



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9 H 30

Point 19 à 28A

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 5 décembre à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE

Bernadette GOIN

Philippe CHARRETTE

Franck MICHOUX

Thierry CHATELIN

Laure GUILMET

Nathalie LEMARCHAND

Daniel DERET

Charles COLLIN

Claude HENRY

Guy GONZALES

Denise DURANTON

Annie VERHOEVEN

Président – 3^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
Maire de St Amand-Montrond

Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo
Maire de Berry-Bouy

Membre – 5^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental
Conseiller Municipal du Subdray

Membre – Conseiller Départemental
Adjoint au Maire de Vierzon 1

Membre – Personnalité qualifiée

Membre – Personnalité qualifiée

Membre – Représentant Caisse des Dépôts (visio)

Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire

Membre - Président CAF du Cher

Secrétaire de Séance

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

Membre – Représentant des locataires (CNL)

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC

Fabrice CHOLLET

Christine CHEZE-DHO

Annette BUREAU

Auguste DORLEANS

Membre – Conseillère Départementale
Maire d'Orval

Membre – Conseiller Départemental
Maire de St Martin d'Auxigny

Membre – Adjointe au Maire de Bourges
Conseillère Communautaire

Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Pouvoir à Daniel DERET

Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Pouvoir à Daniel DERET

Nicolas LEPAIN
Nicole MASSICOT

Ghislaine DROUET
Daniel ROBIN

Béatrice DAMADE

Hugo LEFELLE

Rachid BOUADMA

Dominique DHENNE

Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

Membre – Présidente de l'UDAF

Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

Membre – Représentant des locataires (CLCV)

Membre – Secrétaire National de la Fédération

Départementale du Secours Populaire Français

Pouvoir à Charles COLLIN

Membre – 6^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental

Maire de Quantilly

Pouvoir à Philippe CHARRETTE

Membre – Adjoint au Maire de Bourges

Pouvoir à Franck MICHOUX

Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

Pouvoir à Thierry CHATELIN

Membre – Représentant Action Logement

Pouvoir à Emmanuel RIOTTE

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND

DDT du Cher

Frédéric DECOIN

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de
Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE

Directeur Général

Jean-Luc PINSON

Directeur Général Adjoint – Directeur Financier

Stéphanie JOUVE

Directrice du Développement Humain et Marketing RH

Emilie LARAINÉ

Directrice des Affaires Juridiques et de la Commande Publique

Nathalie CLOUET

Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses

Olivier SCHUBNEL

Directeur Technique et Développement

Michaël PHILIBERT

Directeur Commercial et de la Proximité

Nadège BEDU

Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 12 H.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 5 Décembre 2025 à 9 H 30

=====

**XXI - CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION
COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE FRANCE**

La Communauté de Communes Cœur de France (CCCF) a élaboré son projet de Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), qui est établi sur la même base réglementaire que celle décrite dans le document cadre sur les orientations de la Conférence Intercommunale du Logement. Le contenu de la CIA est issu d'un diagnostic territorial et d'un travail partenarial mené avec les partenaires et les élus des communes de la Communauté de Communes de Cœur de France.

Elle a pour objet la mise en œuvre des orientations approuvées dans le document cadre. La CIA est signée entre la CCCF, les bailleurs sociaux possédant du patrimoine sur le territoire et les titulaires de droits de réservation.

Elle définit, notamment, en tenant compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

- Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution à des ménages à bas revenus ;
- Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO et aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
- Un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;

Il est demandé au Conseil d'Administration de prendre connaissance du projet de Convention Intercommunale d'Attribution de la Communauté de Communes Cœur de France et d'autoriser le Directeur Général à signer ce document ainsi que tout avenant ultérieur.

Emmanuel RIOTTE, Maire de Saint-Amand-Montrond, ayant les pouvoirs de Nicole MASSICOT et de Dominique DHENNE, ne prend pas part au vote.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 18
POUR : 18 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte du projet de Convention Intercommunale d'Attribution de la Communauté de Communes Cœur de France et autorise le Directeur Général à signer ce document ainsi que tout avenant ultérieur.

.....
Le Secrétaire de séance,
Charles COLLIN

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE



Extrait certifié conforme
Bourges, le 5 décembre 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



**PRÉFET
DU CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



CONVENTION INTERCOMMUNALE DES ATTRIBUTIONS(CIA)

Juin 2025

Sommaire

Préambule	3
Le cadre réglementaire	3
Rappel des orientations retenues dans le document cadre :	4
LES OBJECTIFS QUANTIFIES ET TERRITORIALISES PAR BAILLEUR ET RESERVATAIRE	5
Les engagements en faveur des demandeurs du 1 ^{er} quartile	5
Engagements en faveur des publics prioritaires	7
Engagements en faveur des ménages en demande de mutation	9
Les autres engagements	9
Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs	13
Schéma global des instances de suivi et de la gouvernance	13
La Conférence Intercommunale du Logement, instance de pilotage de la politique d'attribution	14
La commission de coordination de la CIA	14
La commission d'examen des ménages en difficulté	15
Les Commissions d'Attribution des Logements (CALEOL) et le rôle des communes	16
Mise en œuvre, suivi et évaluation de la présente CIA	18
Mobiliser les indicateurs pour suivre la stratégie	18
Développer de nouvelles pistes d'actions	19
Les engagements des partenaires de la Convention	20
Les signataires de la Convention Intercommunale d'Attribution	22

Préambule

Le cadre réglementaire

La Convention Intercommunale d'Attribution est établie sur la même base réglementaire que celle décrite dans le document cadre sur les orientations de la CIL. Le contenu de la CIA est, tout comme le document cadre, issu d'un diagnostic territorial et d'un travail partenarial mené avec les partenaires et les élus des communes de la Communauté de communes de Cœur de France (CCCF).

Elle a pour objet la mise en œuvre des orientations approuvées dans le document cadre. La CIA est signée entre la CCCF, les bailleurs sociaux possédant du patrimoine sur le territoire et les titulaires de droit de réservation.

