



ancenis-saint-gercon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2025-133

Conseil municipal du 15 décembre 2025

Le Lundi Quinze Décembre Deux Mil Vingt Cinq à Dix Neuf Heures, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Rémy ORHON, Maire d'Ancenis-Saint-Géréon.

Présents : Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Florent CAILLET, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL (Arrivée à 20h11), André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Sébastien PRODHOMME, Monique GOISET, Anthony MORTIER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Carine MATHIEU, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Sarah ROUSSEAU, Camille FRESNEAU, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Cécile BERNARDONI et Nicolas RAYMOND conseillers municipaux.

Absent(e)s :

Excusée(s) : Fabrice CERISIER, Fanny LE JALLE, Johanna HALLER, Marine MOUTEL-COCHAIS, Katharina THOMAS, Nabil ZEROUAL

Pouvoirs : Fabrice CERISIER à Florent CAILLET, Fanny LE JALLE à André-Jean VIEAU, Johanna HALLER à Mireille LOIRAT, Marine MOUTEL-COCHAIS à Rémy ORHON

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 33
Date de la convocation : 9 décembre 2025
Date de la publication : 16 décembre 2025

2025-133 SOLIDARITE - AVIS SUR LE PROJET DE PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX (PPGDID) DE LA COMPA POUR LA PERIODE 2026-2032

Rapporteuse : Mélanie COTTINEAU

Le Programme local de l'habitat (PLH) 2023-2029 de la COMPA prévoit la mise en œuvre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) et des outils de la réforme des attributions des logements sociaux (Action n°7).

Dans ce cadre, lors de sa séance du 18 avril 2024, le conseil communautaire de la COMPA engageait la révision de son Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) de logements sociaux. Etabli pour 6 ans, le PPGDID doit définir :

- les modalités d'accueil, d'information et d'enregistrement des demandes de logements sociaux à l'échelle intercommunale,
- une grille de cotation de la demande,

- les modalités de pilotage, d'animation et de suivi du plan.

Le travail d'élaboration du PPGDID 2026-2032 de la COMPA a permis de rassembler l'ensemble des acteurs locaux du logement social : communes, bailleurs sociaux, services de l'état, associations... Ce travail partenarial a abouti à la rédaction d'un document opérationnel devant permettre de :

- Garantir l'accès à une information complète et homogène sur la totalité du territoire, pour permettre un accompagnement adapté à chaque demandeur de logement social ;
- Prendre en compte les publics les plus fragiles (publics prioritaires du Code de la construction et de l'habitat (CCH) et publics prioritaires locaux) dans le processus d'attribution des logements sociaux.

Pour ce faire, il a été décliné en 5 actions :

Action n°1 : Assurer le pilotage, l'animation et le suivi du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) :

- Organiser la réunion plénière de la CIL
- Mettre en place un groupe technique à l'échelle intercommunale
- Assurer le suivi du PPGDID
- Réaliser les évaluations annuelles, à mi-parcours et le bilan final
- Assurer une veille réglementaire

Action n°2 : Elaborer un socle commun d'informations relatives au parc locatif social :

- Réaliser un recensement du parc social
- Mettre en place une cartographie du parc social en ligne
- Mettre à jour les données annuellement

Action n°3 : Mettre en œuvre et suivre le Service d'information sur le logement social (SILS) :

- Déployer le SILS organisé sur deux niveaux d'accueil et un guichet d'enregistrement
- Formaliser l'engagement de chaque point d'accueil à assurer ses missions
- Identifier les besoins de chaque niveau d'accueil et les outiller
- Concevoir un guide du logement social à destination des agents d'accueil
- Mettre en place un groupe technique à l'échelle intercommunale (cf. Action n°1)

Action n°4 : Communiquer auprès des demandeurs de logement social :

- Uniformiser et compléter les informations disponibles sur les sites internet des communes et de la COMPA
- Elaborer et diffuser un livret d'information à destination des demandeurs de logement social

Action n°5 : Mettre en œuvre et suivre la cotation de la demande :

- Elaborer la grille de cotation de la COMPA dans un cadre partenarial (étape réalisée)
- Tester la grille de cotation de la COMPA sur un temps donné
- Evaluer la phase test et, le cas échéant, faire évoluer la grille de cotation
- Mettre en application la grille de cotation et assurer son suivi

Le document a été présenté aux membres de la CIL à l'occasion de sa réunion plénière du 23 septembre 2025.

Pour la commune d'Ancenis Saint-Géréon, la coordination entre l'ensemble des acteurs (Mairies, CCAS, Espaces France service...) est indispensable afin que chacun bénéficie des connaissances et outils permettant d'accompagner au mieux les demandeurs.

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-29 ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, et notamment l'article L. 441-2-8 ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays d'Ancenis du 18 avril 2024 décidant la mise en révision du PPGDID ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la Conférence intercommunale du logement (CIL) qui s'est réunie en réunion plénière le 23 septembre 2025 ;

CONSIDERANT le courrier du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis du 16 octobre 2025, sollicitant l'avis de chaque commune membre de l'EPCI, sur le projet de PPGDID ;

CONSIDERANT l'intérêt de la démarche pour la commune, qui en tant que ville centre regroupe plus de 50% de l'offre de logement social de la COMPA ;

CONSIDERANT par ailleurs l'enjeu pour la commune d'un suivi fin de la démarche de cotation sur les attributions de logement afin d'en mesurer l'impact à moyen terme ;

CONSIDERANT que l'information et éventuellement l'accompagnement des demandeurs de logements sociaux sont des missions assurées par les CCAS ;

Après avis de la commission égalité des chances, solidarité, personnes âgées, CCAS en date du 26 novembre 2025.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :

Présents ou représentés : 33

Votants : 33

Abstentions : 0

Exprimés : 33

Pour : 33

Contre : 0

DECIDE d'émettre un avis favorable sur le projet de PPGDID.

DECIDE d'émettre les remarques suivantes :

L'animation de la démarche par la COMPA, la formation et les échanges de pratiques entre les différents acteurs du logement social est indispensable : plusieurs communes n'ayant à ce jour, pas accès aux données ni aux outils concernant les demandeurs ni à l'offre existante.

A ce jour, 814 demandeurs sur les 1442 à l'échelle de la COMPA, souhaitent « s'installer en choix n°1 » sur la commune d'Ancenis Saint-Géréon. L'accompagnement niveau 2 (avec prise de rdv) devra donc nécessairement faire l'objet d'une priorisation.

Les agents du CCAS d'Ancenis Saint-Géréon recevront les personnes qui habitent et/ou ont un lien avec la commune (emploi/famille). Les autres demandes seront orientées pour un rdv vers leur commune d'origine.

Un travail collaboratif avec les autres CCAS sera organisé afin de partager des éléments de situations connues, à présenter éventuellement en commission d'attribution logement.

Enfin, pour soutenir les parcours locatifs, il est demandé la création d'un dispositif de mutation inter bailleurs soit mis en place sur notre territoire.

AUTORISE monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

POUR EXTRAIT,

Le Maire,
Rémy ORHON



Les secrétaires de séance

Carine MATHIEU



Camille FRESNEAU



Nicolas RAYMOND



Publication sur le site internet le :

Transmission au contrôle de légalité le : **16 DEC. 2025**

Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.

PROJET TRANSMIS POUR AVIS

Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information des Demandeurs (PPGDID)

2026-2032

Avis favorable de la CIL du 23 septembre 2025

Transmis pour avis le

Approuvé en conseil communautaire



SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
1.1 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
1.2 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (2023-2029) DE LA COMPA : FEUILLE DE ROUTE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT .	3
1.3 RETOUR SUR LE PPGDID 2017-2024	4
1.4 INSTALLATION DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL) DE LA COMPA	7
2. LE PARC SOCIAL DE LA COMPA : ELEMENTS DE DIAGNOSTIC.....	9
2.1 LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	9
2.2 L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL.....	10
2.3 ETAT DES DEMANDES ET DES ATTRIBUTIONS	11
3. LE PPGDID 2026-2031.....	13
3.1 UN OUTIL PARTENARIAL AU SERVICE DU TERRITOIRE ET DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX	13
3.2 CO-CONSTRUCTION DU PPGDID : PRESENTATION DE LA METHODE	13
3.3 LE SERVICE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL (SILS) : ACCUEIL, INFORMATION ET ENREGISTREMENT DES DEMANDEURS	14
3.4 LA COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL.....	18
3.5 LES PRECONISATIONS EN MATIERE DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL.....	21
3.6 LES MODALITES D'ANIMATION ET DE SUIVI DU PPGDID.....	24
3.7 LE PROGRAMME D'ACTIONS	25
3.8 MOYENS PREVISIONNELS	36
4. ANNEXES.....	37
ANNEXE N°1 : SILS : FONCTIONNEMENT DES POINTS D'ACCUEIL (LOCALISATION, COORDONNEES, HORAIRES)	37
ANNEXE N°2 : ETAT DU PARC LOCATIF SOCIAL, DES DEMANDES ET DES ATTRIBUTIONS.....	40

1. PREAMBULE

1.1 Le contexte réglementaire

Depuis 2014, plusieurs lois ont engagé une réforme structurelle des attributions de logements locatifs sociaux. Les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 ont tout d'abord renforcé le rôle stratégique et opérationnel des EPCI en la matière. Puis, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 est venue préciser les attentes relatives à la mixité sociale, la gestion des contingents et la cotation de la demande.

La réforme des attributions doit :

- Permettre plus de lisibilité et de transparence pour le demandeur,
- Rendre le processus d'attribution plus efficace,
- Faciliter l'accès au logement social pour les ménages les plus fragiles tout en assurant une mixité sociale des villes et des quartiers,
- Mettre en œuvre une politique intercommunale et partenariale de la gestion des demandes et de la politique d'attribution.

Concrètement, les EPCI tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), tel que la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA), doivent mettre en œuvre plusieurs outils réglementaires¹ :

- ⇒ La **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** : instance de gouvernance partenariale, stratégique et opérationnelle en matière de politique d'attribution ;
- ⇒ Le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)** : document relatif aux modalités de la gestion partagée des demandes de logement social ;
- ⇒ La **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** : acte relatif aux engagements des bailleurs sociaux et des réservataires en faveur des ménages à bas revenus ou prioritaires ainsi que des orientations en matière de mixité sociale.

1.2 Le Programme Local de l'Habitat (2023-2029) de la COMPA : feuille de route de la politique locale de l'habitat

Le 28 juin 2023, la COMPA a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2029. Le PLH 2023-2029 s'est construit autour de 3 grandes orientations :

- Coordonner le développement et l'aménagement résidentiel à l'échelle intercommunale ;
- Accueillir et répondre aux besoins et attentes de toutes les populations via la diversification du parc de logements ;
- Contribuer à la réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux : mener une politique de développement vertueuse, qualitative et soucieuse de ses impacts.

Aussi, face au déficit structurel de logements et en réponse aux besoins des ménages et entreprises, le PLH 2023-2029 acte un « choc de l'offre » par un « choc des moyens ». En effet, la collectivité porte à 520 logements son objectif annuel moyen de production de logements. Bien que le territoire ne soit pas soumis à l'obligation de production de logements locatifs sociaux (loi SRU), une production de 35% de logements aidés est validée (25 % en location et 10 % en accession).

¹ Article L 441-1-5 du CCH

Pour atteindre cet objectif, la collectivité a décliné un programme d'actions ambitieux :

- 16 actions thématiques,
- Un budget de l'ordre de 10,7M€ sur 6 ans (hors moyens RH),
- La création de 2 postes de chargé de mission thématique

Zoom sur la thématique des logements aidés

Parmi les 16 actions déployées par le PLH 2023-2029, 4 traitent directement des logements sociaux :

- Action n°5 : Développer les différents produits d'accession aidée à la propriété,
- Action n°6 : Appuyer la production de logements locatifs sociaux et améliorer la mixité,
- Action n°7 : Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL),
- Action n°8 : Contribuer au développement d'offres spécifiques pour les actifs.

Pour conduire la mise en œuvre de ces actions, la COMPA a créé un poste de chargé d'habitat public. L'agent recruté a donc pour missions notamment :

- D'accompagner les bailleurs et les communes dans l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux sur le territoire,
- De mettre en œuvre les outils de la réforme des attributions des logements sociaux.

1.3 Retour sur le PPGDID 2017-2024

Le bilan du PPGDID 2017-2024 a été réalisé. Ses conclusions ont permis d'alimenter les réflexions lors de l'élaboration du PPGDID 2026-2032.

Rappel du contenu du PPGDID 2017-2024

En 2017, la COMPA avait approuvé son premier PPGDID. Ce document, établi de manière volontaire, avait permis à la collectivité de co-construire avec les communes et structurer un premier service d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux (SIAD).

