



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS**

www.grand-albigeois.fr

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le 20/12/2018

ID : 081-248100737-20181218-DEL2018_233-DE

Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ALBIGEOIS

DOCUMENT CADRE

ORIENTATIONS STRATEGIQUES EN MATIERE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Novembre 2018

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le 20/12/2018



ID : 081-248100737-20181218-DEL2018_233-DE

SOMMAIRE

1/ LES ENJEUX DE LA REFORME DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

- 1.1 Contexte réglementaire
- 1.2 Contexte local

2/ LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE POLITIQUE LOCALE ET PARTENARIALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ORIENTATION 1 : AMELIORER LES EQUILIBRES DE PEUPLEMENT DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

- 1.1 Diversifier les profils de ménages dans les quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville
- 1.2 Mieux répondre aux besoins en logements des publics prioritaires
- 1.3 Adapter les instances de gestion au nouveau cadre partenarial

ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER LES MENAGES DANS LEURS CHOIX RESIDENTIELS POUR AMELIORER LA FLUIDITE DES PARCOURS RESIDENTIELS

- 2.1 Améliorer les réponses apportées aux demandes de mutation
- 2.2 Favoriser le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau

ORIENTATION 3 : DEVELOPPER DES OUTILS DE CONNAISSANCE ET DE SUIVI

- 3.1 Affiner la connaissance des secteurs de fragilité sociale du territoire albigeois
- 3.2 Mieux appréhender les stratégies résidentielles des ménages pour optimiser les réponses à apporter aux besoins en logements

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le 20/12/2018



ID : 081-248100737-20181218-DEL2018_233-DE

1/ LES ENJEUX DE LA REFORME DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) DU 24 MARS 2014, RENFORCEE PAR LA LOI EGALITE ET CITOYENNETE DU 22 DECEMBRE 2016, IMPULSENT DE PROFONDES MODIFICATIONS DANS LA GOUVERNANCE ET LES STRATEGIES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX. LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX EST CONFIEE AUX INTERCOMMUNALITES, EN ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT QU'ELLES SONT ELLES-MEMES AMENEES A DEFINIR SUR LEUR TERRITOIRE AU TRAVERS DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT, ET EN ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES LOCALES MENEES PAR LES DIFFERENTS PARTENAIRES TANT INSTITUTIONNELS, QUE PRIVES.

1.1 Contexte réglementaire

1.2 Contexte local

1.1 Contexte réglementaire

/ Les orientations élaborées par la Conférence intercommunale du logement

→ **Objectifs en matière d'attributions de logements** (concilier le droit au logement et l'objectif d'équilibre du peuplement) et **de mutations dans le parc social**, pour la fluidification des parcours résidentiels nécessaire au rééquilibrage de la politique des attributions définie au niveau intercommunal ;

→ **Modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires au titre du DALO et des personnes relevant des projets de rénovation urbaine ;**

→ **Modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation**

D'autres thèmes peuvent également être abordés en fonction des contextes et problématiques identifiées localement.

Les enjeux de la réforme des attributions

Le parc locatif social accueille une part croissante de ménages aux profils socialement et économiquement fragiles qui se répartissent de façon inégale sur le territoire. En particulier, le parc social des quartiers de la Politique de la Ville accueille une population plus précarisée que le reste du parc social.

Les facteurs qui alimentent cette situation tiennent à la répartition spatiale du logement social, aux écarts entre loyers au sein de ce parc, mais aussi aux choix résidentiels des ménages.

Face à ces constats, la politique du logement doit agir à la fois :

► sur l'offre, en visant une meilleure répartition spatiale du logement social, en veillant à la diversité de l'offre nouvelle et à son adaptation aux besoins et aux revenus des ménages (à travers les politiques locales de l'habitat et de renouvellement urbain ainsi que les dispositions prévues au titre de l'article 55 de la loi SRU) ;

► sur l'occupation sociale du parc, en faisant évoluer les attributions des logements sociaux, afin qu'elles constituent des leviers de mixité sociale à toutes les échelles de territoires.

Une réforme de la gestion de la demande et de l'attribution des logements sociaux a été engagée depuis 2014 par le biais de plusieurs lois :

→ la **loi du 21 février 2014 de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine**, qui a introduit la nécessité d'une action partenariale pour le peuplement des quartiers de la Politique de la Ville ;

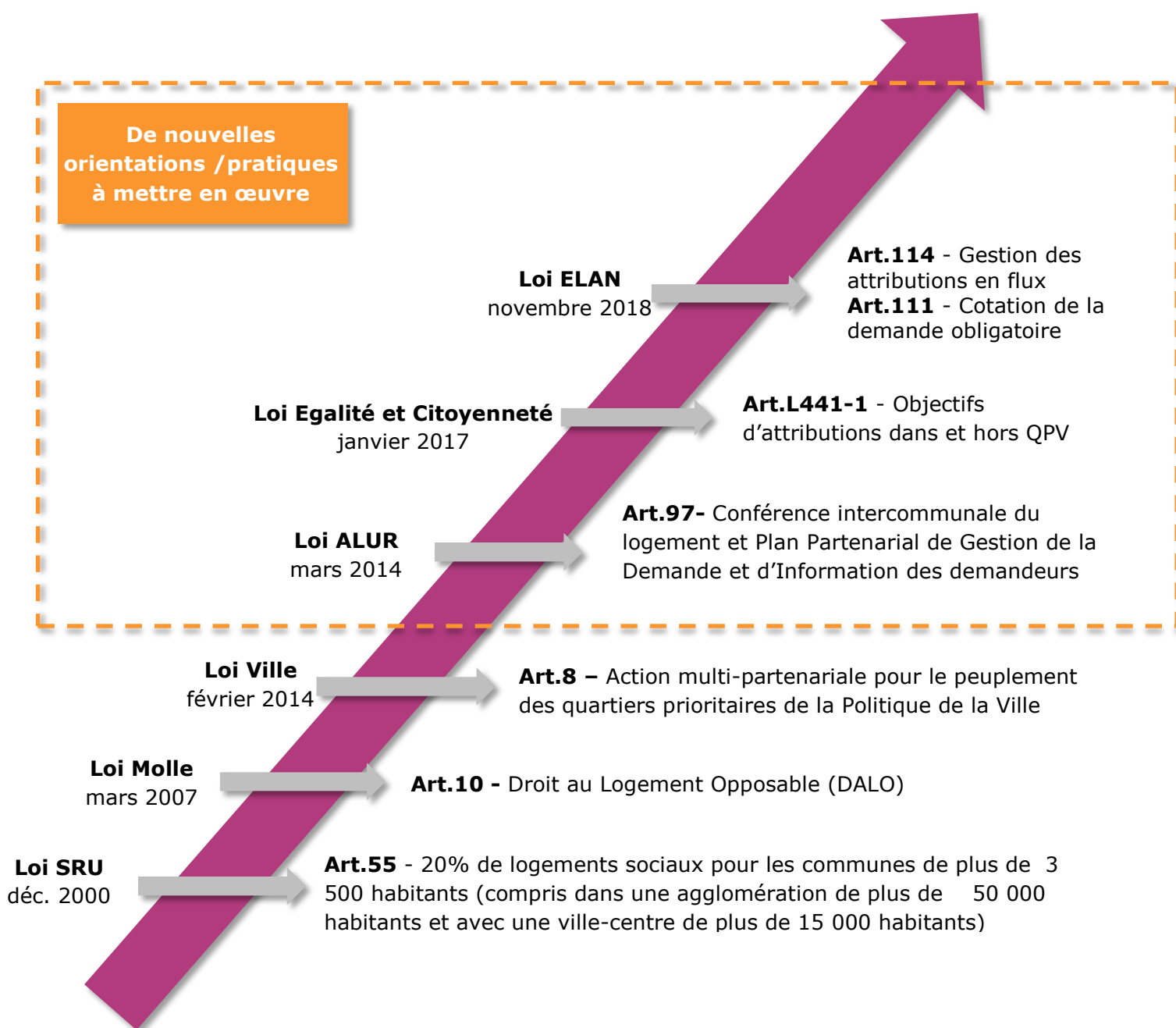
→ la **loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR)**, dans son article 97, qui introduit plus de transparence dans la gestion de la demande et de l'attribution des logements sociaux et confie aux intercommunalités la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat ;

→ la **loi du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté** qui, par son titre II, a pour objet de renforcer la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'accès au logement des plus modestes en réformant les dispositifs d'attributions des logements sociaux. L'enjeu réside dans l'articulation des objectifs de droit au logement et de mixité sociale, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire à toutes catégories de publics éligibles au logement social ;

→ la **loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)**, qui, par son titre II, vise à répondre aux besoins de chacun et à favoriser la mixité sociale. Certaines mesures impactent la réforme des attributions des logements sociaux, telles que le système de cotation de la demande, ainsi qu'une gestion des attributions en flux.

1.1 Contexte réglementaire

Les principales évolutions législatives en matière d'offre et d'attribution des logements sociaux



1.1 Contexte réglementaire

Les modalités d'élaboration de la réforme à l'échelle intercommunale

La réforme prévoit un portage intercommunal de la politique des attributions des logements sociaux, avec la mise en place d'une instance de pilotage partenarial, la **Conférence intercommunale du logement** (CIL).