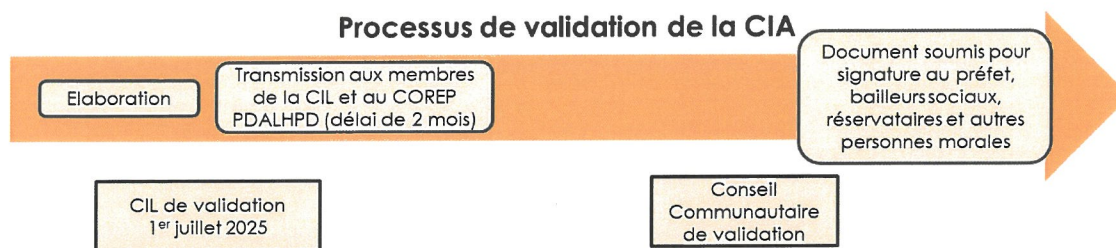
Elle définit, en tenant compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

- Pour chaque bailleur social :
 - Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution à des ménages à bas revenus ;
 - Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO et aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
 - Un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;
- Pour les autres signataires : les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents engagements précités ;
 - Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de lutte contre l'habitat indigne et des opérations du renouvellement urbain ;
 - Les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats et les modalités de coopérations entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
- Pour Action Logement Services dont la mission d'utilité sociale est de renforcer le lien emploi – logement sur les territoires, il s'agira de concourir à l'atteinte des objectifs en termes de diversification et mixité sociale, dans le respect des publics relevant de son contingent, à savoir les salariés des entreprises du secteur privé assujetti à la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC).

Le respect des orientations fixées précédemment dans le document cadre s'inscrit dans une démarche de travail partenariale et partagée. Certaines des orientations retenues font l'objet d'objectifs quantitatifs que la CIA doit décliner par bailleurs.

Après son élaboration, la CIA est soumise à l'avis de la CIL puis du Comité responsable du PDALHPD qui aura 2 mois pour donner son avis. Le Conseil communautaire de la CCCF pourra valider la CIA et autoriser le président de l'EPCI à la signer. Le document devra être soumis également pour signature au préfet de département, aux bailleurs sociaux concernés, aux réservataires et autres personnes morales intéressées.

La phase de signature intervient après ces 2 mois de délais donnés aux membres de la CIL et du CORESP du PDALHPD.



Après les différentes étapes de validation, l'année 2026 et 2027 constitueront une période de « test ». Elle permettra d'évaluer les objectifs fixés, les moyens mis en œuvre et les outils et leviers à développer, ainsi que les points de blocage que pourraient rencontrer certains acteurs dans l'atteinte de ces objectifs.

La Convention Intercommunale d'Attribution est donc conçue comme une feuille de route partenariale, permettant d'affiner les stratégies de peuplement au fur et à mesure que les acteurs acquièrent et partagent une meilleure connaissance de la situation actuelle et des leviers possibles conformément à l'ambition partagée d'une « montée en compétence collective ».

Rappel des orientations retenues dans le document cadre :

Pour rappel, les éléments de diagnostics figurent dans le document cadre.

Orientation 1 – Répondre aux objectifs réglementaires permettant la mixité sociale en maintenant les équilibres de population des résidences	Objectif 1.1 : En dehors du QPV, atteindre au moins le taux de 25% d'attributions à des ménages du 1er quartile Objectif 1.2 : Dans le QPV, atteindre au minimum le taux d'attribution de 50% à des ménages au-dessus du 1 ^{er} quartile
Orientation 2 – Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires	Objectif 2.1 : 25% des attributions prononcées sur le contingent de chaque réservataire en faveur de ménages prioritaires Objectif 2.2 : Améliorer la connaissance des dispositifs d'accompagnement sociaux sur le territoire Objectif 2.3 : Poursuivre la prise en compte des demandes de mutation
Orientation 3 – Fluidifier les relations entre les communes réservataires et les bailleurs	Objectif 3.1 : Elaborer et appliquer le système de cotation de la demande Objectif 3.2 : Mettre en place un système de réservation en flux
Orientation 4 – Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs	Objectif 4.1 : Mettre en place un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD)
Orientation 5 – Articuler les orientations sur les attributions avec une politique de l'offre permettant de lutter contre les déséquilibres	Objectif 5.1 : Travailler sur l'offre neuve et existante Objectif 5.2 : Amplifier la communication sur le parc social Objectif 5.3 : Développer les actions sur la gestion de proximité Objectif 5.4 : Intervenir sur les espaces publics

LES OBJECTIFS QUANTIFIES ET TERRITORIALISES PAR BAILLEUR ET RESERVATAIRE

Les engagements en faveur des demandeurs du 1^{er} quartile

Engagements en faveur des ménages à bas revenus hors QPV

La loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 prévoit qu'au moins 25% des attributions annuelles en dehors des QPV (baux signés) soient consacrées à l'accueil de demandeurs suivants :

- Ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du 1^{er} quartile,
- Ménages relogés dans le cadre des programmes de rénovation urbaine (NPNRU)
- Ménages relogés dans le cadre d'une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD)

Pour rappel, un quartier QPV « Le Vernet » est entré en politique de la ville en 2015. En 2023, sur 104 attributions réalisées en dehors du QPV « le Vernet », 18 concernaient un demandeur relevant du 1^{er} quartile, soit un taux de 17% (soit 8 attributions manquantes pour atteindre l'objectif de 25%).

Les principes ont été retenus pour la déclinaison de cet objectif

- L'objectif minimal de 25% sera à atteindre à l'échelle de la CCCF ;
- L'objectif est identique pour les deux bailleurs présents sur le territoire. Cela signifie que l'atteinte du taux minimal de 25 % sera vérifié, pour chacun des bailleurs, sur la base du total annuel des attributions, suivies de baux signés, aux demandeurs du 1^{er} quartile.