En effet, pour le volet information et accueil, le PPGDID prévoyait le déploiement de 2 types de points d'accueil :

- Les « points d'accueil de proximité » : chargés de délivrer des informations générales (règles d'accès au logement social, modalités de dépôt de la demande et des pièces justificatives, procédures applicables sur l'ensemble du territoire national) et le formulaire de demande de logement social.
 - ⇒ Toutes les communes de la COMPA
- Les « points d'accueil de secteur » : chargés d'accueillir et de renseigner les demandeurs des communes rattachées à leur secteur, dès lors qu'un accompagnement plus poussé ou qu'un accès à une demande en cours s'avérerait nécessaire. Seuls les points d'accueil de secteur disposent d'un accès au fichier partagé de la demande de logement social en Loire-Atlantique.
 - ⇒ Ville d'Ancenis-Saint-Géréon, commune de Ligné, Espace France Service de Riaillé, commune de Vallons-de-l'Erdre, commune de Loireauxence

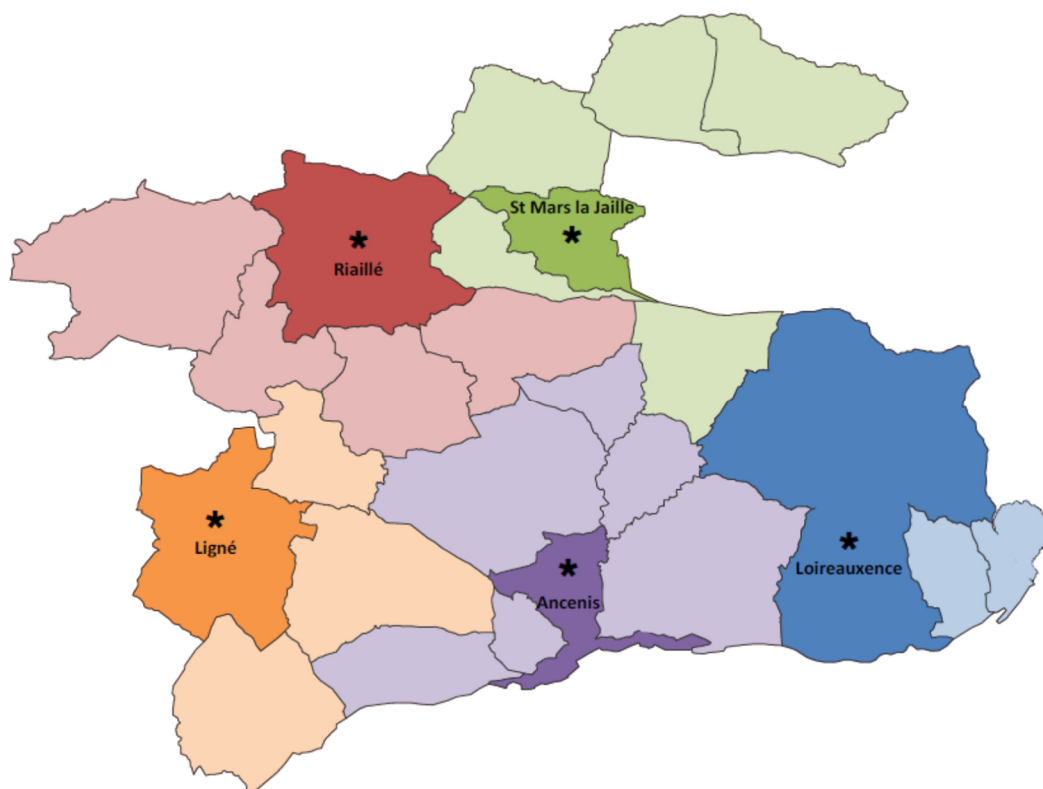
Pour l'enregistrement des demandes de logements sociaux, deux possibilités s'offraient aux demandeurs :

- Par le demandeur lui-même, de manière autonome via la plateforme en ligne ;
- Par le biais de l'un des deux guichets d'enregistrement référencés dans le PPGDID : l'Espace Habitat Social (EHS) de l'ADIL 44 ou le CCAS d'Ancenis-Saint-Géréon (uniquement pour les demandes portant sur son secteur).

En complément, le bilan du PPGDID a permis de mettre en évidence que d'autres guichets pouvaient être amenés à pratiquer les enregistrements, notamment :

- La commune de Loireauxence, pour les demandes urgentes ;
- Les agences locales des bailleurs sociaux LogiOuest et Habitat 44 ;
- L'agence du bailleur social Meldomys, basée à Beaupréau-en-Mauge pour les demandeurs d'Ingrandes-Le Fresne sur Loire, commune située dans le département du Maine-et-Loire.

Secteurs du SIAD (PPGDID COMPA 2017-2024)



Bilan du volet accueil et information du demandeur

La réalisation du bilan du PPGDID 2017-2024 a été réalisée sur la base d'un entretien par secteur réunissant les points d'accueil de proximité et le point d'accueil de secteur. L'objectif de ces entretiens était d'évaluer le niveau de connaissance des points d'accueil vis-à-vis du SIAD et son appropriation par les services.

Il en est ressorti que les points d'accueil, de proximité ou de secteur, n'avaient pas tous connaissance du PPGDID 2017-2024 et des missions afférentes en matière d'information, d'accueil et d'enregistrement des demandeurs.

Plusieurs arguments ont été évoqués pour expliquer ce constat :

- La crise du COVID (2020) a limité l'animation du dispositif par la COMPA (réunions et échanges) sans que la dynamique ne soit relancée ;
- Les changements de personnel au sein des différents points d'accueil générant des difficultés dans la transmission des informations.

Par ailleurs, le PPGDID 2017-2024 ne prévoyait pas de communication particulière auprès des demandeurs de logements sociaux (contenu type pour les sites internet communaux, supports d'informations, etc.). Par conséquent, il pouvait être compliqué pour ces derniers de savoir où s'adresser (point d'accueil de proximité ou de secteur) en fonction de leur besoin.

Il en résulte que le PPGDID 2017-2024 n'a pas été pleinement déployé, générant parfois :

- Des inégalités dans l'accès à l'information pour les demandeurs de logements sociaux ;
- Des demandes qualitativement inégales d'un point de vue du contenu des déclarations du fait de l'absence d'accompagnement des demandeurs par certains points d'accueil.

Aussi, les points d'accueil sont unanimes quant au besoin de monter en compétence (via des formations, une mise en réseau des agents, meilleure connaissance du parc social et de sa localisation, etc.) sur la qualification des demandes afin de limiter le nombre de rejets ou d'incomplets en phase d'enregistrement des demandes.

Bilan du volet enregistrement des demandes

Dans le département de la Loire-Atlantique, l'Espace Habitat Social (EHS) de l'ADIL 44 est au cœur de la gestion des enregistrements des demandes de logement social. En effet, les communes ou les demandeurs peuvent lui transmettre les formulaires papier complétés pour qu'ils soient retranscrits et enregistrés dans le fichier commun de la demande de logement social (FDLS). C'est également l'EHS qui valide les demandes directement renseignées par les demandeurs sur la plateforme en ligne (www.demandelogement44.fr). Les points d'accueils sont satisfaits de ce service.

Ce service de l'ADIL 44 ne trouve pas d'équivalence dans le département du Maine-et-Loire où les enregistrements sont principalement réalisés par les bailleurs sociaux (l'agence Meldomys à Beaupréau-en-Mauges, pour Ingrandes-Le Fresne sur Loire) et les collectivités. Cette différence de traitement des enregistrements des demandes, selon le département, sera à prendre en compte à des fins d'homogénéiser les pratiques sur le territoire de la COMPA.

Les pistes d'amélioration

Le bilan du PPGDID 2017-2024 aura permis d'identifier plusieurs axes d'amélioration pour le PPGDID 2026-2032, à savoir :

- Permettre une meilleure connaissance du contexte local via la mise à disposition de données aux échelles communales et intercommunales : la localisation des logements sociaux, les mutations internes du parc locatif (démolition, construction, vente), état des attributions, état des demandes, etc.
- La création et l'animation d'un réseau local traitant de la thématique « logement social » : échanges sur les évolutions réglementaires, sur les bonnes pratiques, sur l'utilisation d'Imhoweb, sur la qualification des demandes, etc.
- Assurer la montée en compétences des agents d'accueil en proposant des formations portant sur l'utilisation d'Imhoweb, l'attribution des logements sociaux, les contingents, etc.
- La création et la diffusion de supports d'informations uniformisés à l'échelle de la COMPA, à destination des agents en charge de l'accueil mais aussi des demandeurs.

Les Espaces France Service (EFS), des structures relais

Parmi les différentes missions des EFS, l'accompagnement au numérique des usagers permet d'ores et déjà de guider tout demandeur de logement social souhaitant saisir lui-même sa demande en ligne.

Fort de ce constat, l'EFS de Riaillé était partie prenante du SIAD puisqu'il était répertorié comme point d'accueil de secteur. Le bilan du PPGDID a permis de confirmer l'intérêt d'intégrer les EFS au dispositif et d'autant plus que le territoire de la COMPA est doté de plusieurs EFS :

- EFS de Vallons-de-l'Erdre, géré par le CCAS de la commune,
- EFS de Loireauxence, géré par le CCAS de la commune,
- EFS d'Ancenis-Saint-Géréon, géré par la Sous-Préfecture,
- EFS d'Ingrandes-Le Fresne sur Loire, géré par la Banque Postale.

Par conséquent et suite au retour d'expérience positif de l'EFS de Riaillé, il a été convenu que les autres EFS du territoire seraient conviés à participer au travail de refonte du PPGDID : la perspective de leur intégration au dispositif offrant des relais d'accompagnement supplémentaires des demandeurs.

1.4 Installation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de la COMPA

Conformément aux obligations du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)² :

- Le 18 avril 2024, le Conseil Communautaire de la COMPA a acté la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL),
- Puis, le 7 mai 2024, un arrêté préfectoral portant création de la CIL de la COMPA est venu confirmer l'instance partenariale.

Ainsi, la CIL de la COMPA a été installée le 17 septembre 2024, par sa première réunion plénière.

La CIL de la COMPA est co-présidée par le Préfet du Département et le Président de la COMPA. Cette instance, en charge de la politique intercommunale en matière d'attribution de logements sociaux, est composée de trois collèges :

- ⇒ Les collectivités territoriales :
 - Le/la président(e) du conseil départemental de Loire-Atlantique ou son représentant
 - Le/la président(e) du conseil départemental du Maine-et-Loire ou son représentant
 - Du/de la Vice-Président(e) en charge de l'Aménagement du Territoire de la COMPA
 - Des maires des communes membres de la COMPA
- ⇒ Les professionnels du secteur locatif social :
 - Les bailleurs sociaux du territoire
 - Action Logement
- ⇒ Les usagers ou associations intervenant auprès des personnes défavorisées ou locataires comprenant :
 - Une Famille Un Toit 44
 - CLCV Pays d'Ancenis
 - Erdre et Loire Initiatives
 - Solidarité Estuaire
 - Association Habitat Jeunes en Pays d'Ancenis
 - ADIL 44

² Article L.441-1-5 du CCH

La CIL de la COMPA a pour objectifs de :

- Définir des orientations en matière d'attribution de logements locatifs sociaux et de mutations internes sur le parc social ;
- Définir les modalités de relogement des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO et des publics prioritaires ;
- Définir les modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires des droits de réservation ;
- Élaborer et suivre la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ;
- Approuver et suivre le PPGDID.

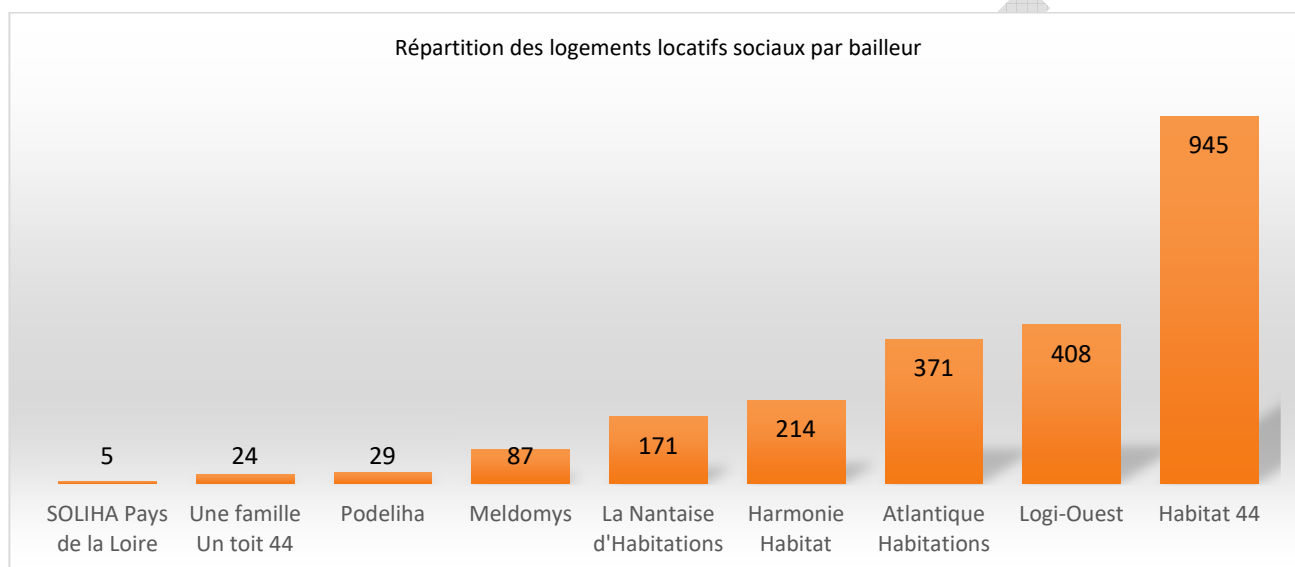
PROJET

2. LE PARC SOCIAL DE LA COMPA : ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

Un diagnostic territorial du logement locatif social a été réalisé lors du bilan du PPGDID 2017-2024. Les éléments repris dans cette section ont été mis à jour en incluant la demande observée au 1^{er} janvier 2025 et les attributions sur l'année 2024.

