

La convention intercommunale d'attribution (CIA) Fiche n°3



I – Cadre général

La convention intercommunale d'attribution (CIA) constitue la **déclinaison opérationnelle des orientations** adoptées par la **conférence intercommunale du logement** (CIL)¹. Cet outil, né de la fusion de la convention d'équilibre territorial (CET) et de l'accord collectif intercommunal (ACI), engage chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par la CIL.

La CIA est donc un document contractuel et opérationnel qui comporte, en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles, les engagements de chaque acteur (en premier lieu les bailleurs sociaux et les réservataires), permettant de mettre en œuvre les orientations en matière d'attribution et de répartir entre les bailleurs présents sur le territoire de l'EPCI les obligations issues des règles nationales.

Régie par les dispositions des articles L.441-1-5 et L.441-1-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), elle est **obligatoire** pour :

- les EPCI **tenus de se doter d'un programme local de l'habitat** (PLH) ;
- les EPCI **compétents en matière d'habitat** avec au moins un **quartier prioritaire de la politique de la ville** (QPV).

Pour les autres territoires, la mise en place de cet outil s'effectue sur la base du volontariat. Sur ces autres EPCI, en fonction des problématiques locales, certaines dispositions peuvent utilement être adaptées et déployées.

Celle-ci **est signée par** :

- **l'EPCI** ;
- **les bailleurs de logements sociaux** possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire concerné ;
- **les titulaires des droits de réservation** sur ce patrimoine (dont le préfet de département) ;
- le cas échéant, d'autres collectivités territoriales ou d'autres personnes morales intéressées.

(Annexe I – carte d'avancement des EPCI dans leur démarche d'élaboration de la CIA)

II – Contenu de la CIA

Pour assurer une déclinaison optimale des orientations et objectifs définis par la CIL, la CIA comporte des engagements qui peuvent être regroupés suivant les 5 catégories décrites ci-dessous. Ces engagements sont établis en **cohérence** avec les **contrats de ville** (lorsque l'EPCI est doté d'au moins un QPV) et en tenant compte, par **secteur géographique**, des **capacités d'accueil** et des **conditions d'occupation** des immeubles. Ils doivent être **adaptés** et **proportionnés aux enjeux locaux**. Ils doivent également permettre de mettre en avant les **modalités de coopération** entre les bailleurs sociaux et les réservataires.

L'article 79 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS », modifie l'article L.441-2 du CCH pour permettre l'accès aux données du SNE aux communes réservataires et aux EPCI compétents en matière d'habitat et comprenant au moins un QPV. Auparavant, seules les communes « guichet enregistreur » et les EPCI disposant d'une CIA avaient accès aux données du SNE. Cette situation constituait un frein aux réflexions que les EPCI et les

¹ Pour plus d'informations sur la CIL, se reporter à la fiche 2 « la conférence intercommunale du logement »

communes mènent dans l'élaboration des politiques d'attribution. Cette mesure entre en vigueur un an après la promulgation de la loi.

1. Les engagements en faveur des ménages à bas revenus

La CIA **fixe**, pour **chaque bailleur social**, un **engagement annuel quantifié et territorialisé** d'attributions, suivies de baux signés, de logements situés hors QPV aux ménages du premier quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles².

L'ensemble des engagements, pris pour chaque bailleur, doit permettre d'atteindre l'objectif global de résultat défini dans le document cadre d'orientations de la CIL. Ainsi il est possible, au regard du contexte local, d'adopter des taux différenciés par secteur géographique et/ou par bailleur social.

En complément, **chacun des signataires** de la CIA s'engage sur sa contribution à la **mise en œuvre d'actions** :

- permettant l'**atteinte des objectifs de chaque bailleur** ;
- permettant la mise en œuvre de **moyens d'accompagnement adaptés**.

2. Les engagements en faveur des publics prioritaires

La CIA **définit**, pour **chaque bailleur social**, un **engagement annuel quantifié et territorialisé** d'attributions de logement aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du droit au logement opposable (DALO) ou, à défaut, à des personnes répondant aux critères nationaux de priorité définis à l'article L.411-1 du CCH. Ces engagements doivent permettre à chaque bailleur social et chaque réservataire d'atteindre un taux minimal de 25 % d'attribution pour ces publics sur la partie du parc dont il dispose.