Les actions permettant d'atteindre l'objectif :

- Prendre en compte la composition du parc (peu de PLAI et de petites typologies) présence de logements permettant d'atteindre l'objectif, à savoir des logements hors QPV de petites tailles et aux loyers faibles),
- Etablir un état des lieux des logements mobilisables pour les ménages du premier quartile, à partir du niveau de loyer (loyer inférieur au plafond PLAI),
- S'appuyer sur l'outil de la cotation qui va aider à mieux faire ressortir les dossiers des ménages du 1^{er} quartile,
- L'obligation n'incombe pas aux réservataires. Néanmoins, les réservataires (communes, Etat, Action Logement, ...) s'engagent à favoriser les attributions aux ménages relevant du 1^{er} quartile.
- Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) des bailleurs devront être vigilantes quant à l'atteinte de l'objectif, en particulier quand une offre adéquate est à attribuer.

Cet objectif sera évalué tous les ans par la CCCF. Pour ce faire, une fois par an, les bailleurs seront invités par la CCCF à la Commission de Coordination de la CIA, à contribuer à la production du bilan annuel à partir des données produites par la DREAL.

Engagements en faveur de la mixité sociale en QPV

Dans un souci de rééquilibrage territorial, 50% minimum des attributions au sein du quartier « Le Vernet », classé en QPV, suivies de baux signés de logements locatifs sociaux devront être consacrés à des demandeurs issus des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile. Pour rappeler, l'objectif a été largement atteint en 2023 avec 76 attributions dédiées aux ménages du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile sur 99 attributions en QPV (78% des attributions).

Si l'objectif est bien de consacrer au moins 50% des attributions en QPV aux ménages du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile, compte tenu du résultat de 2023, l'enjeu sera de rester proche de ce qui a été observé.

Val de Berry et France Loire devront atteindre ces objectifs.

- L'obligation n'incombe pas aux réservataires. Néanmoins, les réservataires (communes, Etat, Action Logement, ...) s'engagent à favoriser les attributions aux ménages relevant des quartiles supérieurs au 1^{er} quartile.
- Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) des bailleurs devront être vigilantes quant à l'atteinte de l'objectif, en particulier quand une offre adéquate est à attribuer.

Cet objectif sera évalué tous les ans par la CCCF. Pour ce faire, une fois par an, les bailleurs seront invités par la CCCF à la Commission de Coordination de la CIA, à contribuer à la production du bilan annuel à partir des données produites par l'Etat.

Maintenir une veille active sur la fragilisation des résidences

Les résidences comptant plus de 11 logements ont fait l'objet d'une analyse approfondie des fragilités sociales, en particulier au regard des niveaux de revenus des occupants. Aucun site sensible n'a été identifié ni signalé par les bailleurs. Dans ce contexte, il apparaît peu pertinent de mettre en place une approche ciblée ou différenciée en matière de politique d'attribution. Néanmoins, les acteurs s'engagent à effectuer un suivi régulier : un point annuel sera réalisé afin de repérer d'éventuelles évolutions dans certaines résidences, pouvant justifier la mise en œuvre d'actions spécifiques en matière d'attribution.

Engagements en faveur des publics prioritaires

La CCCF et ses partenaires s'engagent à respecter les objectifs en termes d'accueil des publics prioritaires tel que définis par la Loi Egalité et Citoyenneté en réservant aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres (par les partenaires réservataires et les bailleurs sociaux).

L'évaluation sera réalisée au vu des valeurs mentionnées ci-dessous :

Etat	Département	Action Logement	Bailleurs
100%	25%	25%	25%

Ces engagements concernent des objectifs annuels d'attribution aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation – le public du DALO- (Art. L441-2-3), aux personnes reconnues comme relevant du PDALHPD et plus globalement aux personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires (*listées à l'Art.L441-1*).

Les ménages relevant du Droit Au Logement Opposable (DALO)

Des ménages qui bénéficient d'une décision favorable de la commission départementale de médiation DALO (COMED)

Pour déposer un recours au titre du droit au logement opposable, le requérant doit résider sur le territoire français de façon régulière et ce, sans condition d'ancienneté de son titre de séjour, ne pas être en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir, être de « bonne foi » et répondre aux conditions d'accès à un logement social.

Pour saisir la Commission de médiation, le ménage doit avoir réalisé, en amont, des démarches pour trouver une solution de logement ou d'hébergement et remplir des critères d'éligibilité :

- Être dépourvu de logement, c'est-à-dire sans domicile fixe ou hébergé par un tiers ;
- Être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- Être hébergé dans une structure d'hébergement ou logé de manière temporaire dans un logement ou un logement-foyer ;
- Être logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- Être logé dans un local manifestement sur-occupé ou non décent, avec enfant mineur à charge ou une personne handicapée, ou présenter soi-même un handicap ;
- Être en attente d'un logement locatif social dans un délai anormalement long (fixé à 12 mois dans le département du Cher)

Les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation relative au droit au logement opposable (DALO) doivent recevoir une proposition de logement dans un délai fixé à 3 mois par la loi. En cas de refus de cette proposition, sous réserve qu'elle soit adaptée à leurs ressources et à leur composition familiale, ils perdent le droit octroyé par la commission.

Les publics prioritaires listés dans l'article L 441-1 du CCH
Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code
Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes : -une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ; -une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles
Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code pénal
Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
Personnes menacées d'expulsion sans relogement
Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Chaque bailleur dispose de ses propres outils en lien direct avec le Système National d'Enregistrement (SNE) permettant d'avoir une vigilance quant à l'équilibre du peuplement de ses résidences et la commission départementale incite par ailleurs fortement les bailleurs à loger les publics prioritaires.

Le système de cotation défini permettra de faciliter l'identification de ces situations. Pour rappel, la cotation est un outil d'aide à la décision et n'obère pas le travail qualitatif réalisé par l'ensemble des partenaires pour le positionnement des candidats. (Cf document du Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information du Demandeur – PPGDID).