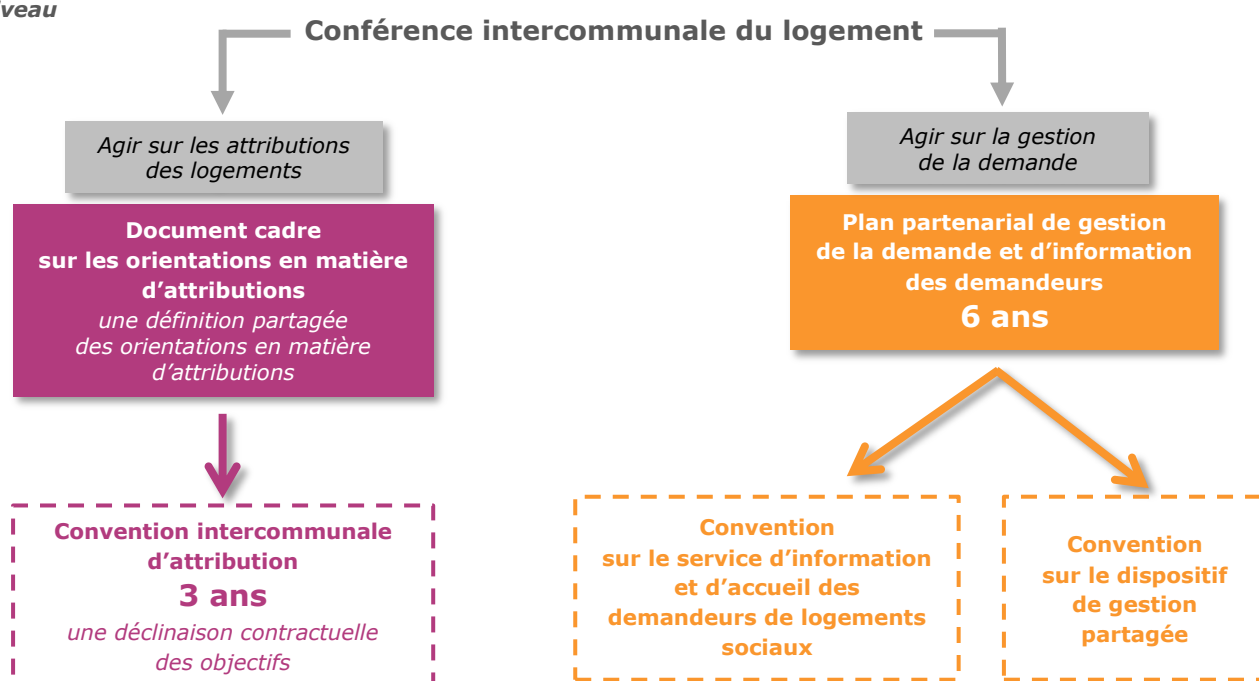
La politique intercommunale d'attribution des logements sociaux est formalisée dans deux documents :

- le document-cadre définissant les grandes orientations en matière d'attributions, d'équilibres territoriaux et d'accueil des publics prioritaires ;
- la convention intercommunale d'attribution (CIA) qui décline de façon opérationnelle les orientations du document-cadre.

Le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs** (PPGDLSID) définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Etabli pour une durée de six ans, il est soumis pour avis à la CIL, la gestion de la demande et la politique d'attributions étant deux volets inséparables des politiques d'accès au parc social et d'équilibres de peuplement. Les orientations du plan sont déclinées en actions et traduites par deux conventions :

- la convention sur le service d'information et d'accueil des demandeurs de logements sociaux (SIADL) ;
- la convention sur le dispositif de gestion partagée.

Les dispositions contractuelles de la réforme applicables au niveau intercommunal



1.2 Contexte local

La Conférence intercommunale du logement du Grand Albigeois, une instance partenariale pour organiser la politique d'attribution à l'échelle intercommunale

Par arrêté préfectoral en date du 14 juin 2016, la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est dotée d'une Conférence intercommunale du logement (CIL), co-présidée par la Présidente de l'Albigeois et le Préfet, et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, les réservataires de logements sociaux, les associations de locataires, les organismes et les associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

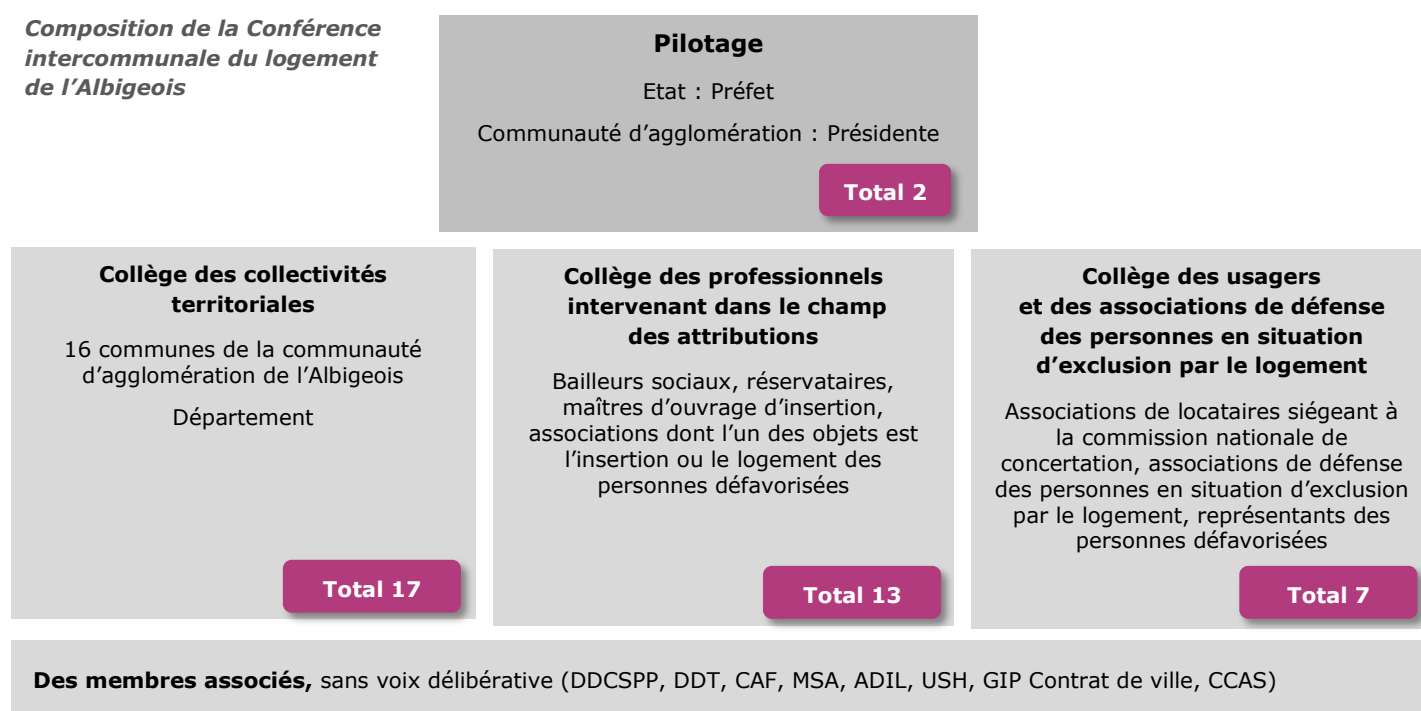
► une Conférence intercommunale du logement albigeoise composée de 39 sièges.

► un comité technique composé de la communauté d'agglomération, de la DDCSPP, de la DDT et de la Préfecture :

→ chargé par l'instance décisionnelle, du pilotage et de l'exécution des travaux relevant de la compétence de la CIL ;

→ se réunit autant que de besoins et peut être élargi aux autres partenaires de la CIL, en fonction des thèmes et des sujets abordés.

Composition de la Conférence intercommunale du logement de l'Albigeois

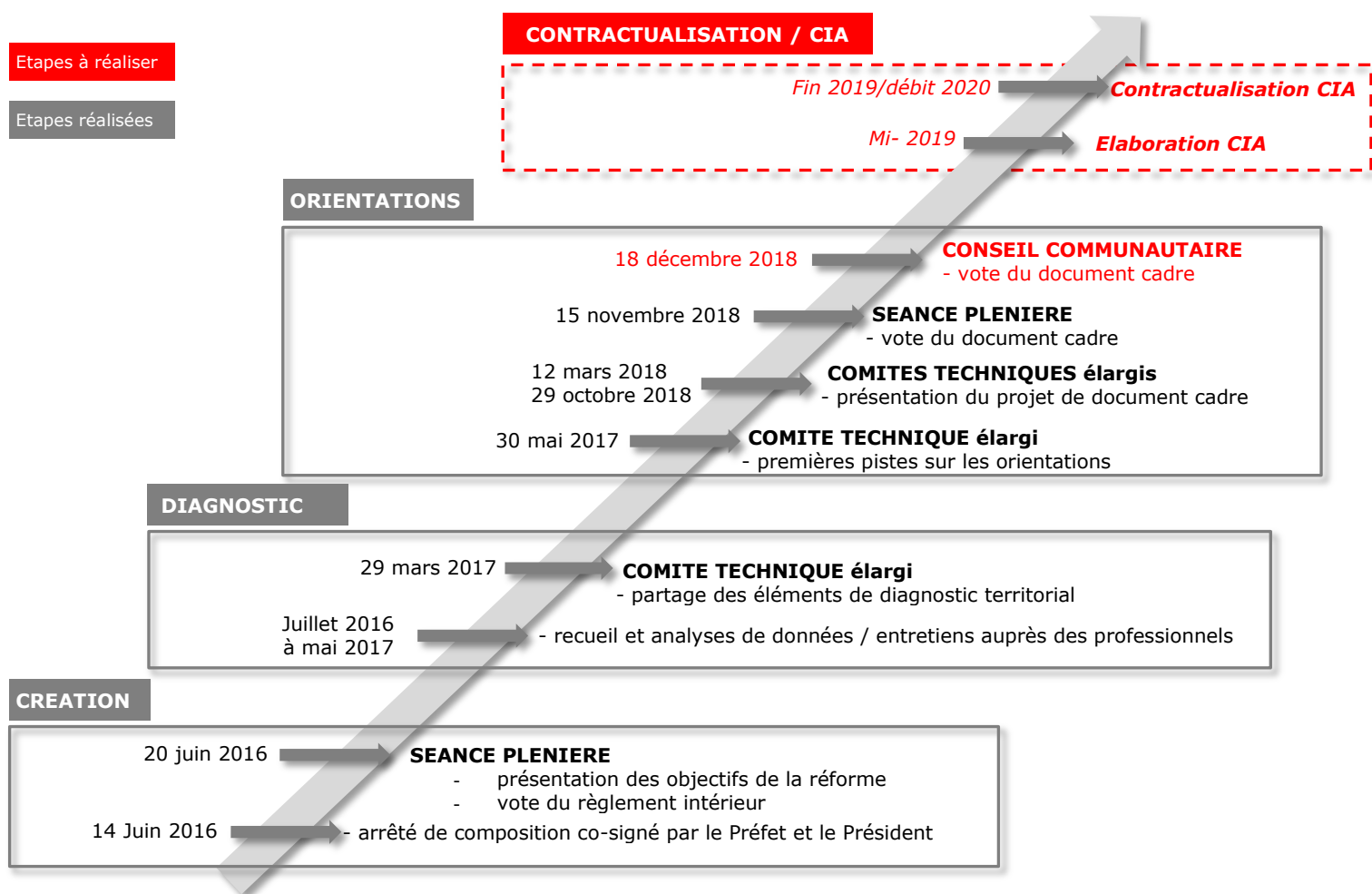


1.2 Contexte local

Le calendrier de la mise en œuvre de la réforme dans l'Albigeois

Une première séance plénière s'est déroulée le 20 juin 2016 pour présenter les enjeux de la réforme, la démarche et voter le règlement intérieur. Depuis, quatre comités techniques élargis aux bailleurs sociaux et aux réservataires ont été réalisés :

- ▶ 1^{er} comité technique élargi le 29 mars 2017, pour partager le diagnostic territorial ;
- ▶ 2^{ème} comité technique élargi le 30 mai 2017, pour aborder les premières pistes des orientations ;
- ▶ 3^{ème} et 4^{ème} comités techniques élargis le 12 mars 2018 et le 29 octobre 2018, pour soumettre le projet de document-cadre.