2.1 Le parc de logements sociaux

Le parc locatif social de la COMPA comptait 2 254 logements en 2024. Neuf bailleurs sociaux sont présents sur le territoire, dont trois qui se partagent près de 75% du parc social : Habitat 44 (42%), LogiOuest (18%) et Atlantique Habitations (16%).



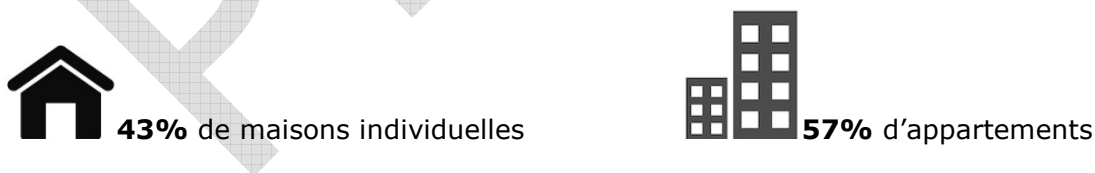
Source : Observatoire augmenté du Créha Ouest

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon concentre à elle-seule 51% du parc social de la COMPA, soit 1 142 logements.

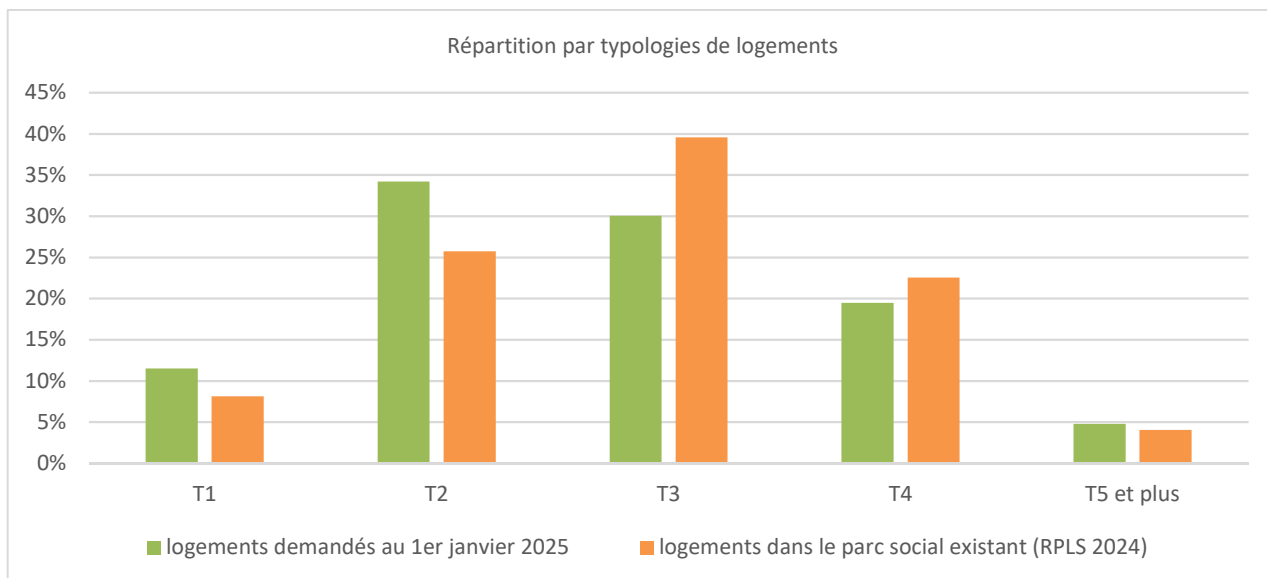
Les autres communes du territoire présentant les plus gros volumes de logements sociaux sont :

- Loireauxence : 13%, soit 291 logements
- Vallons-de-l'Erdre : 9%, soit 194 logements,
- Ingrandes-Le Fresne sur Loire : 7%, soit 148 logements.

Le parc social est majoritairement composé d'appartements :



Une grande partie de ces appartements est située sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, représentant 85% du parc de la commune. Sur le reste du territoire, le parc locatif social est majoritairement composé de maisons individuelles.



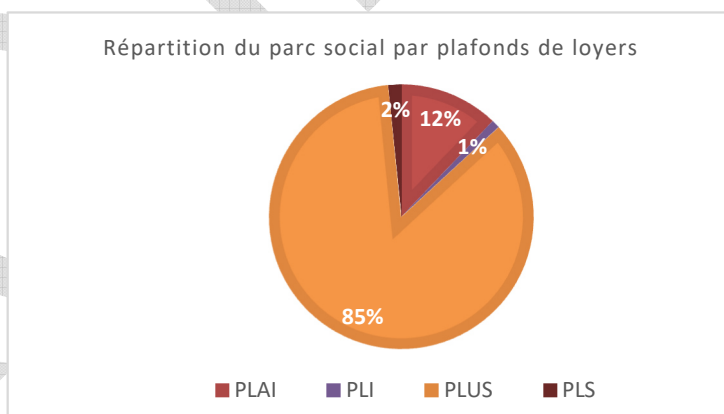
Source : Observatoire augmenté du Créha Ouest

Près de 40% du parc social est composé de logements de type T3, alors que ceux-ci ne représentent que 30% de la demande. La part des petites typologies (T1 et T2) est de 35%, bien que la demande atteigne 46%. Enfin, les grandes typologies (T4 et T5 et+) représentent près du quart du parc et de la demande.

2.2 L'occupation du parc social

L'occupation du parc social de la COMPA révèle la fragilité économique des ménages occupants.

Seuls 12% des logements proposent des loyers correspondant aux ménages les plus modestes (revenus inférieurs plafond PLAI), alors que ces derniers représentent 70% des occupants du parc social



Source : Observatoire augmenté du Créha Ouest

Une majorité de ménages actifs

55 % des ménages occupants sont composés d'actifs, dont 9 % sont des demandeurs d'emploi et 9,7 % en situation d'emploi précaire. Cette part reste similaire à celle observée à l'échelle des départements de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire avec respectivement 52 % et 53 % d'actifs.

Une surreprésentation des personnes seules

L'occupation du parc social se distingue par une surreprésentation des personnes seules à hauteur de 50,8 % (44,8 % en Loire-Atlantique et 46,3 % en Maine-et-Loire) et une part importante de familles monoparentales à hauteur de 23,8 % (25% en Loire-Atlantique et 21 % en Maine-et-Loire). Les couples sans enfants représentent quant à eux 9,4 % des occupants, et les couples avec enfants 12,7 %.

En 2024, assez logiquement, 2/3 des attributions des logements sociaux ont concerné des personnes seules et des familles monoparentales, ce qui témoigne de l'attention portée à ces publics fragiles.

2.3 Etat des demandes et des attributions

La tension entre l'offre et la demande de logements sociaux est forte avec 1 attribution pour 7,5 demandes en 2024. Elle est d'ailleurs légèrement supérieure à la moyenne départementale de la Loire-Atlantique : 1 attribution pour 7,3 demandes.

L'un des facteurs de cette tension est le faible taux de rotation observé sur le territoire de la COMPA : 8,4 %, qui s'avère être légèrement supérieur à celui observé à l'échelle de la Loire-Atlantique, 7,7 %.

Cette tension est particulièrement soutenue sur les secteurs Ouest³ (1 attribution pour 16 demandes) et Centre³ (1 attribution pour 8 demandes). Pour le secteur Ouest, cela s'explique notamment par la proximité de la ville de Nantes et par un faible volume de logement social. Pour le secteur Centre et bien qu'il bénéficie d'un parc locatif social important (51% du parc social de la COMPA à Ancenis-Saint-Géréon), la concentration des services et des activités économiques est telle que le volume de logement ne satisfait pas la demande.

Le secteur Nord³ connaît la tension la plus faible avec environ 4,5 demandes pour une attribution.

Délai moyen d'attente pour l'attribution d'un logement

En 2024, le délai moyen de satisfaction sur la COMPA était de 17,1 mois (12 mois en 2018) bien en deçà de celui observé à l'échelle de la Loire-Atlantique (25,8), mais supérieur à celui du Maine-et-Loire (15,8).

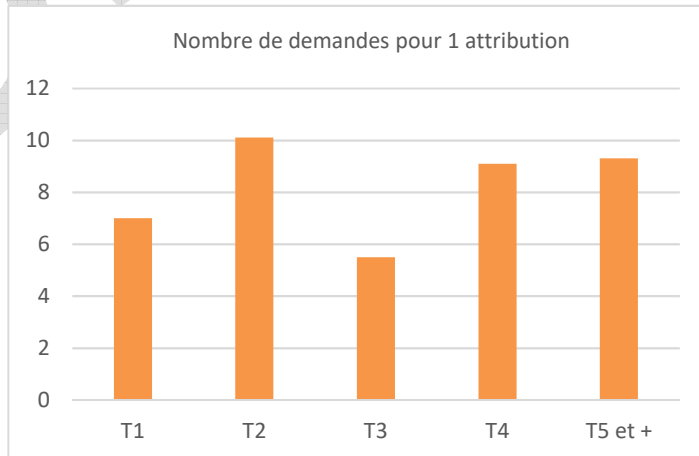
Pour information, le délai est considéré comme anormalement long à compter de 32 mois pour la Loire-Atlantique (arrêté préfectoral du 24 mars 2022) et de 18 mois pour le Maine-et-Loire.

Forte tension sur les logements T2 et T5 en 2024

Du point de vue des typologies, les logements T2, T4 et T5 et plus sont ceux pour lesquels la tension est la plus importante : peu d'attribution par rapport aux demandes.

Pour les T5 et plus, cela s'explique par un manque d'offre : 4% des logements du parc social sont des T5 et plus (cf.2.1).

La surreprésentation des personnes seules parmi les demandeurs (47%) vient quant à elle expliquer la tension très forte sur les T2, alors qu'ils représentent 1/4 du parc social de la COMPA.



Source : Observatoire augmenté du Créha Ouest

Une meilleure prise en compte des ménages les plus fragiles

Pour les demandeurs dont les revenus ne dépassent pas 60 % du plafond PLUS, on observe 1 attribution pour 7 demandes en 2024. Ce chiffre est en deçà de la moyenne observée sur l'ensemble des demandes sur la COMPA (7,5) ce qui témoigne d'une meilleure prise en compte des ménages les plus précaires dans les attributions.

Cette tension est identique à celle observée à l'échelle de la Loire-Atlantique, mais supérieure à celle du Maine-et-Loire (4,3).

³ Secteurs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Une tension exacerbée pour les demandes de mutation interne

Les mutations internes concernent les locataires du parc social souhaitant déménager au sein du parc social, avec la possibilité de changer de bailleur social.

La tension observée sur les mutations internes est supérieure à celle observée à l'échelle de l'ensemble des demandes (interne et externe) : 1 attribution pour 11,4 demandes émanant de locataires du parc social (contre 7,5).

Par ailleurs, le délai moyen de satisfaction observé en 2024 pour les demandeurs déjà locataires du parc HLM était de 28,3 mois, bien plus long que celui des demandeurs en général (17,1 mois).

Compte-tenu du faible nombre de mutations internes satisfaites (36 pour l'année 2024), il n'est pas possible de procéder à une analyse plus fine de la donnée.

PROJET

3. LE PPGDID 2026-2031

3.1 Un outil partenarial au service du territoire et des demandeurs de logements sociaux

Application du PPGDID

Le PPGDID est un document élaboré par la COMPA, pilote du dispositif, et dont l'efficacité requiert la contribution des acteurs locaux de l'habitat social : les communes, les bailleurs sociaux, l'ADIL 44, etc.

Le PPGDID vise à organiser l'accueil et l'information des demandeurs de logements sociaux sur le territoire de la COMPA.

Les dispositions du PPGDID sont applicables à compter de son adoption par la COMPA et pour une durée de six ans⁴. Le document peut faire l'objet d'une prorogation pour permettre son actualisation.

A cet effet, les mesures du présent document s'appliquent à :

- L'ensemble des 20 communes de la COMPA
- Et l'ensemble des demandes de logement social inscrites dans le Fichier de la Demande Locative Sociale (FDLS).

A ce titre, chaque partenaire signera les engagements repris en annexe 1.

Perspectives d'évolution du PPGDID 2026-2032

Comme indiqué précédemment (cf. 1.1), la réforme des attributions s'articule autour de 3 outils :

- ⇒ La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- ⇒ Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)
- ⇒ La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

La CIL étant installée et le PPGDID 2026-2032 formalisé, les prochains travaux porteront sur l'élaboration du document d'orientation stratégique de la CIL et sa déclinaison opérationnelle : la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Ce document permettra de poursuivre l'identification des enjeux relatifs à la gestion de la demande de logements locatifs sociaux sur le territoire de la COMPA.

Par conséquent, le présent PPGDID pourra être amendé pour tenir compte des orientations fixées dans la future CIA, notamment concernant : les attributions, les mutations internes, la gestion des publics prioritaires et les modalités de coopération entre les partenaires.

3.2 Co-construction du PPGDID : présentation de la méthode

Le PPGDID est le document qui organise et formalise le dispositif d'accueil, d'information et d'enregistrement des demandeurs de logements sociaux à l'échelle du territoire de la COMPA. Il détaille également le contenu de la grille de cotation de la demande, l'outil d'aide à la décision propre à chaque collectivité tenue de l'élaborer.