La CCCF s'appuiera sur l'inventaire de l'ensemble des mesures d'aide à l'accès au logement disponible sur le territoire réalisé par le département dans le cadre d'une action inscrite dans le PDALHPD pour communiquer sur les dispositifs d'accompagnement social auprès des communes.

Engagements en faveur des ménages en demande de mutation

Au 31 décembre 2023, 38 % des demandeurs de logements sociaux sont déjà locataires dans le parc social et déposent des demandes de mutation. Ces demandeurs représentent 34 % des attributions, Avec une pression légèrement élevée à 1,8 (1,6 pour les demandeurs hors mutation).

D'ores et déjà les bailleurs priorisent les mutations pour des locataires dont le logement n'est pas adapté (suroccupation et sous-occupation, handicap, vieillissement, financièrement). La cotation, qui porte sur l'ensemble des demandeurs permettra de faire remonter les situations les plus prioritaires, qu'elles concernent ou non des demandes de mutation. Le système de cotation n'a pas retenu les mutations comme prioritaires.

Le passage en gestion flux des réservations devrait d'ailleurs permettre de mieux prendre en compte ces demandes. Avec ce nouveau système, chaque année, les bailleurs devront fixer les objectifs d'attributions à destination des demandeurs de mutation. Le volume de logements nécessaire à la réalisation de ces objectifs d'attribution à des demandeurs en mutations sera soustrait du flux qui sera réparti entre tous les réservataires selon les règles établies.

Le nombre d'attributions pour les mutations internes devra faire l'objet d'un suivi annuel dans le bilan de chaque bailleur. La CCCF veillera à ce que les objectifs/bilans permettent de répondre à cette demande.

Les autres engagements

En parallèle, les partenaires souhaitent s'engager sur :

- L'importance du maintien et du développement de l'accompagnement social adapté pour les ménages en difficultés au moment de l'attribution. Pour ces derniers, cet accompagnement devra être poursuivi dans la durée et des échanges d'information devront être prévus entre les acteurs sociaux ;
- L'importance d'une meilleure qualification de la demande pour rendre plus efficiente le processus d'attribution ;
- L'importance de bien renseigner les ressources dans le SNE, et plus globalement l'ensemble des informations pour faciliter l'instruction des dossiers ;
- La nécessité d'une harmonisation, avec l'ensemble des bailleurs, d'une procédure de transmission des pièces justificatives actualisées des demandeurs pour les passages en CALEOL ;
- Les bailleurs sociaux doivent organiser leur CALEOL pour être en mesure de prendre en compte les objectifs définis dans le cadre de la CIA à l'échelle de la CCCF. La CIA n'a pas pour vocation de remettre en question le fonctionnement des CALEOL, qui restent souveraines, mais de s'assurer de la prise en compte de ses objectifs et de la bonne circulation de l'information pour l'ensemble des acteurs de l'attribution, en intégrant la CCCF dans le circuit. Il conviendra de s'assurer pour tous les partenaires et réservataires (communes, EPCI...), d'une bonne préparation des CALEOL, mais également de fournir aux CALEOL les données (issues du SNE) pour le suivi de la CIA ;
- Les bailleurs s'engagent à transmettre les résultats des CALEOL aux communes concernées et à la CCCF ;
- L'importance de la mise à jour régulière du Système National d'Enregistrement (SNE) par les partenaires avec l'actualisation de la demande et le dépôt des pièces justificatives au fil de l'eau sur le SNE afin de faciliter le suivi de la demande partagée ;
- Le suivi régulier de l'atteinte des objectifs pour identifier les éventuelles difficultés. Ce suivi sera réalisé par la commission de coordination en privilégiant le traitement des données issues du SNE dont celles détenues dans l'infocentre et accessibles à tous les partenaires dont la CCCF.

Communauté de communes de Cœur de France

L'ensemble des signataires s'engage dans l'atteinte de ces objectifs. Le respect de ces engagements fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée en CIL.

		Objectifs		
		Part des attributions à des ménages prioritaires	Part des attributions hors QPV à des ménages aux ressources < au 1er quartile	Part des attributions en QPV à des ménages aux ressources > au 1er quartile
Total CCCF		25%	25%	50%
Bailleurs sociaux	Val de Berry	25%	25%	50%
	France Loire Cher	25%	25%	-
	État	100%		
Réservataires	Communes	25%	Contribution à l'atteinte des 25% d'attributions hors QPV	Contribution à l'atteinte des 50% d'attributions en QPV
	Action Logement Services	25%		
	Autres	25%		