1.2 Contexte local

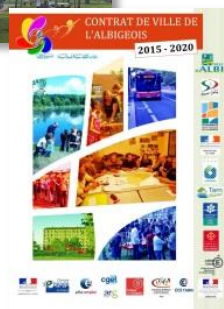
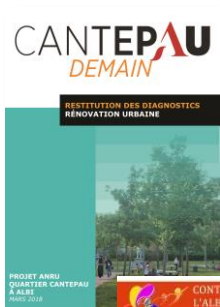
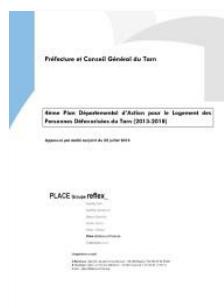
La mise en œuvre de la réforme dans l'Albigeois, une démarche transversale en lien avec différentes politiques publiques

Le rééquilibrage de l'occupation du parc social, notamment au sein des quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville, se fera progressivement selon les flux des attributions, dans le respect des possibilités de l'ensemble du territoire, et de la mise en concordance entre les différentes politiques publiques communautaires et celles des partenaires :

- la politique locale de l'habitat du Grand Albigeois (Programme Local de l'Habitat) ;
- la politique de la ville (Contrat de Ville) ;
- le renouvellement urbain de Cantepau (ANRU) ;
- l'aménagement de l'espace (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) ;
- les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux (CUS) ;
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHDP).



1.2 Contexte local



► Le **Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020** de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, approuvé le 15 décembre 2016

→ La diversification de l'offre de logements constitue un enjeu majeur de ce second PLH, pour répondre aux besoins en logements des ménages, actuels et futurs, notamment les ménages modestes. Le renforcement de la production locative sociale constitue à ce titre une priorité du PLH 2015-2020. La communauté d'agglomération se fixe l'objectif de produire 180 logements locatifs aidés par an, soit 28% de l'offre nouvelle de logements. Cet objectif permet de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU et aux recommandations du SCoT du Grand Albigeois, au titre des solidarités territoriales.

► Le **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** du Tarn, mis en révision sur 2018/2019, le 4^{ème} PDALDP 2013-2018 arrivant à échéance

→ une nécessaire mise en cohérence, notamment sur la gestion des ménages relevant du Droit au Logement Opposable (DALO) et des publics prioritaires relevant de l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

► Les **Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux (CUS)**

→ pour une mise en conformité des objectifs d'attributions quantitatifs et territorialisés ;

→ pour une mise en cohérence dans le suivi des indicateurs obligatoires et optionnels.

► Le **Projet de rénovation urbaine de Cantepau (ANRU)**, en cours d'élaboration

→ un protocole de préfiguration signé le 31 août 2016 ;

→ une convention pluriannuelle en cours de définition.

► Le **Contrat de Ville 2015-2020**, adopté le 9 juillet 2015

→ une évaluation à mi-parcours à réaliser sur 2018.

2/ LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE POLITIQUE LOCALE ET PARTENARIALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

***DES ORIENTATIONS POUR UNE OCCUPATION SOCIALE
PLUS EQUILIBREE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE ET POUR AMELIORER
L'EGALITE DES CHANCES DANS L'ACCES AU LOGEMENT***

Au regard des objectifs de rééquilibrage de l'occupation sociale et de l'égalité des chances dans l'accès au parc locatif social, les premiers constats issus du diagnostic conduisent à identifier deux principaux enjeux sur l'Albigeois :

/ L'amélioration des équilibres territoriaux et des équilibres de peuplement

/ L'amélioration de la fluidité des parcours résidentiels dans le parc social

Avant-propos

/ Plus de 90% du parc locatif social de l'Albigeois est localisé sur les communes d'Albi et Saint-Juéry (4 665 logements pour 5 100 au total)

/ Près de 50% des logements sociaux de l'Albigeois sont situés dans les QPV (60 % des logements sociaux de la ville d'Albi)

/ 65% du parc locatif social Albigeois ont un loyer inférieur aux plafonds APL. 85 % de ce parc à bas loyer est situé sur la ville d'Albi, dont 64 % en QPV

La production d'une offre abordable en dehors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville : un axe majeur de l'amélioration des équilibres territoriaux

Parmi les 5 100 logements sociaux du parc social albigeois, près de la moitié est située dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. C'est aussi là qu'est concentrée l'offre à bas loyers du territoire.

Compte-tenu de la faiblesse des ressources des occupants du parc social des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, de la part importante de demandeurs aux ressources inférieures aux plafonds PLAI et de la démolition planifiée d'une partie de cette offre à bas loyers dans le projet de renouvellement urbain de Cantepau, **la production d'une offre abordable en dehors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville est un enjeu majeur pour améliorer les équilibres territoriaux.**

Face à cet état des lieux, **la politique des attributions ne peut porter à elle seule les objectifs de diversification de l'occupation du parc locatif social des quartiers prioritaires.** En effet, les enjeux de rééquilibrage du parc locatif social à l'échelle de l'Albigeois impliquent une démarche multi-partenaire à engager sur plusieurs années. A ce titre, elle doit s'articuler avec les autres politiques publiques menées sur le territoire, en particulier le projet de renouvellement urbain de Cantepau et la politique de la ville (développement économique, cohésion sociale, enseignement, tranquillité publique, politique sécuritaire, de gestion urbaine de proximité...).

Par ailleurs, le levier de rééquilibrage et de mixité territoriale que sont les attributions – principal objet de ce document-cadre – ne peut être dissocié de **l'action sur la structure et l'attractivité de l'offre de logements sociaux existants d'une part, et la production d'une offre nouvelle, notamment de logements à bas loyers, d'autre part.**

Cette action sur l'offre de logements sociaux, et plus globalement sur le parc de logements de l'Albigeois, est définie par le Programme Local de l'Habitat 2015 – 2020, qui s'inscrit lui-même plus largement dans le projet de territoire de l'Albigeois, « Cap 2030 ». Le programme d'actions du PLH prévoit en effet d'agir à la fois sur le développement et la composition de l'offre de logements sociaux du territoire et sa meilleure répartition spatiale à l'échelle des communes de l'Albigeois :

- en poursuivant le déploiement du parc locatif social dans les secteurs moins dotés, notamment à des niveaux de loyers accessibles aux ménages les plus modestes, dont ceux à reloger dans le cadre du renouvellement urbain qui va être opéré sur Cantepau ;
- en veillant à la diversité de l'offre nouvelle et à son adaptation aux besoins et aux revenus des ménages albigeois ;
- en poursuivant la réhabilitation du parc social ancien pour en améliorer l'attractivité immobilière, en particulier en accompagnant le renouvellement urbain du quartier Cantepau ;
- en favorisant le développement d'une offre répondant à des publics spécifiques.

Orientation 1

Améliorer les équilibres territoriaux et de peuplement dans le parc locatif social,

en poursuivant l'accueil des ménages modestes dans le parc social en réponse à la demande très sociale du territoire, mais en limitant la paupérisation des quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville

- 1.1** Diversifier les profils de ménages dans les quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville
- 1.2** Mieux répondre aux besoins en logements des publics prioritaires
- 1.3** Adapter les instances de gestion au nouveau cadre partenarial

Orientation 2

Accompagner les ménages dans leurs choix résidentiels pour améliorer la fluidité des parcours résidentiels,

en conciliant satisfaction des demandes et amélioration des équilibres territoriaux, et en veillant à ne pas alourdir les coûts de gestion des bailleurs

- 2.1** Améliorer les réponses apportées aux demandes de mutation
- 2.2** Favoriser le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau

Orientation 3

Développer des outils de connaissance et de suivi,

pour construire une vision partagée des équilibres territoriaux et permettre un pilotage partenarial de la politique des attributions

- 3.1** Affiner la connaissance des secteurs de fragilité sociale du territoire albigeois
- 3.2** Mieux appréhender les stratégies résidentielles des ménages pour optimiser les réponses à apporter aux besoins en logements

La mise en œuvre de ces orientations passe par des actions et objectifs identifiés dans ce document-cadre, qui seront ensuite déclinés par acteurs et engagements dans la convention intercommunale d'attribution (CIA).

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le 20/12/2018



ID : 081-248100737-20181218-DEL2018_233-DE

Orientation 1

Améliorer les équilibres territoriaux et de peuplement dans le parc locatif social

1.1 Diversifier les profils de ménages dans les quartiers prioritaires

1.2 Mieux répondre aux besoins en logements des publics prioritaires

1.3 Adapter les instances de gestion au nouveau cadre partenarial

1.1 Diversifier les profils de ménages dans les quartiers prioritaires

Constats

► En 2017, parmi les 1 700 ménages qui étaient en attente d'un logement locatif social sur le territoire communautaire, plus de 70% disposaient de ressources inférieures au plafond du PLAI.