La CIL plénière du 24 septembre 2024 a lancé les différents travaux permettant d'élaborer le PPGDID 2026-2032 du Pays d'Ancenis. A l'issue de cette réunion, l'ensemble des membres de la CIL a été invité à s'inscrire pour participer à deux groupes de travail (GT) thématiques :

⁴ article R.441-2-13 du CCCH

- **GT N°1 « Accueil, Information et Enregistrement des demandeurs »**
- ⇒ Objectif : structurer l'accueil et le parcours de demandeurs de logement social sur le territoire

Participants	<u>Pour les communes :</u> - Ancenis-St-Géréon - Couffé - Ligné - Loireauxence - Oudon - Vair-sur-Loire	<u>Pour les bailleurs :</u> - Atlantique Hab. - Habitat 44 - Meldomys - Action Logement	<u>Pour les associations :</u> - CLCV Pays d'Ancenis - ADIL 44 - Solidarité Estuaire	<u>Autres :</u> - EFS Ingrandes Le Fresne /Loire - EFS Riaillé
Réunions	- <u>05/11/2024</u> Proposition de 2 scénarios par les services de la COMPA, échange et ajustements en vue de la co-construction d'un 3 ^{ème} scénario - <u>07/01/2025</u> A l'issue des travaux : scénario préférentiel du futur Service d'Information sur le Logement Social (SILS) pour proposition aux élus			

- **GT N°2 « Cotation de la demande de logement social »**
- ⇒ Objectif : créer une grille de cotation propre à la COMPA, prenant en compte les priorités locales en lien avec les enjeux du territoire en matière de logement social

Participants	<u>Pour les communes :</u> - Ancenis-St-Géréon - Loireauxence - Pannecé - Riaillé - Teillé - Vair-sur-Loire - Ligné	<u>Pour les bailleurs :</u> - Atlantique Hab. - Habitat 44 - Harmonie Hab. - LogiOuest - Action Logement	<u>Pour les associations :</u> - CLCV Pays d'Ancenis - ELI	<u>Autres :</u> - DDETS 44 - CREHA OUEST
Réunions	- <u>07/11/2024</u> Les grands principes de la cotation de la demande / Travail en sous-groupe sur la définition de critères en lien avec les priorités locales - <u>06/02/2025</u> Co-construction d'une première grille de cotation « martyr » - <u>22/05/2025</u> Analyse des effets de la grille de cotation « martyr » et ajustements / Modalités de la phase de test			

Tout au long de leurs travaux, les GT ont pu s'appuyer sur ceux engagés par l'USH des Pays de la Loire, le CREHA Ouest, les services de l'Etat (DREAL et DDETS), les bailleurs sociaux ainsi que les EPCI pionniers dans la mise en œuvre des outils de la réforme des attributions.

3.3 Le Service d'Information sur le Logement Social (SILS) : accueil, information et enregistrement des demandeurs

Les éléments présentés ci-après font référence au contenu de :

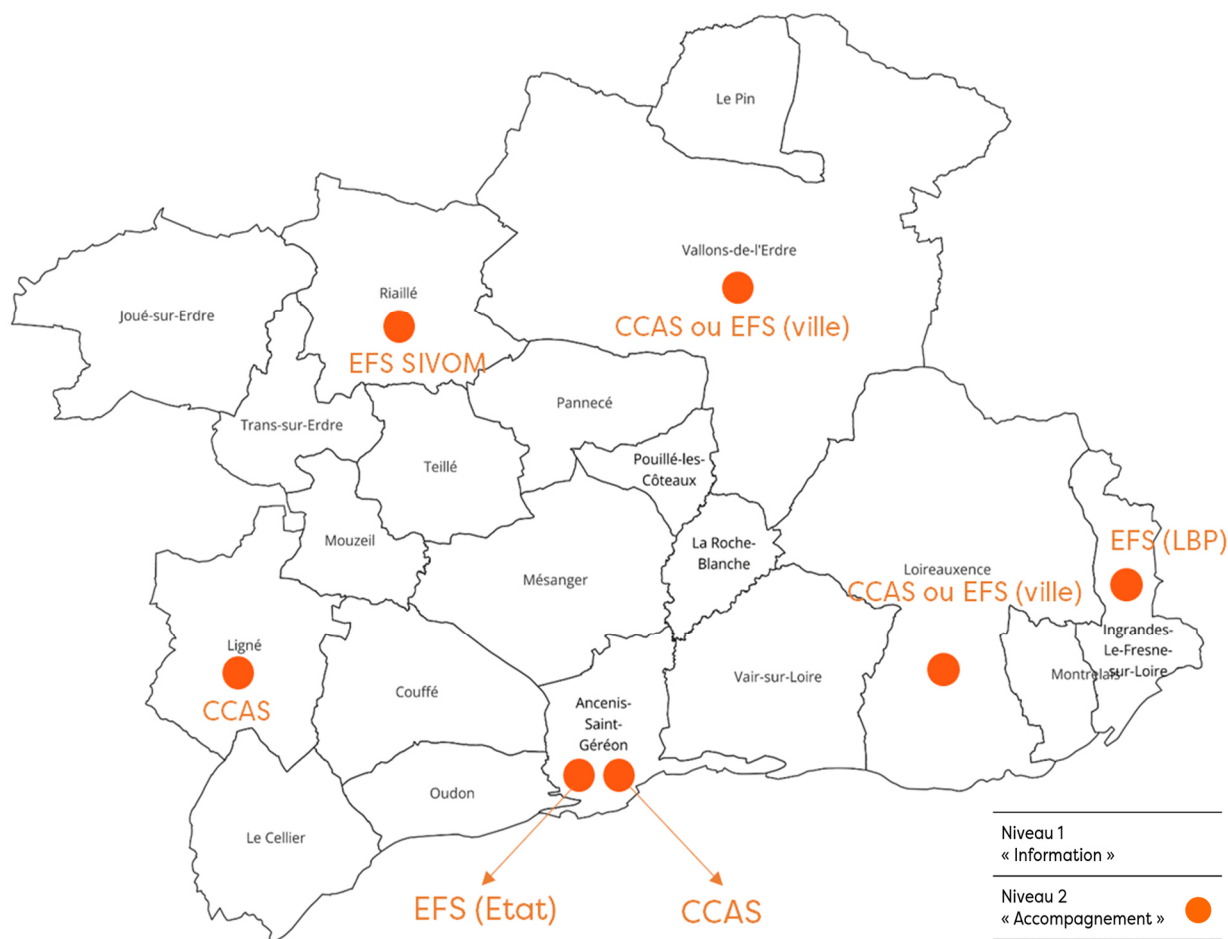
- ⇒ **Action n°2 : Elaborer un socle commun d'informations relatives au parc locatif social (p. 28)**
- ⇒ **Action n°3 : Mettre en œuvre et suivre le Service d'Information sur le Logement Social (SILS) (p. 30)**
- ⇒ **Action n°4 : Communiquer auprès des demandeurs de logement social (p. 32)**

Accueil et informations des demandeurs

Le PPGDID 2026-2032 prévoit que les demandeurs puissent être accueillis et informés au sein de points d'accueil que sont les communes et les Espaces France Service situés sur le territoire de la COMPA. Les points d'accueil sont tenus d'informer tous les demandeurs, quelles que soient la commune d'origine et la commune demandée*.

Ces points d'accueil sont classés en deux catégories définies en fonction des missions à accomplir en matière d'accompagnement des demandeurs de logements sociaux :

- **Les points d'accueil de niveau 1 : Accueil, Information**
 - ⇒ Toutes les communes (mairies/CCAS)
 - ⇒ Tous les Espaces France Service
- **Les points d'accueil de niveau 2 : Accueil, Information + Accompagnement**
 - ⇒ Communes (mairies/CCAS) : Ancenis-St-Géréon*, Ligné, Vallons-de-l'Erdre, Loireauxence et Ingrandes-Le Fresne sur Loire
 - ⇒ Espaces France Service : Riaillé, Ancenis-St-Géréon*



* **Particularité** : compte tenu du volume de demandes traité par le CCAS d'Ancenis-St-Géréon, ce point d'accueil ne répondra qu'aux demandeurs habitant déjà la commune ou demandant un logement sur la commune. Les autres demandeurs seront orientés vers l'Espace France Service d'Ancenis-Saint-Géréon.

Les adresses et horaires d'ouvertures de tous les points d'accueil sont détaillés dans l'annexe 2.

Détail des missions des points d'accueil :

<p>Les points d'accueil de niveau 1</p> <p>Accueil Information</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1/ Renseigner sur les règles nationales d'accès au logement social : <ul style="list-style-type: none"> - La définition du logement social - Les conditions d'accès au logement social - Les pièces justificatives - La procédure d'attribution 2/ Délivrer les informations locales : <ul style="list-style-type: none"> - Transmettre le livret du demandeur - Informer sur l'organisation et le fonctionnement du SILS - Informer sur le parc social de la COMPA 3/ Contribuer au parcours de la demande : <ul style="list-style-type: none"> - Délivrer le formulaire de demande - Informer sur la possibilité de prendre un rdv auprès d'un point d'accueil de niveau 2 - Faire suivre les demandes reçues au guichet d'enregistrement - Numériser la demande et les pièces (si transmission numérique)
<p>Les points d'accueil de niveau 2</p> <p>Accueil Information + Accompagnement</p>	<p>En plus des missions énoncées ci-avant, les points d'accueil de niveau 2 sont tenus de :</p> <ol style="list-style-type: none"> 4/ Qualifier les demandes reçues (vérifier que le contenu de la demande est cohérent avec la composition et la situation du ménage) 5/ Accompagner le demandeur lors d'un rendez-vous : <ul style="list-style-type: none"> - Inviter les demandeurs à se faire connaître dans la/les commune(s) souhaitée(s) - Aider à la complétude du formulaire de demande - Procéder à des modifications sur une demande en cours - Renseigner sur le traitement et l'avancement de la demande en cours (positionnement du demandeur, explication de la grille de cotation) - Détecter les freins à l'attribution 6/ Orienter le demandeur vers les services compétents en fonction des situations (services sociaux, associations, etc.)

Le CCH⁵ précise que tout demandeur a la possibilité de solliciter un rendez-vous après l'enregistrement de sa demande. Sur le territoire de la COMPA, les points d'accueil de 2nd niveau sont responsables de cet accompagnement et s'engagent à recevoir les usagers dans un délai d'un mois à compter de la demande de rendez-vous.

⁵ Article R.441-2-10-2° du CCH

L'enregistrement des demandes

Pour plus de lisibilité et afin d'uniformiser le fonctionnement de l'enregistrement sur le territoire du Pays d'Ancenis, l'Espace Habitat Social de l'ADIL 44 sera le guichet unique d'enregistrement des demandes de logement social.

L'ADIL 44 n'intervenant que sur le territoire de la Loire-Atlantique, le bailleur social Meldomys restera le guichet d'enregistrement de référence pour les demandeurs de la commune d'Ingrandes-Le-Fresne sur Loire.

Par ailleurs, les communes qui le souhaitent pourront procéder, de manière volontaire, aux enregistrements sur Imhoweb pour les situations qu'elles jugent urgentes.

Des outils pour accompagner la montée en compétences des espaces d'accueil

1/ Une généralisation de l'accès au logiciel de gestion partagée de la demande (**Imhoweb**) à l'ensemble des points d'accueil et selon leurs besoins.

Aussi, l'accès au logiciel en mode consultation du fichier de la demande va être déployé pour les points d'accueil assurant uniquement les missions de niveau 1.

Les missions des points d'accueil de second niveau impliquent d'avoir accès au module incluant les possibilités d'intervention sur les demandes ou d'enregistrement des demandes.

2/ L'organisation de **formations** à destination des agents et élus.

Le CREHA Ouest, organisme gestionnaire du fichier partagé de la demande, a conçu un programme de formations permettant de répondre aux besoins des différents points d'accueil et des réservataires :

- Consultation de la demande sur Imhoweb,
- Gestion de la demande sur Imhoweb,
- Instruction – Recherche demandeurs & prospection sur Imhoweb,
- Editions personnalisées,
- Observatoire Imhoweb – Listes paramétrables et statistiques.

D'autres formations ou temps forts pourront également être programmés et notamment dispensés par l'ADIL 44.

Un programme de formation va être conçu sur cette base afin de proposer annuellement des sessions correspondant aux besoins des points d'accueil et des communes.

Des outils pour rendre plus lisible « le logement social »

3/ La réalisation d'un **livret du demandeur**.

En complément des informations pouvant être délivrées aux demandeurs de logement social, un livret d'information va être élaboré permettant de reprendre les généralités sur le logement social et les spécificités liées au territoire (fonctionnement du SILS, cotation de la demande, ...).

Il sera distribué en format papier dans chaque point d'accueil du Pays d'Ancenis.

Celui-ci sera amendé et actualisé en fonction des besoins.

4/ La réalisation d'un **guide du logement social**, à destination des techniciens et agents communaux.

Afin de permettre la délivrance d'informations complètes et homogènes, un guide du logement social sera élaboré. Celui-ci servira de support à toute personne intervenant dans l'accueil ou l'accompagnement des demandeurs sur le territoire de la COMPA (agents des communes et des EFS, élus, ADIL44, bailleurs sociaux, Action Logement, travailleurs sociaux, ...).