Gouvernance, instances de pilotage et articulation des dispositifs

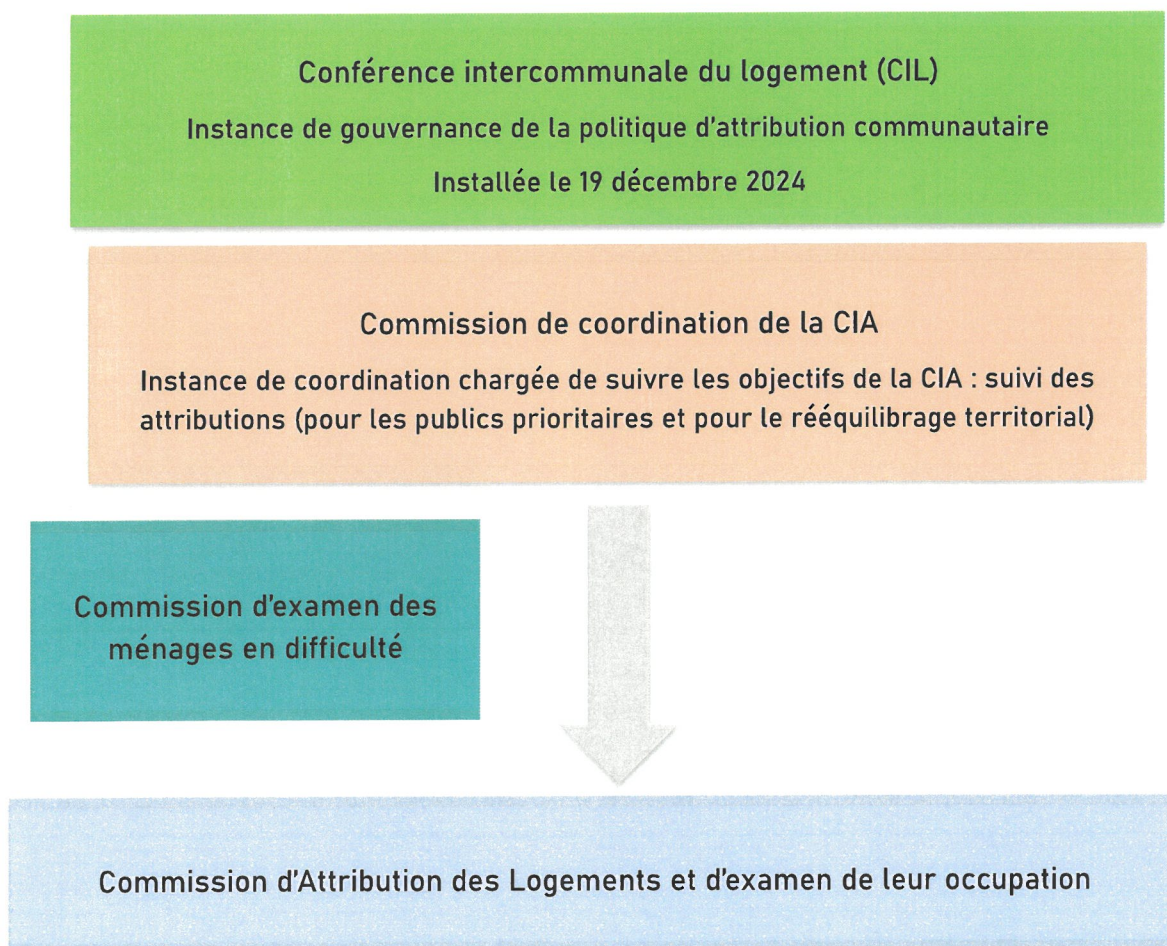
L'objectif de la CCCF est de poursuivre et renforcer le partenariat avec l'ensemble des partenaires afin de mieux satisfaire la demande en s'appuyant sur un dispositif de gouvernance simple, adapté au contexte du territoire. L'enjeu est de ne pas démultiplier les instances et de s'appuyer dans la mesure du possible sur celles existantes.

Tout en répondant au cadre réglementaire, les partenaires ont proposé, un schéma d'organisation simplifié des instances de suivi et de pilotage.

La CCCF assurera un rôle principal de pilotage et d'animation des instances partenariales mobilisées dans le suivi et l'évaluation des orientations fixées dans la CIA.

Par ailleurs, il est important de rappeler le rôle primordial que jouent les communes, notamment via leur CCAS et les autres acteurs de terrain dans la remontée d'informations et la recherche de solutions. La CIA mais également le PPGDID souhaitent s'appuyer sur cette expertise.

Schéma global des instances de suivi et de la gouvernance



La Conférence Intercommunale du Logement, instance de pilotage de la politique d'attribution

En tant qu'instance de gouvernance de la politique d'attribution communautaire, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est chargée d'élaborer les orientations stratégiques en matière d'attribution et de mutation dans le parc social de la CCCF.

Le règlement intérieur, adopté le 19 décembre 2024 lors de l'installation de la Conférence Intercommunale du Logement, précise la composition et les modalités de fonctionnement de la CIL.

Co-présidée par le Président de la CCCF et le préfet du Cher, la Conférence Intercommunale du Logement est composée de trois collèges :

- 1^{er} collège : collège des représentants des collectivités territoriales ;
- 2^{ème} collège : collège de représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions
- 3^{ème} collège : collège de représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement

La CIL se réunit au moins une fois par an sous sa forme plénière. Dans la période de mise en place des différentes instances, il peut être opportun de réunir les membres de la CIL plus régulièrement. Les objectifs de la CIL sont de :

- Valider ou émettre un avis sur le document cadre, la CIA et le PPGDID ;
- Assurer la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution ;
- Assurer la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs. ;
- Adopter le cas échéant de nouvelles orientations, ajuster la stratégie en matière d'équilibre du territoire, de la gestion de la demande

La commission de coordination de la CIA

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le président de la CCCF.

Cette commission de suivi et d'évaluation émanant de la CIL est créée sous le pilotage de la CCCF et aura comme vocation à :

- Evaluer l'atteinte des objectifs concernant les attributions aux ménages prioritaires et le rééquilibrage territorial ainsi que les freins et opportunités qui ont influencé ces résultats ;
- Assurer le suivi des objectifs fixés par bailleur et réservataire : respect des engagements, examen des bilans d'attribution fournis par les bailleurs, etc.
- Procéder à l'analyse des attributions sur le QPV, évaluer l'atteinte des objectifs fixés dans la CIA et le document cadre, identifier les points de blocage ;
- Mettre en évidence des difficultés particulières d'application des objectifs ;
- Faire remonter des situations insuffisamment prises en compte, soit dans la définition partagée des ménages prioritaires, soit dans la gouvernance, et contribuer en ce sens à l'évaluation globale du dispositif et aux ajustements auxquels il serait nécessaire de procéder ;
- Préconiser des mesures éventuelles à prendre pour améliorer le dispositif ;
- Préparer le rendu en Conférence Intercommunale du Logement.

Pilote/Coordinateur : la CCCF

Fréquence : La commission de coordination se réunit au moins deux fois par an. Ce rythme peut varier en fonction de l'évolution et de l'appropriation du dispositif. Les convocations seront envoyées par la CCCF.