► Si la relative pauvreté des ménages locataires constitue une caractéristique générale du parc social de l'Albigeois avec 38 % de ménages très pauvres (revenus inférieurs à 20% du plafond PLUS), elle apparaît plus concentrée dans les quartiers prioritaires de Cantepau, Lapanouse et Veyrières-Rayssac.

Enjeux

► **Poursuivre l'accueil des ménages précaires dans le parc social en réponse à la demande très sociale du territoire, tout en limitant la paupérisation dans les quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville (QPV)**, en favorisant l'accueil des ménages les plus précaires et vulnérables en dehors de ces quartiers et en diversifiant le profil des occupants en quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

► **Poursuivre la modération des loyers du parc récent, y compris du plus social.**

Rappel du cadre réglementaire et du contexte local

► Des objectifs de mixité sociale introduits par la loi Egalité et Citoyenneté

→ introduction d'une obligation d'objectifs d'attribution dans et hors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Une application immédiate, sans que la Convention intercommunale d'attribution (CIA) soit signée par l'ensemble des partenaires (contractualisation des objectifs).

► Des dispositions propres aux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville relatives à l'application des plafonds de ressources :

→ possibilité, pour l'attribution des logements de déroger aux plafonds de ressources, sur la base d'un arrêté préfectoral (art. R.441-1 du CCH) ;

→ pas d'application du sur-loyer de solidarité (SLS) quand un locataire dépasse le plafonds de ressources (art. R.441-3 du CCH).

► Deux arrêtés préfectoraux ont fixé pour un an le niveau du 1er quartile de ressources des demandeurs de logement social sur l'Albigeois :

→ l'arrêté préfectoral du 18 avril 2017 fixe le niveau du 1er quartile de ressources des demandeurs de logement social sur l'Albigeois à 6 288 €/UC/an ;

→ l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018 fixe le niveau du 1er quartile de ressources des demandeurs de logement social sur l'Albigeois à 6 256 €/UC/an ;

→ la loi ELAN substitue à l'arrêté préfectoral, un arrêté du ministre en charge du logement.

► Une subvention communautaire inscrite dans le PLH 2015-2020 pour favoriser la production locative sociale à bas loyer (PLAi).

► La communauté d'agglomération n'a pas demandé l'exemption aux obligations de la loi SRU pour les communes assujetties suite au décret du 5 mai 2017.

1.1 Diversifier les profils de ménages dans les quartiers prioritaires

Orientations

/ Remarques

Le calcul de la part d'attributions au profit des ménages demandeurs du premier quartile hors QPV et celle des ménages des quartiles 2, 3 et 4 en QPV devra être consolidé en fonction de la fiabilisation aux niveaux national et local du fichier Système National d'Enregistrement (SNE) et des indicateurs suivis dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociales des bailleurs. La constitution d'un « T0 » permettra de disposer des données nécessaires à la constitution de ces indicateurs afin :

- de pouvoir apprécier la marge de progrès du territoire et de réexaminer si besoin les objectifs retenus et/ou de déterminer des objectifs opérationnels intermédiaires permettant d'aboutir progressivement à l'objectif attendu.
- d'opérer le suivi du respect de ces objectifs.

Territorialiser les objectifs d'attributions hors et dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville

Le contrat de ville de l'Albigeois, dans ses trois dimensions : emploi et développement économique, cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain, ainsi que le projet de renouvellement urbain du quartier Cantepau dont la définition est engagée dans le cadre du protocole de préfiguration signé avec l'ANRU le 31 août 2016, articulés au PLH adopté le 15 décembre 2016, contribuent à la remise en mouvement des ménages vivant dans les quartiers prioritaires d'un point de vue économique et résidentiel, ainsi qu'au regain d'attractivité de ces quartiers pour des ménages aux profils plus variés.

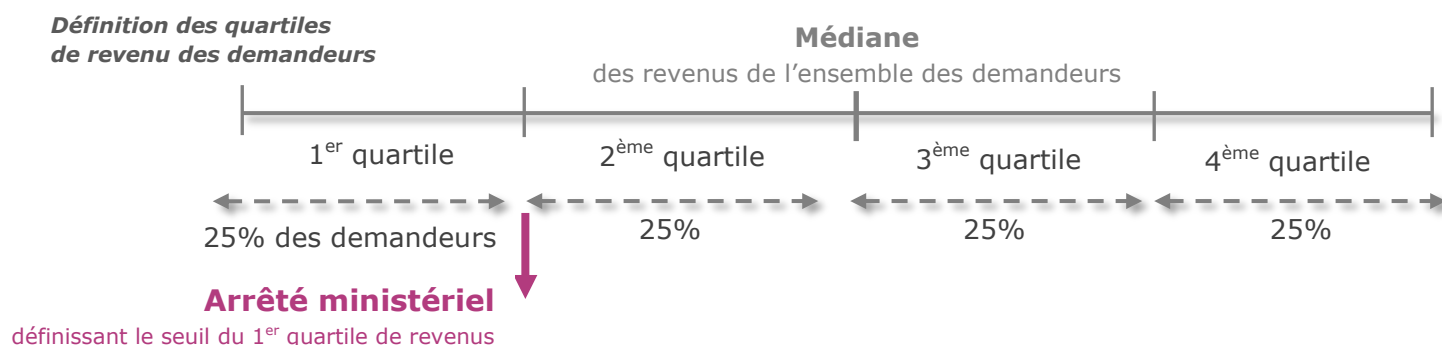
En articulation avec ces politiques, le rééquilibrage de l'occupation des logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires se fera progressivement par l'application des mesures suivantes :

► **Au minimum 25 % des attributions** (suivies de baux signés) **réalisées hors quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, sont réservées aux ménages dont les niveaux de revenus sont inférieurs au 1^{er} quartile de revenus défini par arrêté ministériel ou aux ménages relogés dans le cadre du programme de renouvellement urbain de Cantepau ;**

► **Au minimum 50% des attributions prononcées dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville sont consacrées aux ménages demandeurs appartenant aux trois quartiles de ressources.**

Ce rééquilibrage s'opèrera donc sur le moyen/long terme, en fonction des flux d'attributions et selon les potentialités d'accueil des territoires.

→ l'atteinte de ces objectifs fera l'objet d'une évaluation présentée à la Conférence intercommunale du logement. En fonction, ces taux pourront être adaptés, à la hausse, compte tenu de la situation locale.



1.1 Diversifier les profils de ménages dans les quartiers prioritaires

Réflexions à engager pour la définition de la Convention intercommunale d'attribution

- ▶ Définir pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions suivies de baux signés pour atteindre le taux d'attribution hors QPV à des demandeurs du 1er quartile ou à des ménages relogés dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de Cantepau définis dans le présent document cadre.
 - des objectifs d'attributions à répartir entre les bailleurs, en tenant compte des capacités d'accueil et des caractéristiques de l'occupation sociale de leurs patrimoines respectifs afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné
 - des objectifs à articuler avec l'accueil des publics prioritaires, qui peuvent être potentiellement sous ce seuil de revenus
- ▶ Engager un travail avec Action Logement, dont le rôle premier est de loger des salariés du secteur privé. Les droits de réservation renforcés au titre de sa contribution aux projets de rénovation urbaine, constituent des leviers non négligeables pour mettre en œuvre la mixité sociale
 - le règlement de l'ANRU prévoit des contres parties en droit de réservations locatives au sein de la reconstitution des logements démolis hors QPV et dans le cadre des réhabilitations à engager sur Cantepau
- ▶ Créer une commission de coordination chargée d'examiner :
 - les demandes des ménages aux revenus inférieurs au seuil du 1er quartile, en vue d'une proposition de logement hors quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville
 - les demandes des ménages susceptibles d'être désignés pour l'attribution des logements disponibles sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville

Articulation avec d'autres politiques publiques ou outils existants

- ▶ Le Projet de renouvellement urbain de Cantepau pour impulser une attractivité résidentielle au quartier, en lien avec le projet urbain, la politique de réhabilitation, de résidentialisation et de diversification de l'habitat
- ▶ Le Contrat de Ville 2015-2020
- ▶ Les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux
 - reprise des engagements définis dans la CIA et suivi des objectifs via les indicateurs obligatoires et optionnels
 - réflexion à engager sur l'adaptabilité des loyers de l'offre existante
- ▶ Le PLH 2015-2020 pour poursuivre le développement d'une offre neuve à bas loyer
- ▶ Une articulation à prévoir avec le PPGDLSID

Axes d'approfondissement

- ▶ Instaurer un suivi de l'évolution de l'occupation sociale
 - au sein du parc locatif social à l'échelle de l'Albigeois afin de mesurer l'atteinte des objectifs à l'échelle intercommunale et de repérer de potentiels ensembles résidentiels fragilisés
 - au sein du parc locatif privé afin de repérer de potentielles « poches de pauvreté »
- ▶ Analyser quantitativement et qualitativement les refus et les absences de réponses suite aux propositions des Commissions d'Attribution des Logements (CAL)
 - selon l'origine de la demande
 - selon l'ancienneté de la demande

1.2 Mieux répondre aux besoins en logements des publics prioritaires

Constats

► Aujourd'hui, l'accès au logement social des publics prioritaires est garanti par la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et de l'Accord Collectif Départemental (ACD), qui ont permis sur le territoire de structurer des partenariats et des modes de faire

→ sur l'Albigeois très peu de ménages font des recours auprès de la commission de médiation du Droit au Logement Opposable (DALO) ;

→ un taux de satisfaction de 53% en 2016 (rapport entre le nombre de ménages labellisés par la Commission de Pré-Examen Social (CPES) et le nombre de ménages relogés, suite aux propositions faites en CAL), en raison notamment d'un taux de refus important ;

→ des publics très vulnérables non repérés.

Enjeux

► Sans remettre en question ce fonctionnement, ce document-cadre vise à **renforcer la garantie du droit au logement des publics prioritaires** en prenant en compte les évolutions apportées par la loi Egalité et Citoyenneté :

→ améliorer le taux de satisfaction des publics labellisés prioritaires ;

→ favoriser les attributions des publics prioritaires en dehors des quartiers prioritaires et de veille de la Politique de la Ville.