5/ La mise en place d'une **cartographie en ligne sur le parc social** à l'échelle du territoire de la COMPA.

La délivrance d'informations sur le parc social de la COMPA implique de mettre en place un outil de connaissance globale fiable et détaillé sur la base des données disponibles.

Les outils du CREHA Ouest permettent l'accès à un grand nombre de données chiffrées et statistiques sur le parc social.

Aussi, après avoir identifié celles utiles à l'ensemble des demandeurs et des acteurs locaux, un outil de cartographie en ligne sera conçu, testé puis rendu accessible aux points d'accueil et au grand public.

3.4 La Cotation de la demande de logement social

Les éléments présentés ci-après font référence au contenu de :

⇒ **Action n°5 : Mettre en œuvre et suivre la cotation de la demande (p. 18)**

La cotation de la demande constitue une aide à la décision, tant pour la désignation des candidatures examinées en Commission d'Attribution de Logements (CAL) que pour l'attribution des logements sociaux.

La cotation consiste à attribuer des points aux demandeurs de logements sociaux, en fonction de 3 catégories de critères : les priorités de l'Etat, les priorités locales, l'historique et la vie de la demande.

Elle s'applique à l'ensemble des demandeurs de logements sociaux sur le territoire de la COMPA.

La définition d'un système de cotation dans le cadre du PPGDID est obligatoire depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018. Le décret du 17 décembre 2019 en détermine les modalités de mise en œuvre. Aussi, la grille de cotation doit préciser :

- Les critères choisis, leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande ;
- Les modalités d'évaluation périodique du système ;
- Les modalités et le contenu de l'information due au public et au demandeur.

Les principes retenus pour la grille de cotation sur le Pays d'Ancenis

En Pays de la Loire, un cadre régional pour la mise en œuvre de la cotation a été défini par les partenaires régionaux et départementaux (DREAL, DDETS, USH des Pays de la Loire, CREHA Ouest). Ce cadre formule certaines recommandations à l'attention des EPCI concernés, lesquelles ont été reprises par la COMPA :

- La recherche d'un équilibre entre les 3 catégories de critères (priorités de l'Etat, priorités locales et historique et vie de la demande) afin d'assurer concomitamment l'attribution des logements aux ménages les plus fragiles, la prise en compte des enjeux et priorités locales et une équité d'accès pour tous les ménages.
Cet équilibre doit permettre une mixité des profils de ménages demandeurs de logement social.
- Une harmonisation du contenu de la grille avec celles déjà mises en place à l'échelle de la Loire-Atlantique, afin de faciliter la lisibilité du système par les demandeurs et les bailleurs sociaux :
 - Des priorités de l'Etat identiques : reprise des priorités du contingent préfectoral de Loire-Atlantique avec un nombre de points plus important pour 4 publics dont les situations sont considérées comme plus urgentes : DALO, réfugiés, personnes victimes de violences conjugales et sortant d'hébergement.
 - Des échelles de points équivalentes entre les EPCI.

- Une recherche de simplicité dans la pondération des critères, pour répondre à un objectif de lisibilité du système et faciliter la communication auprès des demandeurs : retenir un nombre de critères restreint, limiter les doublons entre priorités de l'Etat et priorités locales.

Du point de vue des priorités locales, le GT a retenu les enjeux suivants :

- Favoriser le parcours résidentiel en assurant l'adéquation entre la taille du logement et la composition du ménage.
- Privilégier les demandeurs occupant un emploi sur le territoire du Pays d'Ancenis, pour répondre notamment aux difficultés de recrutement des entreprises locales.
- Valoriser les demandeurs occupants des emplois considérés localement comme étant « en tension », principalement dans les filières médico-sociale, aide à la personne, fonction publique territoriale.

La grille de cotation de la COMPA

La grille de cotation de la COMPA, élaborée par le GT et actuellement en phase de test, n'est pas définitive à ce stade.

Elle comprend :

- 10 critères relatifs aux priorités de l'Etat (= les publics prioritaires au titre du CCH),
- 9 critères relatifs aux priorités locales,
- 3 critères relatifs à l'historique et la vie de la demande.

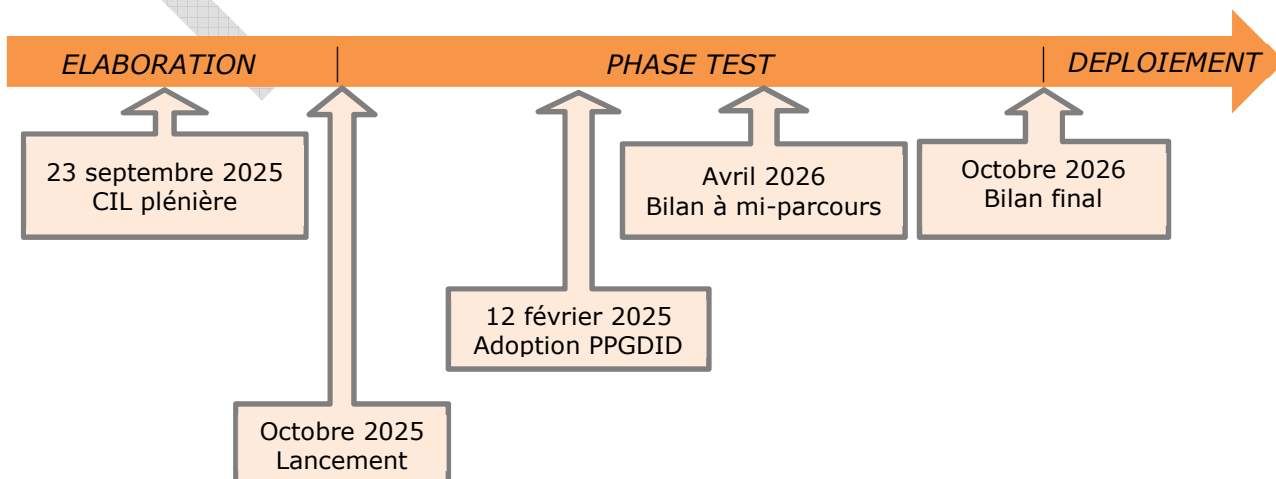
La pondération établie va de -15 à +20 points.

→ Voir grille de cotation sur page suivante

Mise en œuvre de la grille de cotation

Une intégration de ces critères a été opérée par le CREHA Ouest dans le logiciel Imhoweb et a permis le démarrage d'une phase de test en octobre 2025, sur une durée d'une année et portant sur l'intégralité de la demande de logement social de la COMPA (l'ensemble des communes et l'intégralité des bailleurs).

A l'issue de la phase test, une évaluation du système portera sur les effets de la grille sur les attributions de logements sociaux (pratiques des réservataires, bailleurs et CAL). Celle-ci sera présentée au groupe de travail afin de procéder à d'éventuels ajustements, puis soumise à la validation des instances du chef de file.



Priorités de l'Etat			
Critères			Pondération
DALO			20
Victimes de violences conjugales			
Bénéficiaires de la protection internationale			
Sortant d'hébergement			
1 ^{er} quartile			17
Handicap			15
Dépourvus de logement			
Sortants d'ASE			
Fonctionnaires d'Etat			
Autres prioritaires *			
Priorités locales			
Critères	Conditions	Cibles / Situations	Pondération
Inadéquation entre le logement et la composition familiale	Ménages non contingentés Habitant sur le périmètre de la COMPA	- Sur-occupation - Sous-occupation	15
Statut d'activité	Actifs du Pays d'Ancenis	- CDD - Intérimaires - Apprentis / Etudiants - Demandeur d'emploi - Salarié du privé - Agents de FP territoriale - Agents de FP hospitalière	
Situation géographique du logement	Habitant sur le périmètre de la COMPA	- Souhaitant se rapprocher des équipements et des services	10
Demandeurs hébergés	Ménages non contingentés Hébergés sur le périmètre de la COMPA	- Différentes situations d'hébergement	
Obligation de quitter le logement	Habitant sur le périmètre de la COMPA	- Logement repris ou mis en vente par son propriétaire - Logement bientôt démoli	5
Ménages en situation de handicap ou de perte d'autonomie	Habitant sur le périmètre de la COMPA	- Demandeurs nécessitant un logement adapté au handicap ou à la perte d'autonomie	
Etat du logement actuel	Habitant sur le périmètre de la COMPA Démarche engagée	- Habitant dans un logement non décent - Habitant dans un logement indigne	
Violences intrafamiliales		- Victime de violences intrafamiliales sur déclaration	
Métiers en tension	Actifs du Pays d'Ancenis	- Professions médicales et paramédicales - Assistants familiaux - Professions du domaine de l'aide à la personne	
Historique et vie de la demande			
Critères	Conditions	Cibles / Situations	Pondération
Bonus portant sur l'ancienneté de la demande		> 3 ans	15
		de 2 à 3 ans	10
		de 1 à 2 ans	5
Examen en CAL		Candidat ayant obtenu le rang 2 ou rang 3	10
Proposition d'un logement en CAL	Remonter jusqu'à 2 ans (droit à l'oubli)	1 refus	-10
		2 refus et plus	-15
		1 non réponse à proposition	-15

3.5 Les préconisations en matière de gestion de la demande de logement social

Les éléments présentés ci-après font référence au contenu de :

- ⇒ **Fiche Action n°1 : Assurer le pilotage, l'animation, et le suivi du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) 2026-2032 (p. 26)**

Le cadre réglementaire prévoit que les EPCI dotés d'un PLH mettent en place un dispositif de gestion partagée des demandes de logement social.

Les Régions Pays de la Loire et Bretagne sont d'ores et déjà couvertes par un tel dispositif. En effet, le CREHA Ouest gère le fichier partagé de la demande. Cela permet aux demandeurs de n'effectuer qu'une seule demande (numéro unique) de logement social pour qu'elle soit accessible à tous les bailleurs.

Pour le fichier partagé de la demande

Dans les Régions Bretagne et Pays de la Loire, depuis 1998, un système de gestion partagée de la demande a été mis en place progressivement. Son administration et sa gestion sont assurées par le Centre Régional d'Etude pour l'Habitat de l'Ouest (CREHA Ouest). Ce système particulier est dénommé localement fichier partagé de la demande locative sociale (FDLS).

Ce dernier se substitue au système d'enregistrement national (SNE). Ses modalités de mise en œuvre font l'objet d'une convention entre le préfet de région, l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire (USH) et le CREHA Ouest.

Ce fichier est accessible aux services de l'Etat, aux bailleurs sociaux, aux collectivités territoriales et Action Logement. Il permet de/d' :

- Assurer l'enregistrement de toutes les demandes de logements locatifs sociaux dans chaque département, en éliminant les doubles comptes (délivrance d'un numéro unique) ;
- Fluidifier les démarches des demandeurs de logements locatifs sociaux ;
- Faciliter la préparation des CAL et des propositions faites aux demandeurs en vue de l'attribution de logements,
- Faciliter le suivi de la demande et des attributions.

Cet outil s'avère être indispensable pour la mise en œuvre d'une politique d'attribution des logements locatifs sociaux et plus particulièrement pour la priorisation des publics prioritaires.

La COMPA est adhérente du CREHA Ouest. Cela lui permet, ainsi qu'aux communes, d'accéder aux FDLS de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire, avec les possibilités suivantes :

- L'enregistrement des demandes et la délivrance du numéro unique,
- La connaissance et la gestion des demandes,
- L'observation de la demande et de la demande satisfaite.

Pour la location choisie

Le principe de location choisie répond à 3 principes clés :

- Une offre est visible de tous les demandeurs,
- Un demandeur acteur de ses choix de logements (il se positionne lui-même sur les logements selon ses priorités)
- Des critères permettent de hiérarchiser les candidatures, dans le respect des conditions de réservation.

Le territoire de la COMPA bénéficie de deux outils, développés à l'échelle nationale, qui contribuent à développer la location choisie sur son territoire :

- La plateforme Bienvéo développée par l'USH qui vise à répertorier les logements vacants des bailleurs sociaux qui ne trouvent pas preneur, afin de permettre aux demandeurs de candidater.
- La plateforme Al'in mise en place par Action Logement qui permet aux salariés⁶ de candidater sur les logements correspondants aux droits réservés.

Malgré cela, on note que la forte tension observée sur le parc social du Pays d'Ancenis ne permet pas de développer la location choisie. En effet, la demande est telle que peu de logements sociaux sont vacants et donc en mesure d'être proposés à la location sur ces plateformes.

