



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 28 septembre 2021  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2021-09-28\_2475

Approbation du Document Cadre d'Orientations  
Stratégiques en matière d'attribution des logements  
sociaux, adopté en séance plénière de la Conférence  
Intercommunale du Logement du 2 juillet 2021

L'an deux mille vingt et un, le 28 septembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 22 septembre 2021.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Labrousse	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		A
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	M. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme Bensarsa Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Vilain	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Absente		
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté	Mme Dupart	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Absent		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. Gaudin	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	M. Grousseau	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. Vielhescaze	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	Mme Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	Mme Tordjman	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	Mme Amkimel	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Absente		
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Maitre	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Représenté	M. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	Mme C. Lefebvre	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P

Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	Mme Abdourahamane	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme Troubat	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. Bell-Loch	A
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Segura	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Présent		P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente <sup>(1)</sup>		
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. Lipietz	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représenté	Mme Ostermeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	Mme Gaulier	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme Dorra	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. Aggoune	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Defremont	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Dufour	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	Mme Sourd	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Absent		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	M. Afflatet	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	Mme Vermillet	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. Beucher	P

(1) Jusqu'à la délibération n°2021-09-28\_2469

### Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2448 à 2469	55	38	93
2470 à 2485	54	38	92

## Exposé des motifs

Il est rappelé en préalable que la Loi NOTRE dispose que la compétence HABITAT est partagée entre la Métropole du Grand Paris et les Territoires la composant.

La Loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 est venu préciser la compétence des Territoires en matière de suivi de la demande des attributions de logement social et leur rôle dans l'animation des Conférences Intercommunales du Logement.

### **A- Enjeux du territoire et contexte législatif**

Le territoire Grand-Orly Seine Bièvre occupe une place essentielle dans la métropole du Grand Paris, notamment sur la question du logement. Avec un poids démographique de près de 700 000 habitants, il est positionné juste après Paris.

Les problématiques de cohésion sociale et territoriale y sont très présentes, au travers de 31 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville – concernant près de 107 000 habitants soit 15,8% des habitants du territoire – de 22 Projets de Renouvellement Urbain dont 11 NPNRU. Le parc privé ancien dégradé – souvent parc social de fait concentrant une pauvreté avérée - est également très présent dans un certain nombre de quartiers et représente un enjeu majeur pour le territoire et ses habitants.

Les enjeux d'habitat, de logement et d'hébergement sont au cœur du travail de la coopérative de villes. Avec un peu plus de 104 000 logements locatifs sociaux conventionnés (un peu plus d'un tiers des résidences principales du territoire), environ 52 000 demandes actives de logement social et la présence de plus de 50 bailleurs sociaux – la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement s'est inscrite dans un cadre partenarial fort de partage des enjeux et des problématiques auxquels est confronté le territoire.

La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a posé les termes d'une nouvelle gouvernance de la politique de la ville en mettant à la disposition de l'Etat, des structures intercommunales, des communes et des bailleurs sociaux, les outils visant à rechercher une meilleure cohérence entre politique d'attributions de logements sociaux et objectifs des contrats de ville.

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 est venue introduire le principe d'égalité des chances dans l'habitat avec des mesures notamment dans le logement social afin de favoriser le « vivre ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation sociale », en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des Quartiers Prioritaires Politique de la Ville.

Elle pose les objectifs suivants :

- ⇒ Améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux
- ⇒ Favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs
- ⇒ Renforcer la démocratie locative dans le logement social
- ⇒ Mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires et favoriser le développement des stratégies foncières

Pour atteindre ces objectifs, elle prévoit les mesures suivantes :

- ⇒ 25% à minima des attributions annuelles suivies de baux signés, de logements situés en dehors de QPV seront consacrées aux demandeurs du 1er quartile (10 200 €/an/UC en 2021) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une Opération de Renouvellement Urbain et des opérations de relogement induites.
- ⇒ 50% des attributions annuelles, tous contingents confondus, pour des logements situés dans les QPV, devront bénéficier aux ménages dont les ressources se situent dans le 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> ou 4<sup>e</sup> quartile des demandeurs de la région
- ⇒ 25% des attributions de chaque réservataire aux Publics Prioritaires (hors Etat : 100% du contingent mal-logés)
- ⇒ Nouvelle politique des loyers
- ⇒ Transparence dans les critères d'attribution