► Une **contribution de l'ensemble des partenaires dans les réponses aux besoins en logement à apporter aux publics prioritaires**

→ favoriser l'inter-bailleurs dans les réponses en logement à apporter aux publics prioritaires.

Rappel du cadre réglementaire et du contexte local

► Une liste des publics prioritaires modifiée par la loi Egalité et Citoyenneté (L 441-1 du CCH)

→ les ménages à reloger dans le cadre des démolitions issues du projet de renouvellement urbain de Cantepau sont définis comme prioritaires de par le règlement général de l'ANRU.

► Avec la loi Egalité et Citoyenneté, tous les réservataires de logements sociaux concourent à la réalisation des objectifs d'attribution envers les publics prioritaires

→ une application immédiate, sans que la Convention intercommunale d'attribution (CIA) soit signée par l'ensemble des partenaires (contractualisation des objectifs).

► Un 5^{ème} PDALHPD mis en révision en 2018/2019.

1.2 Mieux répondre aux besoins en logements des publics prioritaires

Orientations

/ Priorité donnée aux ménages déclarés prioritaires par la commission de médiation DALO

/ Les publics prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH

- Personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Personnes mal logées, défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de violences et personnes menacées de mariage forcé
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- Personnes dépourvues de logement, dont celles qui sont hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement

Retenir une définition partagée des ménages prioritaires pour le territoire Albigeois

A partir des modifications apportées par la loi Egalité et Citoyenneté, il s'agira de **prioriser les publics en matière d'attributions en fonction des caractéristiques et besoins du territoire.**

► Dans un premier temps, et par souci de cohérence avec les autres territoires du Département, la liste des publics prioritaires définie par l'article L. 441-1-1 de la loi Egalité et Citoyenneté permettra de disposer d'un socle commun.

► Dans un second temps, une réflexion pourra être engagée sur la priorisation de certains publics au regard des enjeux et besoins du territoire albigeois
→ des réflexions à articuler avec celles menées dans le cadre de la révision du 5^{ème} PDALHPD.

Sur la base de cette définition partagée et en lien avec les réflexions du PDALHPD, **les partenaires de la CIL pourront construire les réponses adaptées pour mieux répondre aux besoins en logements de ces ménages.**

Concilier l'objectif d'accueil quantitatif avec celui de rééquilibrage territorial

Dans le respect du cadre de la loi Egalité et Citoyenneté, l'ensemble des réservataires des logements locatifs sociaux contribue à répondre aux besoins en logement des personnes prioritaires afin de concilier l'objectif d'accueil quantitatif avec celui de rééquilibrage territorial :

► Les collectivités territoriales et Action-Logement s'engagent à consacrer au moins **25 % des attributions annuelles sur leur contingent aux ménages prioritaires et aux ménages relevant du DALO**

► Les bailleurs sociaux s'engagent à consacrer au moins **25% des attributions annuelles de logements non réservés aux ménages prioritaires et aux ménages relevant du DALO**

► Le **contingent préfectoral reste consacré aux ménages prioritaires et aux ménages relevant du DALO**, ainsi qu'aux fonctionnaires

1.2 Mieux répondre aux besoins en logements des publics prioritaires

Réflexions à engager pour la définition de la Convention intercommunale d'attribution

- ▶ Définir pour chaque bailleur, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement.
- ▶ Créer une commission de coordination chargée d'examiner les demandes et de labelliser les ménages prioritaires.

Articulation avec d'autres politiques publiques ou outils existants

- ▶ Une articulation avec le 5^{ème} PDALHPD
- ▶ Les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux
 - reprise des engagements définis dans la CIA et suivi des objectifs via les indicateurs obligatoires et optionnels
 - réflexion à engager sur l'adaptabilité des loyers de l'offre existante
 - définition des moyens de mise en œuvre et d'accompagnement
- ▶ Une articulation à prévoir avec SYPLO, outil de gestion de l'Etat
- ▶ Une articulation à prévoir avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)
- ▶ Une articulation à prévoir avec le PPGDLSID
- ▶ Les dispositifs d'intermédiation locative pour assurer un accompagnement des plus vulnérables dans le logement

Axes d'approfondissement

- ▶ Améliorer la lisibilité des contingents réservataires, afin de mieux appréhender les enjeux d'évolution de la gestion des contingents sur le territoire
 - fiabilisation des informations disponibles sur les contingents réservataires et leurs modalités de gestion (mise à jour de l'inventaire des logements réservés et lien avec leur occupation, recensement des réservataires exerçant leur droit de réservation et des priorités appliquées, bilan annuel des attributions des réservataires sur les dernières années).
- ▶ Améliorer la connaissance des besoins des ménages prioritaires et de leur parcours résidentiel
 - les axes d'approfondissement se confondent en partie avec les travaux à mener dans le cadre de la révision du PDALHPD. Les réflexions conduites pour cette révision - à laquelle seront associés les partenaires de l'Albigeois - viendront ainsi nourrir les travaux de la CIL de l'Albigeois
- ▶ Analyser quantitativement et qualitativement les refus et les absences de réponses suite aux propositions des CAL :
 - suivi du taux de satisfaction de ces demandes (rapport entre le nombre de demandes labellisées et le nombre d'attributions effectives), comparé au taux de satisfaction de l'ensemble des demandeurs sur l'Albigeois
 - analyses quantitatives et qualitatives des refus des propositions faites en CAL
 - suivi quantitatif des non réponses

1.3 Adapter les instances de gestion au nouveau cadre partenarial

Constats

- ▶ Des Commissions d'Attributions des Logements sociaux (CAL), pilotées par les bailleurs sociaux, ne sont pas toutes localisées sur le territoire de l'Albigeois
→ la communauté d'agglomération participe à la CAL de Tarn Habitat.
- ▶ Une commission de Pré-examen social sur le territoire Albigeois composée des bailleurs, de la DDCSPP, du Département, des CCAS d'Albi et de Saint-Juéry, des structures d'hébergement, chargée de labelliser les publics prioritaires :
→ la commission est chargée d'évaluer mensuellement le caractère prioritaire et urgent des demandes de (re)logements. L'objectif est de statuer sur la recevabilité de la demande au titre de l'Accord Collectif Départemental (ACD) et de proposer les solutions qui apparaissent les mieux adaptées en fonction des éléments recueillis préalablement sur la situation du ménage.

Enjeux

- ▶ **Optimiser les instances de gestion et de pilotage** dans un souci d'opérationnalité et d'efficience, et pour favoriser les coopérations inter-bailleurs

Rappel du cadre réglementaire et du contexte local

- Pour garantir la mise en œuvre des orientations d'attribution définies à l'échelle des EPCI, la loi Egalité et Citoyenneté a prévu la création de nouvelles instances de gestion et de coordination partenariales :
- ▶ Une commission de coordination à l'échelle intercommunale :
 - présidée par le Président de l'EPCI et composée du Préfet, des maires des communes membres de l'EPCI, ou de leurs représentants, des bailleurs sociaux présents sur le territoire, de représentants du Département, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le Département ;
 - sans se substituer aux décisions des CAL, la commission de coordination examine les dossiers des ménages fragilisés dans leur parcours logement répondant notamment aux critères d'éligibilité du DALO et des publics prioritaires en vue d'une labellisation. En cas d'avis favorable, les bailleurs étudient alors prioritairement les demandes de logement présentées en vue d'une attribution ;
 - sans se substituer aux décisions des CAL, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement hors quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville à des ménages dont le revenu est inférieur au seuil du 1er quartile définit par arrêté préfectoral.
 - ▶ Une commission de désignation dans chaque quartier prioritaire de la Politique de la Ville :
 - composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du Président de l'EPCI, ou de leurs représentants ;
 - sans se substituer aux décisions des CAL, la commission est chargée de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles sur les quartiers. La loi ELAN précise que la commission QPV est réunie uniquement à la demande du maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le quartier.
 - ▶ Une délibération du 28 septembre 2017 du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération de l'Albigeois portant sur la désignation de représentants au sein des CAL (n° DEL2017_151) :
 - depuis la loi Egalité et Citoyenneté, la communauté d'agglomération dispose d'une voix délibérative.

1.3 Adapter les instances de gestion au nouveau cadre partenarial

Orientations

/ La commission de coordination se substituant à l'adoption de la Convention intercommunale d'attributions à l'actuelle commission de pré-examen social chargée de labelliser les publics prioritaires

Optimiser les instances de gestion

Afin de satisfaire aux obligations introduites par la loi Egalité et Citoyenneté et **dans un souci d'efficience et d'opérationnalité**, il est proposé de **créer une seule commission pour les quartiers prioritaires** de la Politique de la Ville et **de la fusionner avec la commission de coordination** prévue par la loi.

- La commission de coordination sera chargée d'examiner :
- les **demandes et de labelliser les publics prioritaires**, en cohérence avec les orientations de la CIL
 - les **demandes des ménages aux revenus inférieurs au seuil du 1er quartile**, en vue d'une proposition de logement hors quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville
 - les **demandes des ménages susceptibles d'être désignés pour l'attribution des logements disponibles sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville** (Cantepau, Lapanouse, Rayssac-Verrière), et sur le quartier de veille de Saint-Juéry (Pratviels-Rosiers).