Membres : représentants de l'Etat (DDETSPP, Préfecture), représentants des communes, représentants des deux bailleurs, Action Logement, Département, FJT, partenaires sociaux. Cette commission pourra être élargie en fonction des besoins

Cette commission n'a pas vocation à émettre des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné et ne se substituera donc pas aux décisions des CALEOL pour l'attribution d'un logement. En revanche, elle pourra émettre des remarques sur le bilan des attributions réalisées pendant la période précédente au regard des orientations et objectifs de la politique communautaire d'attribution. A cette fin, l'Etat et les bailleurs devront transmettre, en amont à la CCCF, les éléments nécessaires à l'analyse du bilan des attributions.

La commission d'examen des ménages en difficulté

La réforme des attributions prévoit également que les EPCI doivent se doter d'une instance partenariale dénommée « Commission d'examen des ménages en difficulté » afin d'apporter des solutions aux ménages dont la situation est complexe, aux demandeurs qui nécessitent un suivi renforcé, un accompagnement social.

La CCCF a décidé de s'appuyer sur le réseau actuel porté par la DDETSPP et le département pour remonter les situations complexes afin de :

- Résoudre les situations nécessitant la mise en place d'un dispositif particulier d'instruction et d'attribution
- Apporter des solutions opérationnelles à ces situations : des solutions de logements mais également la mise en place d'éventuelles aides particulières ou accompagnement spécifiques pour assurer l'accès et le maintien dans le logement ;
- Assurer un suivi de ces situations dans le temps

Pour rappel, l'organisation sur le département du Cher est structurée comme suit :

1er cas de figure	Le bailleur social identifie le ménage prioritaire dans le SNE	Le bailleur social assure : • Le rapprochement offre/demande, • Le passage en CAL, • Le positionnement ou non sur un des contingents des réservataires.
2ème cas de figure	Un travailleur social identifie une situation particulière Un ménage est reconnu prioritaire DALO Un ménage est sortant d'hébergement	Signalement mensuel de la situation aux bailleurs sociaux par le biais de la DDETSPP : • Fiche de signalement spécifique d'un travailleur social, • Tableau récapitulatif des situations particulières.

La CCCF et/ou les communes s'engagent à signaler sans délai à la DDETSPP les situations complexes, dès l'identification ou la réception de ménages rencontrant des difficultés, afin de favoriser une prise en charge coordonnée et réactive.

Les Commissions d'Attribution des Logements (CALEOL) et le rôle des communes

L'attribution des logements se décide de manière collégiale au sein de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) mise en place par chaque bailleur social. Les bailleurs sociaux doivent organiser leur CALEOL pour être en mesure de prendre en compte les objectifs définis dans le cadre de la CIA à l'échelle de la CCCF.

La CIA n'a pas pour vocation de remettre en question le fonctionnement des CALEOL, qui restent souveraines, mais de s'assurer de la prise en compte de ses objectifs et de la bonne circulation de l'information pour l'ensemble des acteurs de l'attribution, en intégrant la CCCF dans le circuit.

Il conviendra de s'assurer pour tous les partenaires et réservataires (communes, EPCI...), d'une bonne préparation des CALEOL, mais également de fournir aux CALEOL les données (issues du SNE) pour le suivi de la CIA.

Le système de cotation validé permettra d'uniformiser les critères de priorisation des demandes à l'échelle intercommunale, de favoriser l'homogénéisation des CALEOL. Il jouera un rôle d'aide à la décision, les CALEOL restant souveraine sur les attributions.

Le passage en gestion en flux des attributions devrait également permettre de travailler sur les modalités de préparation des CALEOL, de diffusion des éléments des logements libérés, des profils à

positionner. Les travaux liés à la gestion en flux devront être l'occasion pour affirmer les principes d'un fonctionnement homogènes des CALEOL à l'échelle de la CCCF.

Il convient de rappeler que dans le cadre de ce passage à la gestion en flux, chaque année, avant le 28 février, les réservataires seront informés du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours, et de leur affectation prévisionnelle par catégorie d'opération. Le nombre de logements prévus à la vente, le volume prévisionnel d'attributions, les objectifs pour les mutations (voire LHI/ORCOD et NPNRU qui ne concernent pas la CCCF actuellement) seront précisés par les bailleurs.

Afin de faciliter les échanges, les bailleurs sociaux pourraient (re)transmettre leur règlement intérieur à chacun des réservataires.

La CCCF devra être destinataire du calendrier prévisionnelle annuel des CALEOL et des résultats d'attributions. Les bailleurs transmettront une fois par an à la CCCF un bilan annuel des attributions en veillant au respect du RGPD.

Mise en œuvre, suivi et évaluation de la présente CIA

La CIA est établie pour une durée de 6 ans à compter de sa date d'approbation par le Conseil communautaire.

Le bilan et l'évaluation de cette convention seront préparés en Commission de Coordination et présentés annuellement devant la CIL, instance de gouvernance de la politique intercommunale pour validation.

Mobiliser les indicateurs pour suivre la stratégie

En amont, les objectifs seront suivis dans le cadre de la commission de coordination mentionnée ci-dessus, avec à minima les indicateurs suivants :

- La répartition des attributions suivies de baux signés pour les objectifs d'accueil des ménages du 1^{er} quartile hors QPV,
- La répartition des attributions pour les objectifs d'accueil des ménages dont les revenus sont supérieurs au 1^{er} quartile en QPV,
- La contribution de chacun des réservataires dans l'accueil des ménages prioritaires.
- L'évolution des catégories ayant une pression élevée de la demande.

Ce suivi sera réalisé à partir des extractions du Système National de l'Enregistrement de la demande locative sociale (SNE). Pour qu'il soit le plus exhaustif possible, les renseignements sur le profil des attributaires et les caractéristiques du logement attribué doivent être produits de façon régulière et précise ; il s'agira donc de fiabiliser les éléments liés aux ressources, aux adresses pour bien identifier les attributions, notamment celles faites aux ménages prioritaires et du 1^{er} quartile.