## **B- Rappel de la gouvernance partenariale de la CIL installée en novembre 2019 et son rôle**

La CIL est coprésidée par le Président du territoire et le Préfet de Département. Elle est constituée de trois collèges :

**Le collège des représentants des collectivités territoriales** composé de 28 membres : les maires, les Conseils départementaux du Val de Marne et de l'Essonne et les 2 VP Habitat et Politique de la Ville-RU du territoire

**Le collège des représentants des professionnels** intervenant dans le champ des attributions du logement social de 22 membres : les bailleurs sociaux, les réservataires autres que les communes (État - Action Logement) et les organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion

**Le collège des représentants des usagers ou associations** auprès des personnes défavorisées ou des locataires est composé de 20 membres.

La CIL définit :

- Les orientations de la politique intercommunale d'attributions et de mutations sur le patrimoine locatif social
- La gestion des relogements dans les Projets de Renouvellement Urbain
- Le cadre et la gouvernance de la gestion de la demande, de l'information des demandeurs de logements et des attributions

Elle fixe :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les « bassins d'habitat » sur le territoire de l'Établissement Public Territorial.
- Les objectifs de relogement des personnes prioritaires (Droit au Logement Opposable/ Projets de Renouvellement Urbain, Accord Collectif Intercommunal) et ceux des personnes relogées dans le cadre de projet de renouvellement urbain
- Les modalités de coopération entre bailleurs, réservataires et l'Établissement Public Territorial.

Elle élabore :

1. **un diagnostic partagé** permettant la connaissance et la compréhension du fonctionnement du parc social,
2. **Un document-cadre intitulé DCO** établi sur la base du diagnostic partagé entre tous les partenaires
3. **Une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** signée par le Préfet, le Président de l'EPT, les bailleurs sociaux et chacun des réservataires. Elle décline opérationnellement les objectifs approuvés dans le DCO sur lesquels les réservataires s'engagent.

## **C- Le Document Cadre d'Orientations Stratégiques – DCO - en matière d'attribution des logements sociaux**

Ce document fixe les objectifs :

- ⇒ garantissant les équilibres de peuplement dans le parc social
- ⇒ d'attributions aux publics prioritaires
- ⇒ visant à faciliter le parcours résidentiel des ménages

### Les principes de base de l'élaboration du document cadre d'orientation stratégique en matière d'attribution des logements sociaux

Le diagnostic partagé, **élaboré sur 2020 et présenté en CIL plénière en décembre 2020** a mis en évidence **des enjeux territorialisés**.

Ces enjeux ont permis de s'accorder sur un certain nombre de principes qui ont guidé l'élaboration du Document Cadre d'Orientations **présenté et adopté par la CIL plénière du 2 juillet 2021** :

- ⇒ Des objectifs qui tiennent compte des **différentes réalités territoriales du territoire** ;
- ⇒ Une déclinaison des objectifs qui permettent de **donner une trajectoire positive aux quartiers, résidences et ménages** ;
- ⇒ Des objectifs qui s'appliquent à **tous les réservataires et les bailleurs** ;
- ⇒ Le rôle de coordination de l'EPT entre les communes, les réservataires (Etat, Action Logement) et les bailleurs sur le fonctionnement et le peuplement du parc social.

Les orientations du DCO adopté par la CIL du 2 juillet 2021 sont les suivantes :

**1. Fixer des objectifs d'attributions en faveur d'une plus grande mixité sociale et territoriale**

- Prendre en compte les contraintes de la réalité de l'offre dans les bilans à venir (disponibilité de l'offre à bas loyer, de logements sociaux en-dehors des QPV, rotation dans le parc...);
- Adapter les exigences de la loi, en prenant en compte le contexte précis ;
  - ✓ En s'appuyant sur le gradient de fragilité des quartiers en Quartier Politique de la Ville, un atlas de la mixité des quartiers ;
  - ✓ En portant une attention particulière aux quartiers fragiles, hors Quartier Politique de la Ville et Quartier en Veille Active, en cherchant à améliorer la part des attributions réalisées aux quartiles 3 et 4, de même que dans les QPV/QVA.