Pour les mutations internes

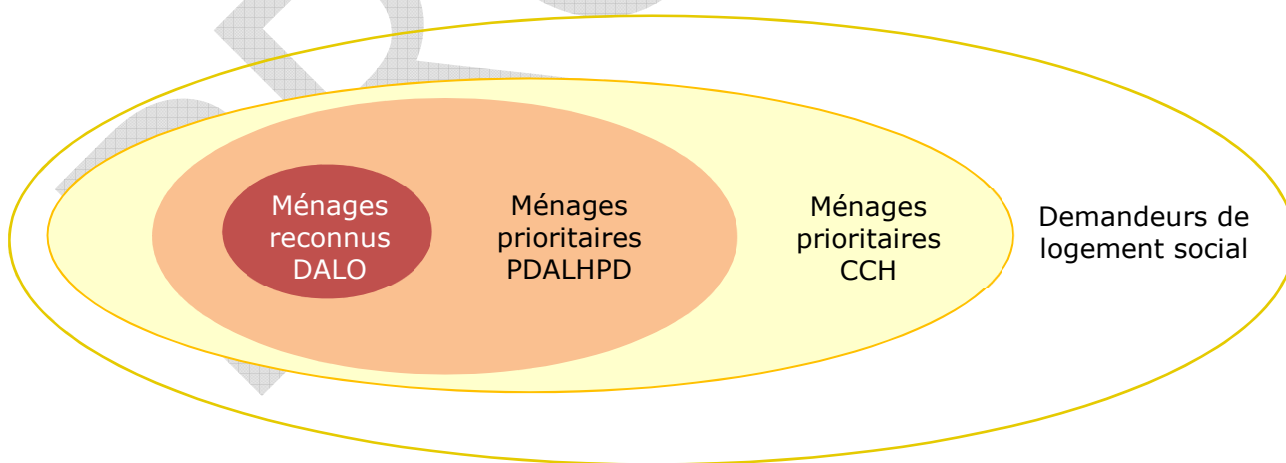
Le PPGDID est tenu de préciser les moyens permettant de favoriser les mutations internes au parc social.

Dans le cadre de leur politique d'attribution consacrée aux parcours résidentiel des locataires du parc social et déclinée dans leur Convention d'Utilité Sociale (CUS), les bailleurs sociaux définissent des objectifs de mutations internes selon les caractéristiques de leur patrimoine. En fonction des freins qui pourront être observés par les bailleurs et partagés par les membres de la CIL, un diagnostic pourra être réalisé afin d'évaluer la nécessité de favoriser les mutations internes au sein du parc social.

Pour la prise en charge des ménages en difficulté

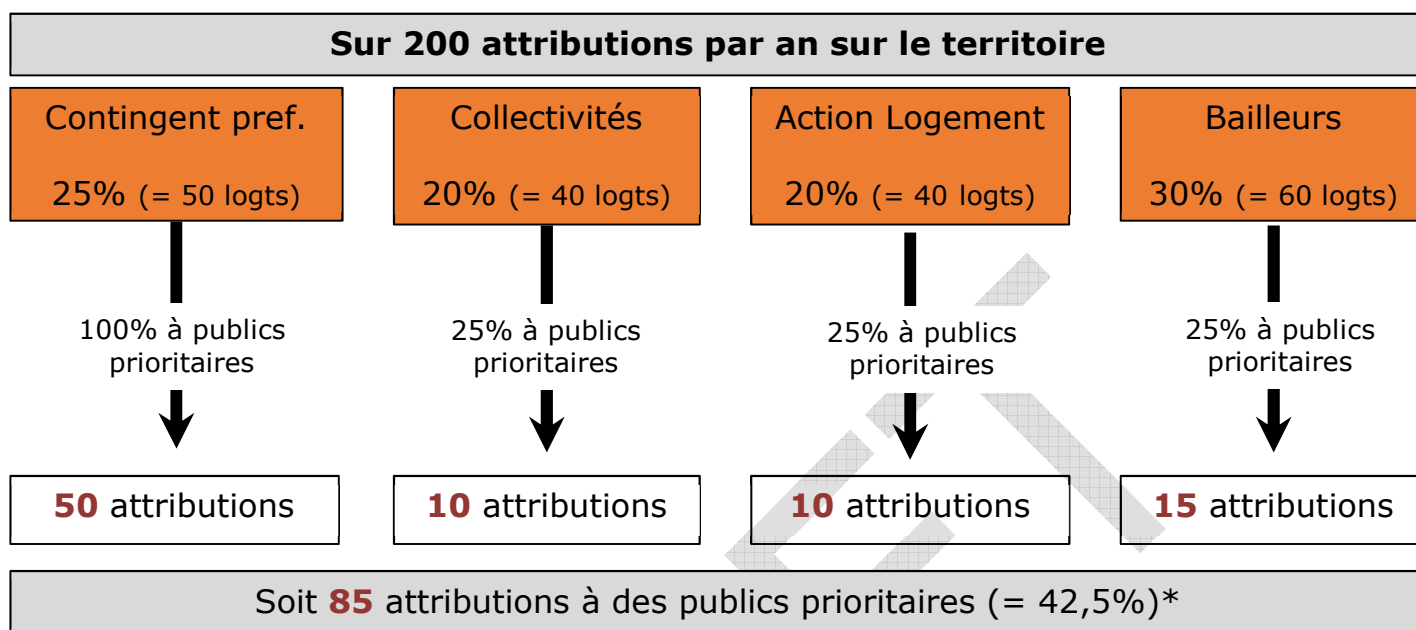
Le PPGDID doit préciser la liste des situations des demandeurs qui justifient un examen particulier, tout en précisant la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner.

Rappel des publics prioritaires :



⁶ Uniquement pour le secteur privé de plus de 10 salariés et le secteur agricole de plus de 50 salariés

Rappel du schéma théorique des attributions aux publics prioritaires selon les réservataires :



* En théorie, sur 200 attributions, 115 peuvent ainsi correspondre à des profils de ménages répondant aux critères de priorités locales

La COMPA et ses partenaires s'inscrivent dans le cadre réglementaire pour la prise en compte des publics prioritaires. Le PPGDID pourra évoluer en fonction des situations remontées par les partenaires du territoire.

Par conséquent, la prise en charge des ménages en difficulté et dont la situation nécessite un traitement particulier s'appuiera sur les dispositifs et outils existants :

- La commission inter-bailleurs, mise en place à l'échelle départementale, permettant de favoriser l'accès au logement des ménages les plus prioritaires au sein du contingent préfectoral :
 - o Les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO (décision favorable de la commission de médiation),
 - o Les sortants d'hébergement (CHRS, intermédiation locative, ...)
 - o Les bénéficiaires de la protection internationale, sortant du dispositif national d'accueil (DNA) ou de structures d'hébergement identifiées,
 - o Les personnes victimes de violences conjugales.
- La Commission départementale de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX départementale) et le traitement des situations individuelles complexes à l'échelle locale (CCAPEX de l'arrondissement de Châteaubriant-Ancenis) ;
- La commission technique d'orientation du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) chargée d'orienter les personnes ayant été reconnues prioritaires par la commission de médiation pour un hébergement, et d'examiner les demandes des travailleurs sociaux pour héberger des personnes sans abri ou en logement d'urgence.

En parallèle de ces dispositifs, la convention-cadre 2024-2026 (Etat et bailleurs sociaux) définit les modalités de gestion du contingent préfectoral.

Localement, les ménages les plus fragiles peuvent être accompagnés dans leur demande par divers acteurs :

- Les travailleurs sociaux de l'Espace Départemental des Solidarités (EDS) d'Ancenis-Loireauxence et de celui de Ligné-Vallons-de-l'Erdre,
- Les Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS),
- Les associations gestionnaires de dispositifs d'hébergement sur le périmètre de la COMPA (Une Famille Un Toit 44, ...).

3.6 Les modalités d'animation et de suivi du PPGDID

Les éléments présentés ci-après font référence au contenu de :

⇒ **Action n°1 : Assurer le pilotage, l'animation, et le suivi du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) 2026-2032 (p. 26)**

Suivi et évaluation

La COMPA pilotera le suivi et l'évaluation du PPGDID 2026-2032.

Pour ce faire, elle centralisera les données collectées auprès des acteurs locaux et réalisera les différents bilans sur la base d'indicateurs prédéfinis.

Le PPGDID fera l'objet d'évaluations annuelles et à mi-parcours puis d'un bilan final, à l'issue des 6 ans d'application.

Les évaluations et le bilan final seront présentées pour avis lors des CIL plénière (une par an) puis pour approbation en Conseil Communautaire⁷.

Les évaluations devront permettre à la COMPA de/d' :

- S'assurer de la mise en œuvre et du bon fonctionnement du dispositif d'accueil et d'information des demandeurs (SILS, outils de communications),
- Analyser l'évolution de la demande de logement social,
- Mesurer les effets de la grille de cotation sur les attributions,
- Vérifier la bonne prise en compte des publics prioritaires dans la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux.

Création d'un groupe technique

Le déploiement du SILS (cf. 3.3) sera accompagné de la création d'un groupe technique réunissant les techniciens :

- De la DDETS
- Des communes membres de la COMPA
- Des Espaces France Services du périmètre de la COMPA
- De l'ADIL 44
- Des bailleurs sociaux intervenants sur le périmètre de la COMPA

Ce groupe technique sera animé par la COMPA et se réunira *a minima* une fois par an.

L'objectif de ce groupe technique est de permettre le partage de retours d'expérience, de bonnes pratiques, etc. Il devra permettre de maintenir une dynamique et créer une culture commune du logement social à l'échelle du territoire de la COMPA.

⁷ Article R.441-2-12 du CCH

Au besoin, le groupe technique pourra se réunir pour traiter de sujets / thématiques spécifiques (les évolutions réglementaires, le traitement des publics prioritaires, etc.).

3.7 Le programme d'actions

Afin de rendre le PPGDID plus opérationnel, un programme décliné en 5 actions a été élaboré :

- ACTION N°1 : Assurer le pilotage, l'animation et le suivi du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)
- ACTION N°2 : Elaborer un socle commun d'informations relatives au parc locatif social
- ACTION N°3 : Mettre en œuvre et suivre le Service d'Information sur le Logement Social (SILS)
- ACTION N°4 : Communiquer auprès des demandeurs de logement social
- ACTION N°5 : Mettre en œuvre et suivre la cotation de la demande

PROJET

ACTION N°1 :

Assurer le pilotage, l'animation, et le suivi du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) 2026-2032

CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU PPGDID 2017-2024

- Nécessité de créer une dynamique par le biais d'une mise en réseau des différents acteurs locaux de la demande de logement social

OBJECTIF

- S'assurer de la bonne mise en œuvre du PPGDID 2026-2032

MODALITES DE L'ACTION

- 1. Organiser la réunion plénière de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).**
- 2. Mettre en place un groupe technique à l'échelle intercommunale et traitant de la thématique du logement social, afin de maintenir la dynamique territoriale engagée via l'élaboration du présent PPGDID.**

Le groupe technique se réunira *a minima* une fois par an et sera composé des membres du Service d'Information pour le Logement Social (SILS), à savoir :

- Agents/élus des communes de la COMPA
- Agents des Espaces France Service de la COMPA
- Bailleurs présents sur le territoire de la COMPA
- ADIL 44

- 3. Assurer le suivi du PPGDID via la mobilisation d'indicateurs**

A ce titre, les points d'accueil seront sollicités annuellement afin de recueillir les informations sur leur activité en matière de logement social.

- 4. Réaliser les évaluations annuelles et à mi-parcours, ainsi que le bilan final du PPGDID.**

Les évaluations et le bilan final seront présentés lors des réunions plénières de la CIL puis en Conseil Communautaire.

- 5. Assurer une veille réglementaire et faire évoluer le contenu du PPGDID au besoin**

PILOTAGE ET PARTENARIATS

Porteur de l'action :

Service Habitat, COMPA

Partenaires :

Membres de la CIL :

- Etat
- Communes membres de la COMPA
- Bailleurs sociaux
- ADIL
- Action Logement

Espaces France Service

Services de l'Etat

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Evaluation annuelle						
Evaluation à mi-parcours						
Bilan final						
Présentation des évaluations du PPGDID en conseil communautaire						
Création du groupe technique						
Réunion du groupe technique						
Organisation réunion plénière de la CIL						
Veille réglementaire						
Création d'un formulaire de recueil d'information SILS						
Campagne annuelle de récupération des données auprès des points d'accueil						

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

Moyens financiers prévisionnels (hors coûts RH)

- Convention 2026-2028 avec le CREHA Ouest (accès aux outils et aux données relatifs au Fichier de la Demande de Logement Social FDLS) : 4 789 € TTC annuels, soit 14 367 € TTC pour 3 ans
- Convention 2029-2031 avec le CREHA Ouest : 4 800 € TTC (prévisionnel), soit 14 400 € TTC pour 3 ans

Moyens humains

Moyens constants : Service Habitat, COMPA

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

- Réalisation des évaluations annuelles
- Réalisation de l'évaluation à mi-parcours
- Réalisation du bilan final
- Nombre de réunions plénières de la CIL
- Nombre de réunions du groupe technique
- Présentation des bilans et évaluations en CIL
- Présentation des bilans et évaluations en conseil communautaire

ACTION N°2 : Elaborer un socle commun d'informations sur le parc locatif social

CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU PPGDID 2017-2024

- Nécessité d'améliorer la connaissance globale du parc social à l'échelle du territoire

OBJECTIFS

- Permettre une meilleure connaissance de la composition du parc locatif social de la COMPA
- Partager cette connaissance du parc locatif social avec l'ensemble des acteurs de la demande de logement social

MODALITES DE L'ACTION

- 1. Réaliser un recensement du parc social** : localisation par commune, volume, bailleur, typologie, ... via :
 - L'identification de l'ensemble des données utiles et la connaissance de leurs réserves d'utilisation ;
 - L'identification des sources, des autorisations et des périodicités de mises à jour ;
 - La consolidation des données avec les bailleurs sociaux (acquisitions, ventes, livraison d'opérations).
- 2. Mettre en place une cartographie du parc social en ligne** via :
 - Dans le socle de connaissances constitué, la sélection d'informations utiles et diffusables pour les demandeurs et les communes ;
 - La conception d'un outil adapté aux besoins ;
 - Le déploiement de l'outil adapté sur l'ensemble du territoire.
- 3. Mettre à jour les données annuellement afin d'actualiser le recensement du parc social, puis la cartographie du parc social en ligne.**