Pour ce public, les engagements de chaque bailleur portent également sur les **modalités de relogement** et **l'accompagnement social** nécessaire à l'atteinte de l'objectif. Ainsi la CIA comprend un volet qualitatif visant à l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

Comme pour les engagements en faveur des ménages à bas revenus, **chacun des signataires** de la CIA s'engage sur sa contribution à la **mise en œuvre d'actions** :

- permettant l'**atteinte des objectifs de chaque bailleur et réservataire** ;
- permettant la mise en œuvre de **moyens d'accompagnement adaptés**.

L'article 78 de la loi 3DS modifie l'article L.441-1 du CCH. Elle ajoute 3 nouveaux alinéas, **29 à 31**, qui concernent la notification des objectifs d'attribution par les EPCI de la réforme.

Désormais, **en l'absence de CIA**, dans un délai de 8 mois à compter de la publication de ladite loi, soit le 22 octobre 2022, les EPCI, qui sont le périmètre de la réforme au jour de la publication de cette loi, fixent, après consultation des maires, les **objectifs d'attributions correspondant aux publics prioritaires et à la mixité sociale, aux bailleurs sociaux et aux réservataires, sous un délai de 4 mois** (soit le 22 février 2023 au plus tard). Il convient de mentionner que cette disposition n'apparaît que dans la loi, elle n'est pas codifiée.

A défaut de notification de ces objectifs ou de CIA, le **taux de 25 % d'attributions hors QPV s'applique uniformément à chaque bailleur**. Par la suite, les objectifs inscrits dans une CIA se substituent à ces objectifs ou taux.

Le **délai de 8 mois est porté à 2 ans** pour les EPCI qui entrent dans le périmètre de la réforme des attributions à compter de la publication de la loi.

De plus, toujours en vertu de l'article 78 de la loi 3DS modifiant l'article L.441-1 du CCH, sur les territoires de la réforme des attributions, la CIA fixe des objectifs d'attribution aux demandeurs de logement social exerçant une activité professionnelle **qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation**. Il convient de préciser que la CIL fixe les modalités de mise en œuvre de cet objectif selon les besoins locaux. A noter que la loi du 25 novembre 2021 fixe un **même objectif aux CIA pour les sapeurs-pompiers volontaires via l'ajout d'un nouvel alinéa 36°** (un décret en Conseil d'Etat doit préciser les modalités de mise en œuvre de cet alinéa).

² Pour plus d'informations sur les attributions au quartile des demandeurs les plus pauvres, se reporter à la fiche 6 « les attributions au quartile des demandeurs les plus pauvres »

3. Les engagements en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial

La CIA **fixe**, pour **chacun des signataires**, des **engagements** portant sur les **actions à mettre en œuvre** pour atteindre les **objectifs de mixité sociale** et d'équilibre territorial définis dans les orientations de la CIL et, le cas échéant, par les contrats de ville. Ces actions, établies en fonction du champ de compétence de chaque acteur, constituent uniquement un **objectif de moyens**.

Pour les territoires dotés d'au moins un QPV, ces engagements portent notamment sur les **moyens mis en œuvre** :

- par **les bailleurs sociaux** pour atteindre l'objectif global d'attribution **en QPV** à des **ménages autres que ceux du premier quartile** des demandeurs les plus pauvres ;
- par **les signataires** pour atteindre les **objectifs** découlant des **contrats de ville**.

L'**article 84 de la loi modifie les articles L.441-1-6 et L.441-2-2 du CCH**, définissant les **résidences à enjeu de mixité sociale** ainsi que la **possibilité de refuser une attribution** pour ne pas accentuer la fragilité de ces résidences.

Dès lors, concernant les résidences à enjeu de mixité sociale (modification de l'article L.441-1-6 du CCH), **la CIA définit, pour chaque bailleur social, une liste des résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale**. Cette liste, annexée à la CIA et adressée tous les trois ans, est établie en fonction des conditions d'occupation de ces résidences.

Concernant le motif de refus pour accentuation de la fragilité de la résidence à enjeu de mixité sociale (modification de l'article L.441-2-2 du CCH), il est désormais **possible pour la CALEOL de refuser l'attribution d'un logement social à un ménage qui accentuerait la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale**. Dans ce cas, ce ménage doit se voir proposer le premier logement social vacant adapté à sa situation et situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale et dans le périmètre de la CIA.

Enfin, un décret en Conseil d'État déterminera les critères pour établir la liste des résidences à enjeu de mixité sociale et les critères d'identification des ménages susceptibles d'accentuer la fragilité d'une résidence à enjeu de mixité sociale.