**2. Favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires**

- Mieux repérer et labelliser les publics prioritaires ;
- S'appuyer sur une commission de coordination ad hoc afin de traiter de situations complexes et bloquées pour les demandeurs qui accèdent au parc social ;
- Améliorer la connaissance et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social.

**3. Définir une stratégie de mutations pour faciliter les parcours résidentiels des ménages**

- Favoriser le maintien des ménages souhaitant rester au sein des Quartiers Politique de la Ville et des quartiers fragiles, et notamment ceux ayant des revenus supérieurs ;
- Obtenir une meilleure adéquation entre la taille du ménage et la typologie du logement ;
- Faciliter le relogement des personnes vieillissantes dans des logements adaptés ;
- Mobiliser les outils disponibles pour faciliter les mutations : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL), Bourse d'échange de l'Association des Organismes de Logement Social de l'Île de France (AORIF)...

**4. Définir une stratégie de relogement dans le cadre des opérations NPNRU**

- Anticiper les blocages en engageant un principe de solidarité partenarial (instance inter bailleurs pour traiter des cas de relogement complexes et/ou bloqués, charte inter bailleurs) ;
- Garantir une information claire et transparente et prévoir un accompagnement individuel aux ménages à reloger (en s'appuyant sur les Maîtrises d'œuvre Urbaine et Sociale – MOUS relogement, amicales de locataires...);
- Favoriser un parcours résidentiel ascendant des ménages dans le parc neuf ou réhabilité, avec un reste à vivre adapté et en trouvant des moyens de compensation des loyers ;
- Prendre en compte le projet urbain et la stratégie de mixité sociale, en veillant à ne pas exclure de leur quartier les ménages qui souhaitent y rester.

**5. Observer et évaluer les effets de la politique d'attribution de logement sociaux**

- Fiabiliser les données statistiques sur les attributions (travail de sensibilisation des acteurs au bon renseignement des données dans les bases de données) ;
- Travailler sur un référentiel de la fragilité des résidences HLM afin de disposer d'un outil fin pour rapprocher l'offre et la demande ;
- Assurer un suivi partenarial et une évaluation quantitative et qualitative des relogements.

**D- Suite de la démarche : élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attribution.**

Les objectifs inscrits au Document cadre d'orientations seront déclinés dans une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) :

- ⇒ Fixant les engagements des différents partenaires pour atteindre les objectifs fixés
- ⇒ Fixant les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires
- ⇒ Prévoyant les instances de pilotage et de gouvernance à mettre en place

Cette élaboration est engagée à l'automne 2021 à la suite de l'approbation du DCO.

# DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** la délibération n° 2017-12-19\_875 du Conseil territorial du 19 décembre 2017 relative à l'engagement des démarches pour la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

**Vu** la délibération n° 2019-06-29\_1507 du Conseil Territorial du 29 juin 2019 relative à la composition des collèges de la Conférence Intercommunale du Logement.

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Considérant** l'adoption par la Conférence Intercommunale du logement du diagnostic partagé lors de la séance plénière du Logement du 16 décembre 2020 ;

**Considérant** l'adoption par la Conférence Intercommunale du Logement du document cadre d'orientations Stratégiques en matière d'attribution des logements sociaux lors de la séance plénière du 02 juillet 2021 ;

**Entendu** le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

## Le conseil territorial délibère, et, à l'unanimité,

1. Approuve le Document Cadre d'Orientations Stratégiques en matière d'attribution des logements sociaux adopté par la Conférence Intercommunale de Logement le 2 Juillet 2021, annexé à la présente.
2. Approuve l'engagement des travaux pour l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution déclinant les objectifs fixés dans du document cadre d'orientations adopté.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 90 – Abstentions 2**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 04 octobre 2021 ayant été publiée le 04 octobre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 1<sup>er</sup> octobre 2021  
Le Président