Au cours des commissions de coordination (deux par an), la CCCF et ses partenaires produiront les bilans (à mi-parcours et annuel) afin de comprendre et analyser les résultats observés, envisager des ajustements et préparer la CIL. Il s'agira d'analyser les indicateurs suivants :

- Nombre d'attributions effectives en faveur des ménages prioritaires par commune et par quartier prioritaire (aujourd'hui un seul quartier présent dans le territoire),
- Nombre de baux en faveur des ménages selon leurs ressources (quartile) par commune et quartier prioritaire,
- Part des mutations par bailleur et par commune,
- Nombre total de baux par bailleur, par commune et par quartier prioritaire.

Elles permettront d'évaluer :

- La contribution de chacun dans l'accueil des ménages prioritaires,
- Les difficultés d'atteinte des objectifs, ce qui pourra conduire à les réexaminer ou à faire évoluer les critères pris en compte,
- La répartition géographique des attributions réalisées et ses effets en matière d'équilibre à l'échelle du territoire et des résidences.

Un rendu annuel sera formalisé et partagé lors de la Conférence Intercommunale du Logement.

Afin de réaliser un bilan des attributions, l'Etat, les bailleurs et les réservataires s'engagent à permettre un suivi des caractéristiques des attributaires de manière semestrielle, pour permettre un suivi dans le cadre de la commission de coordination. Ces éléments pourront être intégrés à l'observatoire de l'habitat de la CCCF.

Développer de nouvelles pistes d'actions

Les différentes instances partenariales de mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) pilotées et animées par la CCCF, à savoir la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la commission de coordination seront des lieux d'échanges partenariaux permettant de définir de nouvelles actions selon un travail itératif.

Les engagements des partenaires de la Convention

La CCCF

- Copréside la CIL et en assure le secrétariat,
- Anime et coordonne les instances en découlant,
- Met en œuvre le suivi des objectifs de la CIA,
- Présente et met à jour la connaissance de la qualification du parc de logements et l'analyse des équilibres territoriaux,
- Présente annuellement le bilan des attributions et les orientations en la matière,
- Mobilise l'ensemble des réservataires.

L'Etat co-pilote la mise en œuvre de la CIA :

- Copréside la CIL,
- Met en œuvre le suivi des objectifs de la CIA, notamment avec l'intervention de son prestataire SNE,
- En lien avec les bailleurs et l'EPCI, assure le suivi des attributions,
- Met en œuvre la loi DALO,
- Labellise les ménages prioritaires au titre du contingent préfectoral,
- Assure avec la CCCF le suivi des objectifs de la CIA et intervient, le cas échéant, en CALEOL pour garantir l'application des dispositifs du droit au logement.
- Met à disposition l'ensemble des données nécessaires à l'évaluation de la CIA ou du PPGDID

Les communes sont des acteurs de la politique d'attribution sur leur territoire en cohérence avec les orientations intercommunales d'équilibre du peuplement :

- Mettent en œuvre la CIA,
- Contribuent sur leur territoire à la mise en œuvre des orientations de la CIA et veillent à leur application dans le cadre des CALEOL, auxquelles elles participent,
- Participent à la CIL et aux instances en découlant,
- Prennent en compte les bilans des attributions et l'évaluation de la programmation pour leur stratégie de développement de l'offre et gestion de l'équilibre territorial en lien avec les politiques intercommunales.

Les organismes de logement social ont en charge l'attribution des logements en concertation avec les communes et la CCCF, dans une gestion de proximité :

- Mettent en œuvre la CIA,
- Définissent la stratégie d'équilibre de leur parc de logement dans le respect des objectifs de la CIA. Ils attribuent les logements selon les orientations de mixité sociale définies de manière partenariale dans la CIA et les instances dont ils sont partis prenantes (CIL),
- Développent l'offre nouvelle en coordination avec l'EPCI et l'Etat,
- Gèrent l'équilibre d'occupation et la mixité sociale de leurs résidences dans le respect des politiques définies à l'échelle de la CCCF,
- S'assurer de la qualité des données remontées dans l'outil d'observation qui sera mis en place dans le cadre de la politique de peuplement intercommunale (SNE),
- Mettent en œuvre les politiques de l'Etat et celles d'accès au logement des ménages prioritaires dans le cadre de leur mission d'intérêt général définies de manière partenariale,

- Prennent en compte les bilans des attributions et l'évaluation de la programmation pour leur stratégie de développement de l'offre et gestion de l'équilibre territorial en lien avec les politiques intercommunales.

Action Logement Services :

- Accompagne la mise en œuvre de la CIA,
- S'implique dans la CIA,
- S'accorde sur la coordination des contingents avec les autres réservataires, tout en maintenant le niveau de satisfaction des attributions aux salariés de ses entreprises cotisantes, dans le respect de ses objectifs et de ses prérogatives,
- Participe aux accords avec le représentant de l'Etat pour aider au logement des demandeurs DALO et prioritaires, avec une attention particulière aux sortants d'hébergement

Les signataires de la Convention Intercommunale d'Attribution

Les partenaires, désignés ci-dessous, s'engagent, par signature et/ou délibération au Conseil Communautaire, à mettre en œuvre les orientations de la convention intercommunale d'attribution.