PILOTAGE ET PARTENARIATS

Porteur de l'action :

Service Habitat, COMPA

Partenaires :

CREHA Ouest
Bailleurs sociaux
Communes

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Recensement du parc social						
Conception cartographie du parc social						
Déploiement de la cartographie en ligne						
Mise à jour des données						

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

Moyens financiers prévisionnels (hors coûts RH)

- Convention 2026-2028 avec le CREHA Ouest (accès aux outils et aux données relatifs au Fichier de la Demande de Logement Social FDLS) : 4 789 € TTC annuels, soit 14 367 € TTC pour 3 ans
- Convention 2029-2031 avec le CREHA Ouest : 4 800 € TTC (prévisionnel), soit 14 400 € TTC pour 3 ans

Moyens humains

INDICATEURS D’EVALUATION DE L’ACTION

- Construction de la base de données
 - Actualisation annuelle de la base de données via notamment le recensement des données relatives aux acquisitions/constructions/ventes de logements locatifs sociaux par les bailleurs
 - Mise en ligne de la cartographie
 - Nombre de consultation de la cartographie en ligne
-

PROJET

ACTION N° 3 : Mettre en œuvre et suivre le Service d'Information sur le Logement Social (SILS)

CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU PPGDID 2017-2024

- Nécessité de créer une dynamique par le biais d'une mise en réseau des différents acteurs locaux de la demande de logement social

OBJECTIFS

- Organiser l'accueil des demandeurs de logements sociaux sur le territoire
- Délivrer une information complète à tous les demandeurs de logement social
- Garantir un même niveau d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux à travers le territoire de la COMPA
- Permettre une montée en compétence, sur la thématique du logement social, de l'ensemble des agents des points d'accueil de la COMPA

MODALITES DE L'ACTION

1. Déployer le Service d'Information sur le Logement Social (SILS) sur le territoire de la COMPA.

Le SILS organise l'accueil et l'information des demandeurs de logements sociaux, ainsi que l'enregistrement des demandes via :

- Des guichets d'accueil de niveau 1 : l'ensemble des communes et des Espaces France Service de la COMPA (Loireauxence, Riaillé, Vallons-de-l'Erdre, Ancenis-Saint-Géréon, Ingrandes-le-Fresnes/Loire)
➔ Missions : Délivrer les informations nationales et locales sur le logement social et contribuer au parcours du demandeur de logement social
- Des guichets d'accueil de niveau 2 : les communes d'Ancenis-Saint-Géréon, Ligné, Vallons-de-l'Erdre, Loireauxence et les Espaces France Service de la COMPA
➔ Missions niveau 1 + Qualification des demandes et accompagnement des demandeurs à l'occasion d'un rendez-vous, orientation des demandeurs si situation particulière (associations, etc.)
- Un guichet unique d'enregistrement des demandes : l'ADIL 44 pour toutes les demandes portant sur les communes de la COMPA – A l'exception d'Ingrandes-Le Fresne/Loire, située dans le département du Maine-et-Loire, pour laquelle les enregistrements seront effectués par le bailleur social MELDOMYS.

2. Formaliser l'engagement de chaque point d'accueil à assurer ses missions

3. Identifier les besoins de chaque niveau de point d'accueil et les outiller le cas échéant, via notamment :

- Le déploiement de l'accès au FDLS pour l'ensemble des points d'accueil,
- La planification d'un cycle de formations à destination de l'ensemble des points d'accueil,

4. Concevoir un guide du logement social à destination des agents d'accueil pour les appuyer dans la délivrance des informations aux demandeurs de logements sociaux

5. Mettre en place un groupe technique à l'échelle intercommunale et traitant de la thématique du logement social, afin de maintenir la dynamique territoriale engagée via l'élaboration du présent PPGDID (cf. Action n°1).

PILOTAGE ET PARTENARIATS

Porteur de l'action :

Service Habitat, COMPA

Partenaires :

Communes
Espaces France Services du territoire
ADIL 44
Bailleurs sociaux
CREHA Ouest

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Déploiement du SILS						
Identification des besoins des guichets d'accueil						
Outillage des guichets d'accueil						
Formations						
Conception et actualisation d'un guide du logement social						
Mise en place du groupe technique						

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

Moyens financiers prévisionnels (hors coûts RH)

- Convention 2026-2028 avec le CREHA Ouest (accès aux outils et aux données relatifs au Fichier de la Demande de Logement Social FDLS) : 4 789 € TTC annuels, soit 14 367 € TTC pour 3 ans
- Convention 2029-2031 avec le CREHA Ouest : 4 800 € TTC (prévisionnel), soit 14 400 € TTC pour 3 ans
- Création d'un guide du logement social (pour agents communaux et acteurs locaux) : 2 016 € TTC

	Année 1	Année 4
Conception	1 584 €	-
Impression (100 exemplaires)	216 €	216 €
TOTAL	1 800 €	216 €

- Formations dispensées par le CREHA Ouest à destination des agents des points d'accueil de niveau 1 et 2 : 27 552 € TTC (hors frais de déplacement et de repas) :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
« Consultation de la demande » Pour points d'accueil niveau 1 <i>PU : 1 344 € pour 8 pers.</i>	X3 4 032 €	X1 1 344 €	X1 1 344 €	X1 1 344 €	X1 1 344 €	X1 1 344 €
« Gestion de la demande » Pour points d'accueil niveau 2 <i>PU : 2 016 € pour 6 pers.</i>	X2 4 032 €			X2 4 032 €		
« Recherche de demandeurs » Pour points d'accueil niveau 1&2 <i>PU : 1 344 € pour 8 pers.</i>		X1 1 344 €	X1 1 344 €	X1 1 344 €	X1 1 344 €	X1 1 344 €
« Module cotation » Pour points d'accueil niveau 1&2 <i>PU : 504 € pour 6 pers.</i>		X4 2 016 €				
TOTAL	8 064 €	4 704 €	2 688 €	6 720 €	2 688 €	2 688 €

PU = Prix unitaire (par session)

Moyens humains

Moyens constants : Service Habitat & Service Communication, COMPA

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

- Nombre d'accès généralisé à l'Imhoweb
- Nombre de formations mises en place selon les niveaux des points d'accueil et nombre de participants (/ an)
- Nombre de demandeurs accueillis par chacun des guichets d'accueil (/ an)
- Nombre de rendez-vous réalisés par chaque guichet d'accueil de niveau 2 (/ an)
- Délais moyens entre la demande et la tenue d'un RDV (points d'accueil de niveau 2)

- Nombre d'enregistrements par structure (/ an)

ACTION N°4 : Communiquer auprès des demandeurs de logement social

CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU PPGDID 2017-2024

- Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs de logements sociaux
- Permettre une meilleure complétude des dossiers de demande de logements sociaux afin de maximiser les chances d'attribution

OBJECTIFS

- Renseigner les demandeurs sur les différentes étapes de la demande de logement locatif social sur la COMPA
- Faire connaître les différents acteurs locaux intervenant dans la demande de logement social et permettre aux demandeurs de se saisir des outils de la demande

MODALITES DE L'ACTION

- 1. Uniformiser et compléter les informations disponibles sur les sites internet des communes et de la COMPA, via :**
 - L'identification des informations d'ordre général et celles relatives au territoire nécessaires aux demandeurs, les liens vers des sites apportant des informations plus précises (textes réglementaires) ou spécifiques (Action Logement, Bienveo)
 - L'organisation d'un contenu type de ces informations et la proposition de partage de ce contenu par le biais des sites internet communaux
 - La mise à jour du contenu en fonction des besoins ou des évolutions (réglementaires, évolution des outils du territoire)
- 2. Elaborer et diffuser un livret d'information à destination des demandeurs, comprenant :**
 - Des informations d'ordre général sur l'accès au logement social (plafonds de ressources, justificatifs, processus d'attribution, ...)
 - Des informations spécifiques au territoire de la COMPA (fonctionnement du SILS, horaires des guichets d'accueil, etc.)
 - Un volet explicatif sur la grille de cotation de la COMPA.

PILOTAGE ET PARTENARIATS

Porteur de l'action :
Service Habitat, COMPA

Partenaires :
Communes
Espaces France Service du territoire
ADIL 44
Bailleurs
Action Logement
CREHA Ouest

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Site internet : élaboration de contenus type						
Site internet : mise à jour des contenus						

Livret d'information « demandeur » : conception						
Livret d'information « demandeur » : diffusion et actualisation au besoin						

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

Moyens financiers (hors coûts RH)

- Création d'un livret d'information sur le logement social (à destination des demandeurs) : 2 136 € TTC

	Année 1	Année 4
Conception	1 296 €	-
Impression (1 000 exemplaires)	420 €	420 €
TOTAL	1 716 €	420 €

Moyens humains

Moyens constants : Service Habitat & Service Communication COMPA

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

- Nombre de communes relayant sur leur site internet les contenu-type proposés par la COMPA
- Site internet COMPA : nombre de visiteurs (/ an)
- Livrets d'informations « demandeur » : Nombre de livrets délivrés

ACTION N°5 : Mettre en œuvre et suivre la cotation de la COMPA

OBJECTIFS

- Mettre en application la grille de cotation de la demande de la COMPA
- Favoriser les attributions de logements locatifs sociaux à des ménages issus des publics prioritaires du CCH
- Favoriser les attributions de logements locatifs sociaux à des ménages issus des publics correspondant aux priorités définies localement
- Permettre une prise en main par les Commissions d'Attribution des Logements (CAL), en tant qu'outil d'aide à la décision pour les attributions
- Permettre à chaque demandeur de logement social de pouvoir se situer par rapport aux autres demandeurs

MODALITES DE L'ACTION

1. Elaborer la grille de cotation de la COMPA dans un cadre partenarial

// ETAPE REALISEE COURANT 2025 //

Pour se faire, la COMPA a créé et mobilisé un groupe de travail « cotation » composé de représentants des communes, des bailleurs sociaux, de l'USH, de l'ADIL 44 et d'Action Logement. Le groupe de travail a ainsi travaillé sur l'identification des priorités locales en matière d'attribution de logements sociaux, puis leur valorisation sous la forme de critères pondérés au travers une grille de cotation.

La grille de cotation de la COMPA comprend :

- 10 critères traitant des priorités de l'Etat (publics prioritaires au titre du CCH) : pondération allant de +15 à +20 points selon les critères
- 9 critères traitant des priorités locales : pondération allant de +5 à +15 points selon les critères
- 3 critères traitant de l'historique et de la vie de la demande : pondération allant de -15 à +15 points selon les critères

2. Tester la grille de cotation de la COMPA sur un temps donné

Cette phase de test est prévue pour une durée d'un an, avec deux évaluations à mi-parcours et en fin de phase présentées au groupe de travail « cotation ».

Elle nécessitera en premier lieu :

- La formation/information de l'ensemble des acteurs de la demande de logement social de la COMPA sur les critères de la grille ;
- Un usage de la grille dans les différentes étapes de la demande de logement social jusqu'à l'attribution (renseignements auprès du demandeur, désignation des candidats par les réservataires, prospection par les bailleurs sociaux puis attributions du logement par la CAL).

Pour faciliter le travail d'évaluation et permettre de recueillir les retours de tous les acteurs locaux intervenant dans le processus des attributions, la COMPA formalisera des fiches d'évaluation permettant de mesurer la pertinence des critères et de leur pondération dans l'attribution des logements sociaux à l'occasion des Commissions d'Attribution des Logements (CAL).

3. Evaluer la phase test et, le cas échéant, faire évoluer la grille de cotation

En collaboration avec le groupe de travail et suite aux retours des fiches d'évaluation (cf. supra), la grille de cotation sera analysée afin de vérifier le respect des priorités, via :

- Le nombre de logements attribués à des ménages prioritaires au titre du CCH ;
- Le nombre de logements attribués à des ménages répondant aux critères de priorités locales / historique et vie de la demande ;
- L'usage de la grille dans le processus d'attribution des logements (désignation par les réservataires, attributions en CAL)
- Les retours d'expériences des bailleurs sur la compréhension et l'acceptation de la grille par les demandeurs

En fonction des résultats de l'évaluation, la grille de cotation pourra faire l'objet d'ajustements, tant sur les critères que leur pondération.

4. Mettre en application la grille de cotation et assurer son suivi par :

- La diffusion de l'information aux demandeurs (Elaboration d'un livret d'information – Action n°4)
- Une évaluation annuelle de la grille de cotation sur les attributions et présentation des résultats lors des réunions plénières de la CIL
- L'actualisation de la grille au regard des évolutions réglementaires et des futures orientations de la CIL
- La réunion du groupe technique autour du logement social afin d'informer sur le système de cotation de la demande (cf Action 1).