Michel LEPRETRE



Grand-Orly Seine Bièvre

**Conférence Intercommunale du Logement  
Document cadre d'orientations de la politique  
intercommunale d'attributions des logements sociaux**

Juin 2021



I.	Présentation du territoire.....	3
II.	Contexte et cadre législatif.....	4
1.	Le cadre législatif.....	4
2.	Les notions-clefs.....	4
3.	La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) .....	7
III.	éléments de diagnostic sur le parc social .....	9
1.	Les caractéristiques du parc social .....	9
2.	Les caractéristiques de la demande et des attributions dans le parc social .....	16
3.	La prise en charge des ménages les plus fragiles économiquement .....	20
4.	Les publics prioritaires.....	22
5.	Les marges de manœuvre pour agir sur les équilibres d’occupation du parc social .....	24
IV.	Les objectifs de mixité sociale et territoriale déclinés à l’échelle de l’intercommunalité.....	28
	Orientation 1. Fixer des objectifs d’attribution en faveur d’une plus grande mixité sociale et territoriale .....	28
	Orientation 2. Favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires .....	32
	Orientation 3. Définir une stratégie de mutations pour faciliter les parcours résidentiels des ménages	34
	Orientation 4. Définir une stratégie de relogement dans le cadre des opérations NPNRU.....	36
	Orientation 5. Observer et évaluer les effets de la politique d’attribution de logement sociaux .....	40
V.	Annexes.....	43
1.	Précautions méthodologiques.....	43
2.	Mesures d’accompagnement social s’appliquant sur le territoire Grand-Orly Seine Bièvre .....	44
	Lexique .....	45

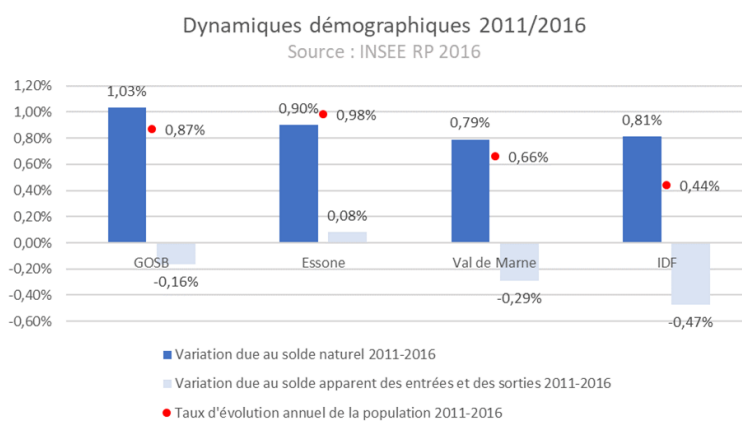


# I. PRESENTATION DU TERRITOIRE

## Dynamiques socio-démographiques

Avec plus de 692 000 habitants en 2016<sup>1</sup>, l'Etablissement Public Territorial (EPT) de Grand Orly Seine Bièvre (GOSB) représente le deuxième territoire le plus peuplé de la métropole du Grand Paris et 10% de la population métropolitaine. La croissance démographique du territoire est soutenue : 0.87% par an sur la période 2011-2016. Cette dynamique de croissance est plus forte que celle constatée à l'échelle du département du Val de Marne (0.66%) et à l'échelle de l'Île de France (0.44%) mais elle est inférieure à celle de l'Essonne (0.98 %).

La croissance démographique est largement portée par le solde naturel tandis qu'on constate un solde migratoire négatif. Le déficit migratoire est cependant moins marqué que celui des territoires de référence (excepté pour le département de l'Essonne).