La Communauté de communes de Cœur de France représentée par son Président,

Les communes membres de la Communauté de communes de Cœur de France, désignées « les communes »

D'une part

L'Etat, représenté par le préfet,

Et les organismes de logement social :

- Val de Berry
- France Loire du Cher

Et

Action Logement Services et CNL18

D'autre part,

Conformément à l'article 8 de la loi N°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et la cohésion urbaine,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L300-1, L441-1-1, L441-1-2, L441-2-3, L441-1-5,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté,

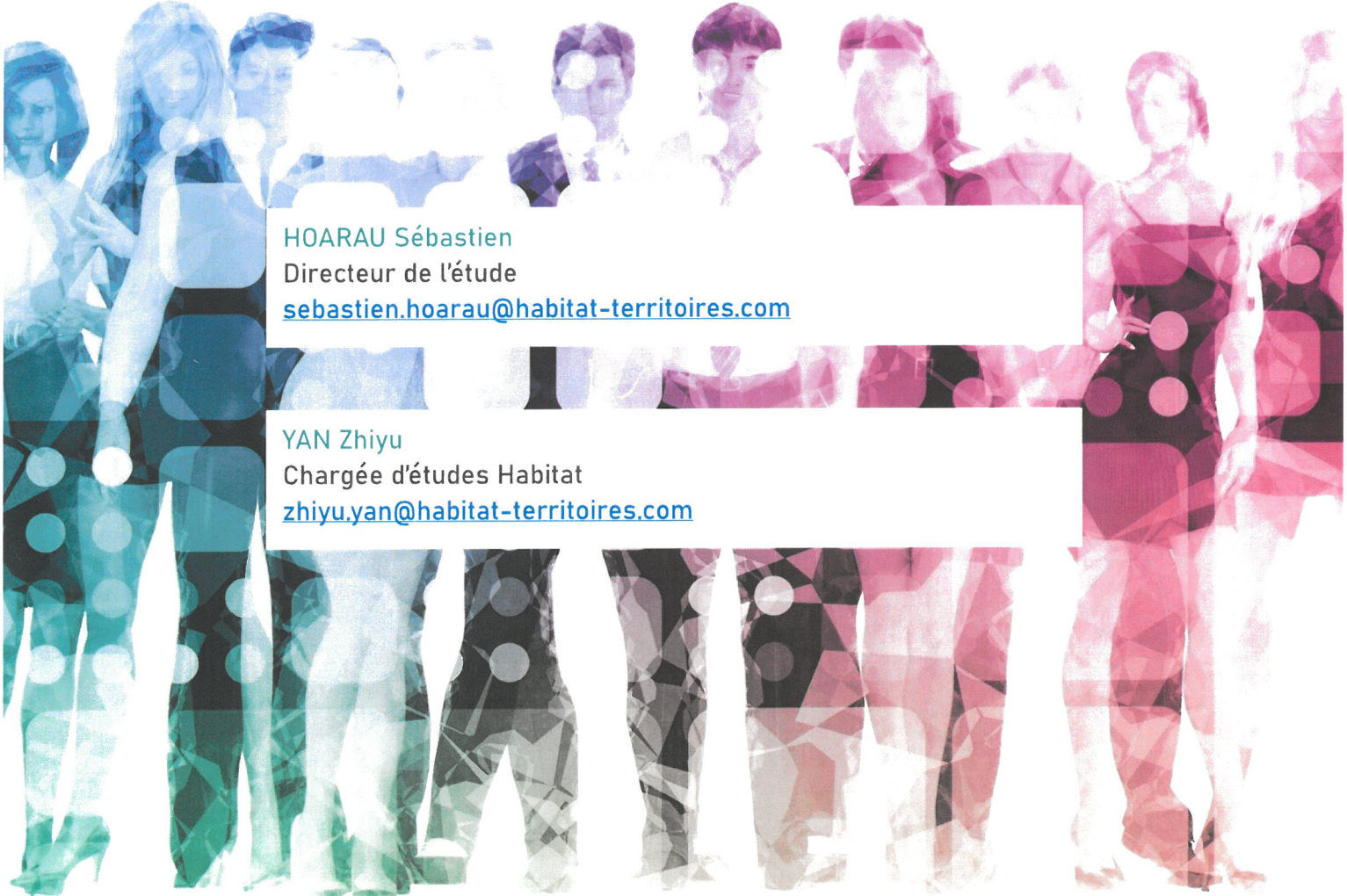
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu l'arrêté n°2024-1320 du 8 août 2024 portant nomination des membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de la Communauté de communes Cœur de France.

Le préfet	Président de la Communauté de communes Cœur de France
Philippe LE MOING SURZUR	Daniel BÔNE
Maire d'Arpheuilles	Maire de Bessais-le-Fromental
Pascal AUGENDRE	Serge AUDONNET
Maire de Bouzais	Maire de Bruère-Allichamps
Olivier PARILLAUD	Roger DAGHER
Maire de Charenton-du-Cher	Maire de Colombiers
Pascal AUPY	Daniel BÔNE
Maire de Coust	Maire de Drevant
Pascal COLLIN	Patrick BIGOT
Maire de Farges-Allichamps	Maire de La Celle
Édith MICHELIC	Philippe AUZON
Maire de La Groutte	Maire de Marçais
Philippe PERRICHON	Michelle RIVET

Maire de Meillant	Maire de Nozières
Marie-Claude JULIEN	Franck DAUMIN
Maire d'Orcenais	Maire d'Orval
Yan CADIER	Clarisse DULUC
Maire de Saint-Amand-Montrond	Maire de Saint-Pierre-les-Étieux
Emmanuel RIOTTE	Gérard MARTEAU
Maire de Vernais	Département du Cher
Charles ADOLPH	Catherine REBOTTARO
Directeur de Val de Berry	Directeur de la SA France Loire
Benoît LEMAIGRE	Morgan BLIN
Action Logement Centre-Val-de-Loire	Fédération du Cher de la CNL
Hubert HERVET	
CLCV du Cher	Association Le Relais
	David SOUCHET

Foyer des Jeunes Travailleurs	SOLIHA Cher
Jérôme PASCAUD	Claire GROSEILLIER
APLEAT ACCEPT	ADOMA
Cité Jean-Baptiste - Cité Caritas	CCDPA



HOARAU Sébastien
Directeur de l'étude
sebastien.hoarau@habitat-territoires.com

YAN Zhiyu
Chargée d'études Habitat
zhiyu.yan@habitat-territoires.com