Commissions d'attribution des bailleurs

Pilotées par les bailleurs

Les CAL restent souveraines dans l'attribution des logements



Commission de Coordination

Pilotée par la communauté d'agglomération

- / examine et labellise les publics prioritaires selon les orientations de la CIL (document cadre et CIA)
- / sans se substituer aux CAL, désigne, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville
- / sans se substituer aux CAL, émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement hors quartiers prioritaires de la Politique de la Ville à des ménages dont le revenu est inférieur au seuil du 1er quartile défini par arrêté préfectoral

1.3 Adapter les instances de gestion au nouveau cadre partenarial

Réflexions à engager pour la définition de la Convention intercommunale d'attribution

- ▶ Définir les modalités de mise en œuvre de la commission de coordination :
 - les conditions dans lesquelles les bailleurs sociaux et réservataires procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux membres de la commission
 - les modalités de transmissions et d'examens des candidats
 - la fréquence, en cohérence avec celles des CAL des bailleurs
- ▶ Engager une harmonisation du système de cotation de la demande à l'échelle intercommunale

Articulation avec d'autres politiques publiques ou outils existants

- ▶ Les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux et les règlements intérieurs des CAL
- ▶ Une articulation à prévoir avec SYPLO, outil de gestion de l'Etat
- ▶ Une articulation à prévoir avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)
- ▶ Une articulation à prévoir avec le PPGDLSID

Axes d'approfondissement

- ▶ Créer un outil de suivi de la commission de coordination pour suivre les objectifs d'attributions
 - engager un suivi à l'issue des propositions des CAL : attributions, refus, absence de réponse
- ▶ Améliorer la connaissance de l'offre de logement dans le parc existant
 - repérer, dans le parc existant, l'offre à bas loyer ou ne dépassant pas le plafond de loyer du barème de l'APL. La question des charges locatives dans ces logements ainsi que leur localisation par rapport aux services est également à prendre en compte

Orientation 2

Accompagner les ménages pour améliorer la fluidité des parcours résidentiels

2.1 Améliorer les réponses apportées aux demandes de mutations

2.2 Favoriser le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau

2.1 Améliorer les réponses apportées aux demandes de mutations

Constats

- ▶ Une part de plus en plus importante de locataires du parc social est amenée à effectuer tout ou partie de son parcours résidentiel au sein même de ce parc. Plusieurs facteurs expliquent cette perte de mobilité :
 - la précarisation des locataires ;
 - l'écart entre les loyers du parc social avec ceux du parc locatif privé ;
 - le vieillissement des locataires, ...
- ▶ Sur l'agglomération, le taux de satisfaction des locataires du parc social (demandes de mutation) est moindre que pour les primo-demandeurs :
 - 40% des ménages en attente d'un logement social vivent au sein du parc social ;
 - 20% des attributions sont consacrées à des ménages déjà logés au sein du parc social.
- ▶ Des demandes de mutations qui font l'objet de délais d'attribution plus longs que ceux des primo-demandeurs.
- ▶ Les demandes de mutations sont plus souvent le fait de familles, et présentent des niveaux de revenus globalement plus élevés que pour les primo-demandeurs.

Enjeux

- ▶ **Tendre vers une augmentation de la satisfaction des demandes de mutation**
 - inscrire les locataires dans un parcours résidentiel ;
 - mettre les ménages en « mouvement » afin de fluidifier le parc social.
- ▶ **Harmoniser la gestion des demandes de mutations**

Rappel du cadre réglementaire et du contexte local

- ▶ La loi Mle du 25 mars 2009, a créé de nouvelles obligations en matière de mobilité pour optimiser l'utilisation du parc, tout en préservant les droits des personnes vulnérables, âgées ou handicapées :
 - parmi ces obligations figurent la baisse des plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux qui impacte l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS), la perte du maintien dans les lieux pour certains locataires.
- ▶ Un engagement du Mouvement HLM formalisé dans l'Agenda HLM 2015-2018, fixant des engagements réciproques entre l'Etat et le mouvement HLM, sur les objectifs et les moyens pour favoriser la mobilité des locataires :
 - consacrer 25% des attributions dans le parc neuf et existant aux demandes de mutation internes.
- ▶ Une Charte d'attribution inter-organismes de l'USH de l'ex-Midi-Pyrénées.

2.1 Améliorer les réponses apportées aux demandes de mutations

Orientations

Favoriser la mobilité au sein du parc social

La mobilité au sein du parc social représente un levier de fluidification du parcours résidentiel et constitue également un outil au service de la mixité sociale

► **Tendre vers une augmentation de la satisfaction des demandes de mutation des ménages déjà logés dans le parc locatif social**, en veillant cependant à ce que cette amélioration de la réponse aux mutations ne génère pas de dysfonctionnements liés à :

- des risques de paupérisation et de vacance du parc des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville
- des coûts financiers induits par la mobilité, tant pour le bailleur (frais de gestion liés et coûts d'entretien du patrimoine, états des lieux), que pour les locataires (coûts liés au déménagement...).

Harmoniser la gestion des demandes de mutations

L'amélioration du taux de satisfaction des demandes de mutations internes à l'échelle de l'agglomération, suppose en parallèle de :

► **S'accorder sur une harmonisation des critères de priorité :**

- traiter les mutations « prioritaires » liées à des situations d'inadaptation du logement aux besoins des ménages (taille, loyer, handicap, emploi, ...)
- poursuivre le repérage des situations de locataires ayant des difficultés à payer leur loyer et/ou avec un taux d'effort élevé, dans le cadre de la prévention des expulsions.

► **Favoriser la coopération inter-bailleurs** pour le traitement des mutations qui ne peuvent pas être satisfaites au sein du parc du bailleur d'origine :

- lorsque le parc du bailleur qui loge le ménage ne dispose pas de l'offre adaptée aux besoins de mutation et dans les situations de blocage.

► **Poursuivre les entretiens et/ou une visite à domicile pour évaluer le caractère prioritaire** et conseiller sur les avantages/inconvénients d'une mobilité au regard de la situation du ménage.

2.1 Améliorer les réponses apportées aux demandes de mutations

Réflexions à engager pour la définition de la Convention intercommunale d'attribution

- ▶ Définir des critères de priorité :
 - l'inadaptation du logement aux situations de handicap
 - les demandes liées à des problématiques de santé ou de perte de dépendance
 - les demandes motivées par des raisons économiques, afin de prévenir les expulsions locatives
 - les demandes émanant de situations de sous et sur-occupation
 - les évolutions de la structure familiale, générant de nouveaux besoins
 - etc

Articulation avec d'autres politiques publiques ou outils existants

- ▶ Les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs sociaux et les règlements intérieurs des CAL
- ▶ Une articulation à prévoir avec le **PPGDLSID**, qui doit préciser notamment les moyens permettant de favoriser les mutations internes :
 - *réaliser une brochure portant sur la mobilité au sein du parc locatif social. Cette brochure, transmise lors de l'entrée dans les lieux doit permettre d'informer les ménages des possibilités de changer de logement en restant locataires au sein du parc social, précise les situations prioritaires qui seront prises en compte et les démarches à effectuer.*
 - *étudier l'opportunité de construire un livret de mobilité. Ce serait un document partagé entre le locataire et son bailleur qui comporterait des éléments d'information sur l'avancement du projet mobilité. Cet outil permettrait une traçabilité de la vie de la demande et un suivi de l'évolution des besoins de mobilité (motif, degré de priorité, logement recherché...). Ce livret du parcours résidentiel serait constitué par le gestionnaire lors de la rencontre initiale avec le locataire et complété à chaque événement marquant la vie de la demande.*

Axes d'approfondissement

- ▶ Améliorer la connaissance des besoins des ménages en demande de mutation
 - engager un suivi à l'issue des propositions faites en CAL : attributions, refus, absence de réponses

Une meilleure connaissance de cette demande est nécessaire pour mieux évaluer l'impact d'une augmentation de la satisfaction des mutations sur le taux de vacance du parc, en particulier dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, l'impact financier pour les bailleurs ou pour porter une attention particulière aux situations les moins bien satisfaites (ménages dont le parcours résidentiel est « bloqué » ou en situation d'inadaptation de leur logement).

2.2 Favoriser le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau

Constats

► La communauté d'agglomération de l'Albigeois a depuis longtemps été identifiée dans divers dispositifs relatifs à la Politique de la Ville. Pour autant, des difficultés perdurent. Aussi, en décembre 2014, le quartier de Cantepau a été retenu comme l'un des quartiers prioritaires pouvant bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU 2014-2024), et l'un des huit quartiers d'intérêt régional de l'ancienne région Midi-Pyrénées. En effet, Cantepau regroupe près de 1 100 logements sociaux pour 2 200 habitants, dont le revenu médian est parmi les plus bas des 1 300 quartiers retenus dans le cadre du nouveau zonage de la Politique de la Ville à l'échelle nationale. Dans ce contexte, l'un des axes du projet urbain est de définir des objectifs de démolition de logements et ce, au regard des enjeux tant liés au désenclavement des secteurs nécessitant la création de voies, qu'à la vétusté technique et fonctionnelle des bâtiments.

► A ce titre, le projet de renouvellement urbain de Cantepau, en cours de définition, prévoit notamment la démolition de 172 logements du parc de Tarn Habitat à l'horizon 2024, ce qui nécessitera :

- d'accompagner les ménages dans leur relogement ;
- de reconstruire sur Albi, hors quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, l'offre de logements démolis
- une offre nouvelle comportant au minimum 60% de PLAi.

Enjeux

► Porter une attention particulière sur la qualité du relogement des ménages et à l'inscription de ces relogements dans la politique intercommunale d'attributions.

► Accompagner les ménages dans leur relogement compte tenu de leurs attentes et besoins et de la capacité de l'offre de logement, neuve et existante, mobilisable dans la temporalité considérée :

- favoriser les coopérations inter-bailleurs et inter-réservataires, en fonction des opportunités de relogement, liées à l'articulation entre les besoins des ménages à reloger avec l'offre disponible sur le territoire.

Rappel du cadre réglementaire et du contexte local

► Des relogements qui devront être menés selon le règlement général de l'ANRU, prenant en compte les conditions liées aux relogements et aux aides financières associées

► Les ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain de Cantepau sont intégrés :

- intégrés à l'objectif de 25 % d'attributions en dehors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville aux ménages du 1^{er} quartile de revenus ;
- définis comme publics prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH.

► Le document-cadre de la CIL de l'Albigeois sera joint à la Convention pluriannuelle du programme de renouvellement urbain de Cantepau :

- le projet de document-cadre, soumis en mars 2018 au comité technique élargi de la CIL, a été intégré au dossier de présentation du PRU transmis au délégué territorial de l'ANRU en vue de son examen (avril 2018) ;
- le document-cadre, validé en CIL plénière puis en Conseil communautaire, sera annexé à la convention pluriannuelle de Cantepau.