Le territoire se caractérise par une dominante économique avec plus de 280 000 emplois répartis entre plusieurs grands pôles : aéroport d'Orly, MIN de Rungis... L'indice de concentration de l'emploi, avec 0,94 emplois pour un actif (en emploi) résidant sur le territoire, montre que le territoire est quasiment à l'équilibre mais que dans le temps la vocation résidentielle prend petit à petit le pas sur la vocation économique. Le maintien d'un fort taux de chômage (14,3% en 2016 contre 11,3% et 11,9% à l'échelle départementale et 11,7% à l'échelle régionale) est également une composante importante du territoire. En 2016, le revenu médian annuel déclaré à l'échelle du territoire est de 19 800 euros, inférieur à celui de la Région Île de France (20 808 euros), et des départements du Val de Marne (22 960 euros) et de l'Essonne (23 922 euros). Le territoire présente une dichotomie entre le Nord, où les ressources des ménages sont limitées mais où les valeurs (locatives et de revente) sont parmi les plus élevées, et le Sud, qui accueille une population aux revenus plus élevés mais qui présente des prix du marché plus bas et plus en phase avec les ressources.

1 Source : INSEE, recensement de la population 2016, population municipale

## II. CONTEXTE ET CADRE LEGISLATIF

### 1. Le cadre législatif

La réforme relative aux attributions de logements sociaux a été portée par plusieurs textes de lois complémentaires.

#### **La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 et la loi ALUR du 24 mars 2014**

Ces deux textes de loi instituent la mise en place des Conférences Intercommunales du Logement avec pour objectif de faciliter l'accès au logement des ménages, offrir une plus grande transparence dans les politiques d'attribution de logements sociaux et améliorer la mixité au sein du parc social.

#### **La loi Egalité et Citoyenneté (EC) du 27 janvier 2017**

La loi Egalité et Citoyenneté comporte un volet consacré à la mixité sociale et à l'égalité des chances dans l'habitat. Les établissements publics territoriaux sont désormais les chefs de file des politiques d'attribution des logements sociaux et ont l'obligation de mettre en place des Conférences Intercommunales du Logement.

#### **La loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018**

La loi ELAN comprend quatre grands objectifs :

1. Construire plus, mieux et moins cher ;
2. Faire évoluer le secteur du logement social ;
3. Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale ;
4. Améliorer le cadre de vie.

Ces lois encadrent la mise en place des Conférences Intercommunales du Logement et fixent les règles applicables aux bailleurs sociaux et aux réservataires en ce qui concerne les attributions de logements sociaux. Les orientations et mesures inscrites dans le présent document déclinent localement ce dispositif.

### 2. Les notions-clefs

#### **Le principe de mixité sociale et territoriale**

L'objectif porté par ce corpus législatif est de favoriser une meilleure mixité sociale et territoriale en agissant sur les politiques d'attributions de logements sociaux. Pour y parvenir, la loi instaure un principe de rééquilibrage qui tient compte :

- Des ressources des ménages avec une demande de logement social active,
- De la localisation des logements sociaux, qu'ils soient situés dans les Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV) et dans les Quartiers de Veille Active (QVA) ou bien en dehors de ces quartiers.

Le principe posé est d'améliorer l'accès au logement des ménages fragiles en les accueillant en particulier en dehors des quartiers dits prioritaires, tout en évitant de fragiliser davantage ces quartiers. Parallèlement, l'objectif souhaité est de rendre ces quartiers fragiles plus attractifs auprès des ménages ayant des revenus plus élevés. L'objectif est de favoriser la mixité, en réduisant les inégalités sociales et territoriales.

Le second objectif fixé par la loi est de favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires<sup>2</sup> grâce notamment à une meilleure prise en charge de ce public par l'ensemble des réservataires (Action Logement, collectivités...) et des bailleurs sociaux. C'est pourquoi la loi impose à chacun de réserver un quart de ses attributions annuelles en faveur de ces ménages, le contingent de l'Etat (hors fonctionnaires) étant entièrement dédié à ces publics.

### Le seuil de bas revenus ou « 1<sup>er</sup> quartile »

Pour faciliter l'accueil des ménages ayant de faibles revenus en dehors des quartiers prioritaires, la loi a prévu l'instauration d'un seuil de bas revenu afin de pouvoir identifier ces ménages. Le seuil qui a été retenu correspond au seuil de revenu des 25 % des demandeurs ayant les ressources les plus faibles à l'échelle de l'Île-de-France.