4. Les engagements sur le relogement et l'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

La CIA **établit** les **modalités de relogement et d'accompagnement social** des personnes relogées dans le cadre des opérations de **renouvellement urbain**. Ces modalités doivent aboutir à des engagements de chacun des signataires permettant d'atteindre les objectifs fixés par le document cadre d'orientations et, le cas échéant, les contrats de ville. **La CIA est ainsi l'un des outils de la politique de la ville**.

5. La gouvernance et les instances

La CIA **définit** les **modalités de suivi** de la mise en œuvre des engagements pris en faveur des ménages à bas revenus, en faveur des publics prioritaires et en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial. Sur cette base, une **évaluation annuelle** est **présentée à la CIL**³.

Parallèlement, la CIA **crée** une **commission de coordination** des attributions et en **définit ses missions**. Ces missions sont laissées au choix de la collectivité. Cette instance, présidée par le président de l'EPCI, est composée du représentant de l'État, des maires des communes membres de l'EPCI, de représentants des bailleurs sociaux, du représentant du conseil départemental, de représentants des titulaires des droits de réservation et de représentants d'association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Parallèlement, il est possible pour le **maire** de la commune sur le territoire de laquelle se trouve un **QPV**, de créer une commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du président de l'EPCI, chargée de désigner d'un commun accord les candidats pour l'attribution des logements disponibles. Les **modalités de fonctionnement** de ces commissions sont également définies dans la CIA.

3 Pour plus d'informations sur les indicateurs de suivis, se reporter à la fiche spécifique « aide à la réalisation du diagnostic »

Afin de rendre opérationnel l'ensemble du dispositif, il est recommandé de **ne pas démultiplier les commissions**. Ainsi il est possible de créer une commission unique de coordination des attributions, qui aurait pour mission d'assurer le suivi régulier de la mise en œuvre des objectifs de la CIA, et qui comprendrait un focus spécifique sur les attributions réalisées en QPV.

III – L'élaboration de la CIA

La CIA est élaborée en association avec ses différents signataires en continuité de l'adoption des orientations par l'EPCI et le préfet. Le projet de convention est **soumis pour avis** :

- au **comité responsable du plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées** (PDALHPD) ;
- à la **CIL**.

Il est **recommandé** que cette convention soit élaborée sur **une durée de 6 ans** afin d'être en accord avec le rythme des autres outils de la politique de l'habitat. Ainsi une cohérence accrue pourrait être menée avec les programmes locaux de l'habitat, les contrats de ville et les conventions d'utilité sociale qui ont déjà une durée d'application de 6 ans.

Pour des raisons de praticité, il est **possible d'établir un document unique** regroupant le document cadre d'orientations de la CIL et la CIA. Ce regroupement permet d'afficher la démarche de réflexion et de mettre en avant la cohérence globale du dispositif : diagnostic, enjeux, orientations et actions. Toutefois, le document doit permettre de distinguer les orientations et les engagements, afin de permettre à chaque partenaire d'adopter et/ou de signer la partie qui le concerne réglementairement.

Pour les EPCI avec QPV :

Afin de se **substituer à la CET et à l'ACI**, la **CIA doit être agréée par le préfet**. Cet agrément permet au préfet de valider que les conditions permettant la substitution sont remplies, notamment au regard du contenu. La signature de la CIA par le préfet ne constitue en aucun cas son agrément. Pour les collectivités soumises à l'obligation de disposer d'une CET en application de l'article 8 de la loi du 21 février 2014, une CIA non agréée ne permettrait pas de remplir cette obligation.

Les textes ne précisent pas les modalités d'agrément de la CIA par le préfet. Il devra a minima prendre une forme écrite, courrier simple ou décision préfectorale. Selon la procédure qu'il aura lui-même déterminée, l'EPCI peut solliciter l'agrément avant ou après la signature de la CIA par les différents partenaires. Il peut toutefois être préconisé que la signature de la CIA par le préfet soit concomitante à la signature de la CIA (en tant que réservataire).

Les différentes étapes d'élaboration de la CIA

Document cadre de la CIL adoptée par le président de l'EPCI et par le préfet

Élaboration de la CIA

Avis du comité responsable de la CIL et du PDALHPD

Sollicitation de l'agrément par l'EPCI auprès du préfet

Signature par tous les partenaires

Agrément du préfet

Signature du préfet