2.2 Favoriser le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau

Orientations

/ Les attentes liées à l'offre reconstruite

Une vigilance sera apportée sur la reconstitution de l'offre démolie, tant sur la qualité environnementale et architecturale en lien avec l'environnement proche, que sur la maîtrise des niveaux de loyer et de charges locatives liées à la gestion ou aux consommations énergétiques (en cohérence avec les indemnités pour minoration de loyer définies dans la convention pluriannuelle du PRU de Cantepau)

/ Définition du taux d'effort net

Le taux d'effort net est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation principale (loyers et charges locatives) et les revenus *, desquels sont déduites les prestations sociales liées au logement des occupants du logement.

→ prise en compte du calcul du taux d'effort introduit par la loi Egalité et Citoyenneté

** Les revenus incluent les revenus d'activité professionnelle salariée ou non salariée, les revenus de remplacement (indemnités maladie et chômage), les retraites et pré-retraites, les prestations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine.*

Accompagner les ménages dans leur relogement

Le programme de rénovation urbaine de Cantepau constitue un levier pour contribuer à la mixité sociale à l'échelle intercommunale, en rééquilibrant l'offre de logements et le peuplement, pour redonner une attractivité résidentielle à ce quartier.

Pour autant, des enjeux spécifiques relèvent du relogement. Aussi, les relogements des ménages issus de l'offre de logements démolis de Cantepau devront être menés selon les prescriptions du règlement général de l'ANRU, selon la stratégie intercommunale en lien avec la politique intercommunale d'attributions, et selon les souhaits et besoins des ménages.

Ainsi, il conviendra de poursuivre différents objectifs :

► Offrir des parcours résidentiels positifs

Si la démolition des ensembles immobiliers s'inscrit pleinement dans le projet urbain, le relogement doit permettre d'inscrire les ménages concernés dans des parcours résidentiels positifs, tout en maîtrisant les dépenses liées au logement. Cela passe par une nécessaire maîtrise de l'impact financier du relogement pour les ménages relogés :

→ une maîtrise du taux d'effort afin que le reste à vivre des ménages soit équivalent par rapport à la situation actuelle ou en adéquation avec leurs ressources financières au moment du relogement (réévaluation de la situation des ménages réalisée au moment des enquêtes sociales au regard des revenus d'activités professionnelles, des prestations sociales et familiales des occupants du logement)

- ces objectifs sont à croiser avec les contreparties financières que l'ANRU mettra à disposition des bailleurs sociaux via des minoration de loyers

- une attention particulière devra être apportée sur la maîtrise des charges locatives liées aux consommations énergétiques.

2.2 Favoriser le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau

/ Suivi des relogements via l'outil RIME

L'Union Sociale pour l'Habitat propose aux bailleurs sociaux un outil de suivi des relogements, l'outil RIME, afin de faciliter la conduite de ces opérations et le partage des résultats avec les partenaires concernés tant au niveau national que pour l'analyse locale des résultats

Au-delà de l'aspect financier, le relogement doit permettre d'améliorer les conditions de vie :

→ s'appuyer sur le relogement pour accroître « le champ des possibles résidentiels » des ménages concernés par la démolition de leur logement, tant du point de vue de la localisation et du type d'habitat, que de la qualité d'usage et d'occupation du ménage dans son logement et son environnement. Pour ce faire, différentes dimensions devront être prises en compte :

- la localisation :
 - en lien avec l'emploi, dans une logique de rapprochement au lieu de travail ou dans une perspective de projet ou d'insertion professionnelle, le relogement devant permettre aux ménages de s'inscrire dans un projet global d'insertion ;
 - en lien avec la scolarisation des enfants, les pratiques et usages du territoire (équipements, déplacements, accessibilité du logement proposé en transports en commun, etc).
 - le nombre de pièces, en veillant à ce que la typologie de logement proposée soit en adéquation avec la taille du ménage, permettant de traiter ainsi les situations de sur-occupation ou de sous-occupation et d'adapter la taille du logement à l'évolution de la structure familiale.
 - les besoins éventuels en logement adapté, notamment pour les personnes âgées en perte de mobilité et/ou les personnes en situation de handicap ou pour toutes personnes ayant besoin d'un habitat adapté.
- les bailleurs réalisant les relogements devront s'assurer que les propositions ne mettent pas le ménage dans une/des difficultés éventuelles à venir au regard de sa situation financière ou de toutes autres caractéristiques (éloignement du conjoint, besoin en logement thérapeutique, etc...). En fonction des situations analysées et des problématiques identifiées, les bailleurs pourront instaurer des dispositifs d'accompagnement social, en s'appuyant sur les compétences des différents partenaires.

2.2 Favoriser le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau

/ Enregistrement des relogements dans le SNE

Les ménages bénéficiant d'un relogement dans le cadre de l'opération de Cantepau devront être enregistrés dans le SNE, précisant le fait générateur associé « relogement ANRU ».

Cette information permettra, en outre, de suivre lors de l'enregistrement des attributions la réalisation des objectifs de mixité et d'équilibres territoriaux (25%)

/ Prévoir et organiser un relogement sur site

Les retours d'expériences, notamment du premier PNRU, ont mis en évidence qu'une part des ménages souhaite retrouver un logement dans leur quartier ou aux abords. Ce phénomène résulte de différents facteurs : l'attachement au quartier et à la commune, les liens sociaux et familiaux existants, la scolarisation des enfants, etc

► Contribuer à la mixité sociale

Rééquilibrer l'occupation sociale du territoire en accroissant « le champ des possibles résidentiels » des ménages habitant actuellement à Cantepau implique une information et un accompagnement dans l'élaboration de leur projet de relogement, afin d'élargir la palette des localisations de logements envisageables pour le ménage (travail sur la définition du projet de vie du ménage à l'occasion de ce relogement, en fonction de ses besoins et souhaits).

→ accompagner les souhaits et des besoins des ménages et proposer des logements en fonction des disponibilités du parc (offre neuve, niveau de loyer et taux de rotation dans le parc existant). En effet, si les ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain de Cantepau sont intégrés à l'objectif de 25 % d'attributions en dehors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville aux ménages du premier quartile de revenus et sont également définis comme publics prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH, il convient avant tout d'apprécier les relogements en fonction des souhaits et besoins des ménages et des disponibilités au sein du parc social.

Ainsi, l'ensemble du parc social peut être mobilisé pour reloger les ménages :

- le parc neuf, issu de la reconstitution de l'offre démolie de Cantepau ou issu du droit commun
- le parc conventionné depuis moins de 5 ans
- le parc conventionné depuis plus de 5 ans

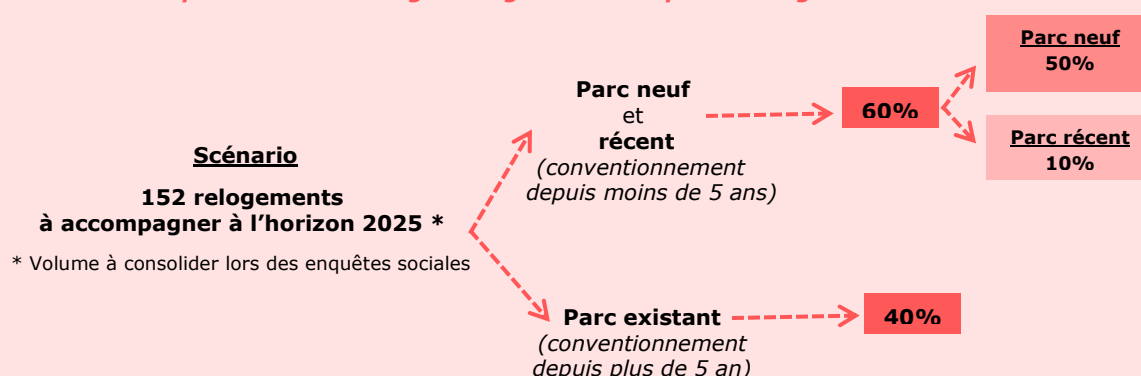
2.2 Favoriser le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau

Réflexions à engager pour la définition de la Convention intercommunale d'attribution, en articulation avec le PRU de Cantepau

► Définir les modalités de mise en œuvre des **objectifs chiffrés et territorialisés de relogement**, définis dans le présent document-cadre :

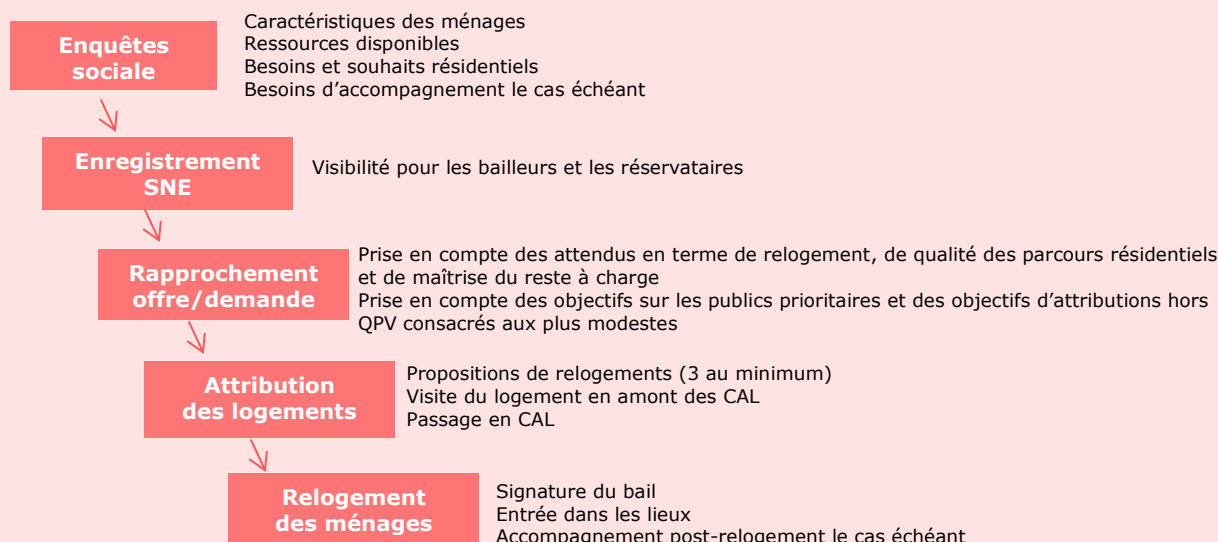
- dans le parc neuf (issu de la reconstitution de l'offre démolie de Cantepau ou issu du droit commun)
- dans le parc conventionné depuis moins de 5 ans
- dans le parc conventionné depuis plus de 5 ans