PILOTAGE ET PARTENARIATS

Porteur de l'action :

Service Habitat, COMPA

Partenaires :

Communes

Bailleurs

Action Logement

CREHA Ouest

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE

	Avant approbation	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Elaboration de la grille de cotation							
Lancement de la phase test							
Evaluation de la phase test et ajustement de la grille (au besoin)							
Mise en application de la grille de cotation							
Suivi et évaluation des effets de la grille de cotation							
Réunion du groupe technique							

MOYENS POUR LA MISE EN ŒUVRE

✓ Moyens financiers (hors coûts RH)

- Convention 2026-2028 avec le CREHA Ouest (accès aux outils et aux données relatifs au Fichier de la Demande de Logement Social FDLS) : 4 789 € TTC annuels, soit 14 367 € TTC pour 3 ans
- Convention 2029-2031 avec le CREHA Ouest : 4 800 € TTC (prévisionnel), soit 14 400 € TTC pour 3 ans

✓ Moyens humains

Moyens constants : Service Habitat, COMPA

INDICATEURS D'ÉVALUATION DE L'ACTION

En phase test :

- Nombre de réunions du GT CIL « Cotation de la demande » en phase de test de la grille de cotation
- Nombre et objet des ajustements réalisés sur la grille de cotation

En phase de déploiement :

- Mise en œuvre de la grille de cotation selon le calendrier prévisionnel
- Réalisation du bilan annuel des effets de la grille de cotation sur les attributions de logements
- Nombre d'attributions à destination des ménages prioritaires au titre du CCH (/ an)
- Nombre d'attributions à destination des ménages prioritaires au titre des priorités locales (/ an)
- Evolution du rapport demandes/attributions des logements sociaux
- Nombre d'attributions respectant le classement issu de la grille de cotation

3.8 Moyens prévisionnels

La mise en œuvre du PPGDID 2026-2032 a un coût estimé à 60 471 € TTC sur 6 ans.

Ce budget sera variable d'une année à l'autre, en lien avec le calendrier prévisionnel de mise en œuvre des 5 actions du PPGDID 2026-2032 (cf. tableau infra).

Notons que parmi ces dépenses, certaines sont déjà existantes. En effet, la COMPA conventionne d'ores et déjà avec le CREHA OUEST pour un montant prévisionnel de 28 767 € sur 6 ans, soit 48% du budget.

Les dépenses nouvelles portent donc sur :

- La création d'un Guide du logement social : 2 016 € sur 6 ans, soit 3% du budget ;
- La création d'un Livret du demandeur : 2 136 € sur 6 ans, soit 3% du budget ;
- La mise en place de formations à destination des points d'accueil du SILS : 27 552 € sur 6 ans, soit 46% du budget.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	TOTAL
ACTION N°1 – Assurer le pilotage, l'animation et le suivi du PPGDID							
Convention CREHA Ouest 2026-2028	4 789 €	4 789 €	4 789 €	-	-	-	14 367 €
Convention CREHA Ouest 2029-2032 <i>(estimation)</i>	-	-	-	4 800 €	4 800 €	4 800 €	14 400 €
ACTION N°2 – Elaborer un socle commun d'information sur le parc locatif social							
Convention CREHA Ouest 2026-2028	(1)	(1)	(1)	-	-	-	(1)
Convention CREHA Ouest 2029-2032 <i>(estimation)</i>	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)
Action 3 – Mettre en œuvre et suivre le SILS							
Convention CREHA Ouest 2026-2028	(1)	(1)	(1)	-	-	-	(1)
Convention CREHA Ouest 2029-2032 <i>(estimation)</i>	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)
Guide du logement social	1 800 €	-	-	216 €	-	-	2 016 €
Formations	8 064 €	4 704 €	2 688 €	6 720 €	2 688 €	2 688 €	27 552 €
Action 4 – Communiquer auprès des demandeurs de logement social							
Livret du demandeur	1 716 €	-	-	420 €	-	-	2 136 €
Action 5 – Mettre en œuvre et suivre la cotation de la demande							
Convention CREHA Ouest 2026-2028	(1)	(1)	(1)	-	-	-	(1)
Convention CREHA Ouest 2029-2032 <i>(estimation)</i>	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)
TOTAL	16 369 €	9 493 €	7 477 €	12 156 €	7 488 €	7 488 €	60 471 €

(1) Montant déjà valorisé dans l'action n°1

Les moyens humains prévisionnels

L'agent en charge de l'habitat public pilotera la mise en œuvre du programme d'actions du PPGDID.

En complément, les services communication et SIG de la COMPA seront mobilisés pour la mise en œuvre des outils de communication et cartographiques.

4. ANNEXES

Annexe n°1 : SILS : Fonctionnement des points d'accueil (localisation, coordonnées, horaires)

Les informations ci-dessous sont données à titre indicatif. Aussi, des évolutions concernant ces modalités d'accueil sont susceptibles d'intervenir postérieurement à l'adoption du PPGDID.

Niveau d'accueil	Point d'accueil	Adresse	Contact et horaires
1	Mairie du Cellier	62 rue de Bel Air 44850 LE CELLIER	Tél : 02.40.25.48.92 ccas@lecellier.fr Uniquement sur rendez-vous Lundi de 14h à 17h Du mardi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
	Mairie de Couffé	25 rue du Général Charette de la Contrie 44521 COUFFÉ	Tél : 02.40.96.50.05 mairie@couffe.fr Uniquement sur rendez-vous Lundi : 9h-12h / 14h-16h Mardi, mercredi, jeudi : 9h-12h30 Vendredi : 9h-12h / 14h-17h Samedi : 9h-12h
	Mairie de Joué-sur-Erdre	87 rue du Bocage 44440 JOUE-SUR-ERDRE	Tél : 02.40.72.35.43.33 mairie@jouesurerdre.fr Lundi au samedi de 9h à 12h Vendredi après-midi : 14h-17h Fermeture le samedi matin en juillet et août
	Mairie de Mésanger	230 rue de la Vieille Cour 44 522 MÉSANGER	Tél : 02.40.96.75.22 comptaccas@mairiemesanger.fr Le mardi et le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
	Mairie de Montrelais	19 rue de l'Abbaye, 44370 MONTRELAIS	Tél : 02.40.83.45.88 mairie@montrelais.fr Mardi, Mercredi, Jeudi et Vendredi : 9h – 12h Samedi (paire) : 9h – 12h
	Mairie de Mouzeil	1 ruelle du château 44850 MOUZEIL	Tél : 02.40.97.23.61 mairie@mouzeil.fr Lundi au samedi de 8h30 à 12h Mardi et jeudi de 13h30 à 16
	Mairie d'Oudon	150 rue d'Anjou 44521 OUDON	Tél : 02.40.83.60.17 servicepopulation@oudon.fr Uniquement sur rendez-vous
	Mairie de Pannecé	234 rue du stade 44440 PANNECÉ	Tél : 02.40.97.21.07 compa@pannecé.fr Uniquement sur rendez-vous tous les matins sauf le mercredi
	Mairie de Le Pin	11 rue du sapin 44540 LE PIN	Tél : 02.40.97.02.54 accueil@lepin.fr Du lundi au vendredi de 9h à 12h Les mercredis des semaines paires et les samedis des semaines impaires 9h à 12h
	Mairie de Pouillé-les-Coteaux	176 rue de la mairie 44522 POUILLÉ-LES-COTEAUX	Tél : 02.40.98.49.56 accueil@pouillelescoteaux.fr Le lundi de 9h à 12 et de 14h à 19h

			Du mardi au vendredi de 9h à 12h
	Mairie de Riaillé	170 rue du cède 44440 RIAILLÉ	Tél : 02.40.97.80.25 mairie@riaille.fr du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
	Mairie de Vair-sur-Loire	4 rue de la boule d'or 44150 VAIR-SUR-LOIRE	Tél : 02.40.98.02.23 ccas@vairsurloire.fr lundi, mardi, jeudi et vendredi de 14h à 17h30
	Mairie de Teillé	10 impasse des jardin 44440 TEILLÉ	Tél : 02.40.97.23.15 mairie@teille44.fr du lundi au vendredi de 9h à 12h le vendredi de 14h à 16h30 le samedi de 9h à 11h30, hors juillet et août
	Mairie de Trans-sur-Erdre	4 place de l'église 44440 TRANS-SUR-ERDRE	Tél : 02.40.97.22.53 contact@mairie-trans.fr à 12h30 du lundi de 9h à 12h30 et de 15h à 18h30 du mardi au jeudi de 9h à 12h30 semaines paires : vendredi de 9h à 12h30 et de 15h à 18h semaines impaires : vendredi de 9h à 12h30 et samedi de 9h à 12h30
	Mairie de la Roche Blanche	171 rue Saint-Michel 44522 LA ROCHE BLANCHE	Tél : 02.40.98.41.12 accueil@larocheblanche.fr Le lundi de 14h à 18h Le mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h Le mercredi de 14h à 17h
	Mairie d'Ingrandes-Le Fresne sur Loire	6 rue des recroits 49123 INGRANDES-LE FRESNE SUR LOIRE	Tél : 02.41.39.20.21 mairie@ingrandes-lefresnesurloire.fr Le lundi de 9h à 12h 30 et de 15h à 18h Les mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 12h30 St Sigismond : le mardi de 9h à 12h30
2	CCAS d'Ancenis-Saint-Géréon	40 Place Saint-Pierre 44150 ANCENIS-SAINT-GEREON	Tél : 02.40.83.87.03 ccas@ancenis-saint-gereon.fr Lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h15 Jeudi de 9 à 12h30
	EFS / CCAS de Loireauxence	Pôle Solidarités et Cohésion Sociale 82 rue du Marechal Foch - Varades 44370 LOIREAUXENCE	Tél : 02.40.98.63.94 ccas@loireauxence.fr Varades : lundi au vendredi de 9h à 12h30 Belligné : mercredi matin sur rdv La Chapelle St Sauveur : 1 vendredi sur 2 de 13h30 à 17h sur rdv La Rouxière : 1 vendredi sur 2 de 9h à 12h30
	CCAS de Vallons-de-l'Erdre	18 avenue Charles-Henri de Cossé Brissac Saint-Mars-la-Jaille 44540 VALLONS-DE-L'ERDRE	Tél : 02.85.29.33.00 social@vallonsdelerdre.fr Lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
	CCAS de Ligné	3 place de la Perretterie 44850 LIGNÉ	Tél : 02.40.77.54.56 ccas@ligne.fr Uniquement sur rendez-vous

	EFS de Riaillé	182 Rue du Cèdre 44440 RIAILLÉ	Tél : 02.40.97.35.23 accueilfranceservices@sivom-secteur-riaille.com Lundi, mardi, jeudi, vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h mercredi uniquement sur rdv de 8h30 à 12h30
	EFS d'Ingrandes-Le Fresne sur Loire	6 rue Michel 49123 INGRANDES-LE FRESNE SUR LOIRE	Tél : 02.41.09.33.58 Uniquement sur rendez-vous Du mardi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30 Le samedi de 9h à 12h
	EFS d'Ancenis-Saint-Géréon	Maison de l'État 1 rue du Docteur Bousseau 44150 ANCENIS-SAINT-GEREON	Tél : 02.40.83.08.50 ancenis@france-services.gouv.fr Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 16h30

PROJET

Annexe n°2 : Etat du parc locatif social, des demandes et des attributions

	Nombre de logements au 01/01/2024						Nombre de demandes au 01/01/2025						Nombre de logements attribués en 2024					
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	TOTAL	T1	T2	T3	T4	T5 et +	TOTAL	T1	T2	T3	T4	T5 et +	TOTAL
Ancenis-Saint-Géréon	124	342	388	233	55	1 142	119	301	205	143	46	814	15	26	33	13	5	92
Le Cellier	2	17	20	5	1	45	3	19	7	5	1	35	1	1	2	0	0	4
Couffé	0	2	11	4	0	17	2	4	5	3	1	15	0	1	1	0	0	2
Joué-sur-Erdre	0	10	13	1	1	25	1	6	10	4	0	21	0	3	2	0	0	5
Ligné	0	9	14	9	0	32	0	32	22	21	4	79	0	0	0	0	0	0
Mésanger	17	12	23	11	4	67	4	12	21	14	2	53	2	0	4	3	0	9
Montrelais	0	1	6	4	0	11	0	0	2	2	0	4	0	0	0	1	0	1
Mouzeil	0	5	9	3	0	17	0	3	4	5	0	12	0	0	0	0	0	0
Oudon	0	6	18	14	1	39	6	12	17	6	0	41	0	0	0	0	0	0
Pannecé	0	5	5	3	1	14	0	0	3	1	1	5	0	0	1	1	0	2
Le Pin	0	0	10	4	0	14	0	3	0	3	0	6	0	0	4	0	0	4
Pouillé-les-Coteaux	0	0	4	4	0	8	0	0	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0
Riaillé	2	9	17	11	2	41	1	5	5	6	0	17	0	0	1	1	1	3
Vair-sur-Loire	8	16	33	21	1	79	5	10	10	7	2	34	1	1	3	1	0	6
Vallons-de-l'Erdre	0	24	97	62	11	194	9	26	37	12	2	86	0	3	9	2	0	14
Teillé	0	6	28	12	0	46	1	4	3	2	1	11	0	0	0	3	0	3
Trans-sur-Erdre	0	2	9	5	0	16	0	2	1	1	0	4	0	0	0	0	0	0
Loireauxence	30	78	119	60	4	291	11	34	48	24	3	120	2	6	13	3	0	24
La Roche Blanche	0	3	4	1	0	8	1	1	1	1	1	5	0	0	0	0	0	0
Ingrandes-Le Fresne sur Loire	0	33	64	41	10	148	3	19	31	20	5	78	0	3	3	1	0	7
COMPA	183	580	892	508	91	2 254	166	493	433	281	69	1 442	21	44	76	29	6	176

PROJET