Les clefs de répartition des ménages relogés selon les parcs de logements



► Organiser et mettre en œuvre le **Plan de relogement**, en articulation avec le processus d'attributions et de suivi : un plan de relogement mis en œuvre par Tarn Habitat, maître d'ouvrage des opérations de démolitions

- engager des phases de concertation avec les locataires en amont des démolitions et mise en place d'enquêtes sociales (article 44 de la loi du 23/12/1986)
- soumettre au minimum 3 propositions de relogement
- instaurer des états d'avancement réguliers du processus de relogement, auprès du délégué territorial de l'ANRU, de la Préfecture et de la communauté d'agglomération (cf. outil RIME)
- mettre en place une instance de gouvernance du relogement
- établir un bilan et une analyse des conditions de relogement



Orientation 3

Développer des outils de connaissance et de suivi

3.1 Affiner la connaissance des secteurs de fragilité sociale du territoire albigeois

3.2 Mieux appréhender les stratégies résidentielles des ménages pour optimiser les réponses à apporter aux besoins en logements

3.1 Affiner la connaissance des secteurs de fragilité sociale du territoire albigeois

Constats

► La mise en œuvre et le suivi de la politique partenariale d'attribution au niveau de l'Albigeois nécessitent de pouvoir apprécier plus finement qu'il n'a été possible de le faire dans le diagnostic, la fragilité sociale du territoire, tous bailleurs et tous segments de parc confondus (public/privé).

Des axes de travail restent à développer pour :

- affiner la connaissance de certains phénomènes de déqualification des ensembles immobiliers, sur ou hors des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville ;
- affiner la connaissance de l'occupation sociale ;
- affiner la connaissance du parc privé.

Enjeux

► Des axes de travail restent à développer :

→ afin de ne pas accroître des fragilités existantes par la politique d'attribution engagée ou d'anticiper la fragilisation de certains secteurs ou ensembles résidentiels, pour faire évoluer si besoin les objectifs de rééquilibrage ;

→ afin de pouvoir construire un outil de suivi de l'évolution de l'occupation sociale du parc de logements albigeois et de mesurer les effets de la politique des attributions menée dans le cadre de la CIL.

► La mise en œuvre de la politique partenariale d'attribution au niveau intercommunal appelle la mise en place d'outils de pilotage et de suivi.

Rappel du cadre réglementaire et du contexte local

► Les objectifs d'attributions hors et dans les QPV, en fonction des revenus des demandeurs tels que définis par arrêté préfectoral et les attributions pour des publics prioritaires ou relevant du DALO sur les différents contingents réservataires sont d'application immédiate, dès la parution de l'arrêté :

→ l'atteinte de ces objectifs fera l'objet d'une évaluation présentée à la Conférence intercommunale du logement. En fonction, ces taux pourront être adaptés, à la hausse, compte tenu de la situation locale ; Réglementairement, le taux sera révisé tous les trois ans.

► Un accès aux bases de données encadré par la loi :

→ le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) est renseigné par les bailleurs, logement par logement, et rétrocedé annuellement aux EPCI ;

→ l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) est renseignée par les bailleurs, logement par logement, rétrocedée à l'échelle communale pour les intercommunalités (un accès aux échelles infra-communales est possible via des conventions de partenariats passées avec les bailleurs) ;

→ le Système National d'Enregistrement (SNE) est un outil national par lequel les bailleurs saisissent les informations relatives aux demandeurs et aux attributaires, selon les champs définis dans le formulaire CERFA et suite aux propositions faites en CAL. Un fichier détaillé est rétrocedé anonymement et annuellement aux intercommunalités.

3.1 Affiner la connaissance des secteurs de fragilité sociale du territoire albigeois

Orientations

/ Consolider les données nationales

Une fiabilisation des données nationales pour une meilleure observation des dynamiques locales et pour assurer le suivi des objectifs définis dans les CIL :

→ un fichier SNE en cours de fiabilisation, notamment sur les revenus du foyer par Unité de Consommation et l'identification des attributions relevant des contingents réservataires ;

→ un projet engagé au niveau national sur la fusion des fichiers RPLS, OPS et SNE, permettant d'assurer un suivi des demandes aux attributions, en lien avec les logements attribués

/ Création d'une cartographie nationale de l'occupation sociale

Le GIP SNE mène des travaux en vue d'élaborer une cartographie anonymisée de l'occupation du parc social à partir des données de RPLS et de l'enquête OPS. Elle devrait être mise à disposition de l'ensemble des acteurs de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques locales d'attribution

Identifier les secteurs de fragilité sociale, au-delà des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville

► Mise en place d'indicateurs sur certaines résidences où des problématiques particulières ont été repérées dans l'objectif de garantir des orientations participant à la mixité sociale :

→ pour ce faire, les services communautaires et les partenaires de la CIL pourront s'appuyer sur les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs sociaux. Les PSP visent à promouvoir une vision stratégique patrimoniale prenant en compte des facteurs externes et internes (environnement urbain, services rendus, enjeux techniques, occupation sociale et financière). Ils comportent trois indicateurs principaux (technique, commercial et financier) et des indicateurs dits secondaires (notes du service rendu, cotation sociale introduite par l'USH et pour certains bailleurs, une cotation sociale affinée).

Prendre en compte l'occupation sociale du parc privé

► L'analyse des évolutions de l'occupation du parc locatif social doit être complétée par une analyse du parc privé, notamment sur le segment locatif. En effet, plus de la moitié des ménages albigeois a des revenus inférieurs au plafond PLUS (57%). Pour autant, seuls 11% sont actuellement locataires dans le parc social. Dès lors, une partie des plus modestes est logée dans le parc privé, qualifié de « parc social de fait », mais à des taux d'effort élevés. Aussi, il convient d'instaurer également une veille au sein du parc privé, afin que les attributions réalisées au sein du parc social ne fragilisent par l'environnement proche (rue, quartier, etc) :

→ à ce titre, la CIL pourra utiliser les données provenant de différents fichiers et base de données permettant d'apprécier les caractéristiques de l'occupation du parc privé (il conviendra de porter une vigilance sur l'occupation sociale liée aux étudiants, qui de par la faiblesse de leurs revenus peuvent fausser les analyses).

Articulation avec d'autres politiques publiques ou outils existants

► Les indicateurs de suivi des Conventions d'Utilité Sociale et des Plans Stratégiques de Patrimoine des bailleurs

► Les indicateurs de suivi du PDALHPD

► L'observatoire des QPV (PRU de Cantepau et Contrat de Ville 2015-2020)

► L'observatoire Khoala de la Direction Départementale des Territoires du Tarn et toutes études/réflexions menées par l'observatoire des territoires du Tarn

3.2 Mieux appréhender les stratégies résidentielles des ménages pour optimiser les réponses à apporter aux besoins en logements

Constats

► Un taux de refus et/ou d'absence de réponse relativement important suite aux propositions faites en Commission d'Attribution des Logements, y compris pour les publics labellisés prioritaires :

→ un taux de satisfaction de 53% en 2016 (rapport entre le nombre de ménages labellisés par la Commission de Pré-Examen Social (CPES) et le nombre de ménages relogés, suite aux propositions faites en CAL), en raison notamment d'un taux de refus important.

► Sur l'agglomération, les demandes de ménages déjà logés dans le parc social apparaissent aujourd'hui moins bien satisfaites que celles des primo-demandeurs :

→ 40% des ménages en attente d'un logement social vivent au sein du parc social ;

→ 20% des attributions sont consacrés à des ménages déjà logés au sein du parc social.

Enjeux

► Appréhender la connaissance des besoins en logements afin :

→ d'apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages ;

→ d'apporter de l'efficacité à la commission de coordination et aux CAL ;

→ de redéfinir, le cas échéant, les orientations de la CIL (document cadre et CIA) ;

→ d'orienter la programmation locative sociale en fonction pour une plus grande adéquation entre offre et demande.

3.2 Mieux appréhender les stratégies résidentielles des ménages pour optimiser les réponses à apporter aux besoins en logements

Orientations

/ Création d'un outil de suivi commun aux CAL et à la commission de coordination

Si les bailleurs restent pilotes des CAL, les services communautaires pourront proposer de créer un outil de suivi commun entre les CAL et la commission de coordination, afin d'assurer un suivi statistique des propositions faites en CAL.

Initier des analyses quantitatives et qualitatives

► Analyse des refus et des absences de réponse suite aux propositions faites en Commission d'Attribution des Logements, tant pour les ménages relevant du droit commun, que pour ceux labellisés comme étant prioritaires, afin d'améliorer l'efficacité du processus d'attribution et de limiter la vacance de logements :

- analyse des motifs de refus, notamment en lien avec les territoires pour identifier les secteurs les moins attractifs
- suivi quantitatif des non réponses.

► Améliorer la connaissance des besoins des ménages en demande de mutation :

- analyse des motifs des demandes de mutations afin d'identifier les demandes les moins bien satisfaites et d'apporter des réponses adaptées aux attentes/besoins de ces ménages
- engager un suivi à l'issue des propositions faites en CAL : attributions, refus, absence de réponses.

► Améliorer la connaissance des publics prioritaires et de leurs parcours résidentiels :

- les axes d'approfondissement se confondent en partie avec les travaux à mener dans le cadre de la révision du PDALHPD. Les réflexions conduites pour cette révision - à laquelle seront associés les partenaires de l'Albigeois - viendront ainsi nourrir les travaux de la CIL de l'Albigeois.

Articulation avec d'autres politiques publiques ou outils existants

- Les CAL des bailleurs et la commission de coordination
- Les indicateurs de suivi des Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs
- Les indicateurs de suivi du PDALHPD
- L'observatoire des QPV (PRU de Cantepau et Contrat de Ville 2015-2020)
- Une articulation à prévoir avec le PPGDLSID
- Une articulation à prévoir avec SYPLO, outil de gestion de l'Etat
- Une articulation à prévoir avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)



**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS**

www.grand-albigeois.fr

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le 20/12/2018

SLOW

ID : 081-248100737-20181218-DEL2018_233-DE