Ce seuil est fixé chaque année par arrêté ministériel. En 2019, ce seuil est égal à 810€/UC/mois. En 2020 ce seuil est égal 833€/UC/mois<sup>3</sup>.

### La géographie prioritaire

Le territoire comporte 31 Quartiers Politique de la Ville (QPV) et 14 Quartiers de Veille Active (QVA).

La loi ELAN prévoit que pour la mise en œuvre des objectifs d'attributions les quartiers relevant anciennement de la politique de la ville (quartiers intégrés dans une zone urbaine sensible (ZUS) ou un contrat urbain de cohésion sociale (CUCS)) qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires soient assimilés à des QPV pendant une période de 6 ans à compter de leur sortie du classement, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Suite à la prolongation des contrats de ville, la géographie prioritaire reste inchangée jusqu'en 2022, fin des contrats de ville, et les périmètres des quartiers de veille active restent également inchangés, comme ceux des quartiers prioritaires.

### Les objectifs de mixité sociale et territoriale

Les objectifs d'attribution de logements sociaux sont fixés par la loi.

Les deux premiers objectifs visent à favoriser la mixité sociale et territoriale. Il s'agit des objectifs suivants :

- 25 % minimum d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV / QVA.
- 50 % minimum de propositions d'attributions aux ménages des autres quartiles en QPV / QVA.

Auparavant, la collectivité avait la possibilité d'ajuster ces objectifs en fonction du contexte local. Depuis la loi ELAN, les taux de 25 % et de 50 % ne peuvent être adaptés qu'à la hausse uniquement par la CIL.

<sup>2</sup> Il s'agit des ménages bénéficiaires du Droit au Logement Opposable (DALO) et des ménages listés comme prioritaires au titre de l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

<sup>3</sup> Pour comparer les niveaux de vie des ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le deuxième objectif de la loi concerne les ménages DALO et, à défaut, les Publics Prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH auxquels les réservataires doivent consacrer 25 % de leurs attributions annuelles<sup>4</sup>. Cette obligation s'impose également aux logements qui ne sont pas réservés ou qui sont repris pour un tour et dont les attributions sont gérées par les bailleurs sociaux.

### **Une gestion des attributions « en flux »**

Depuis la promulgation de la loi ELAN le 23 novembre 2018, les nouvelles conventions de réservation des logements sociaux doivent être gérées « en flux » et non « en stock », c'est-à-dire porter sur un pourcentage d'attributions annuelles<sup>5</sup>, pour chaque réservataire, et non sur une identification physique des logements. Cela concerne l'ensemble des logements réservés à l'exception de ceux qui relèvent des contingents de la défense nationale ou de la sécurité intérieure. La mise en œuvre de la gestion en flux est prévue pour le 24 novembre 2021 (avec un report probable à 2023 dans le cadre de la loi 4D, soumise au vote courant été/automne 2021).

### **Un système de cotation de la demande rendu obligatoire**

Pour les territoires concernés par la mise en place d'une politique intercommunale d'attribution de logements sociaux, un dispositif de cotation de la demande de logement social devient obligatoire. Ce dispositif est instauré *via* le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDID). Le plan doit préciser le principe et les modalités du système de cotation, les critères choisis et 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. Le public et les demandeurs de logements sociaux doivent être informés sur la mise en place du système de cotation *via* un Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) qui doit être prévu dans le PPGDID.

Le décret d'application n°2019-1378 du 17 décembre 2019 précise que le dispositif de cotation de la demande devra être mis en œuvre au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2021 (avec un report probable à 2023 dans le cadre de la loi 4D, soumise au vote courant été/automne 2021).

### **Les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, les commissions d'attribution des logements (CAL) se nomment désormais : Commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

La loi prévoit, pour les logements situés dans des zones géographiques définies par décret et se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements<sup>6</sup>, que le bailleur examine les conditions d'occupation des logements tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location. Le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. Il transmet à la CALEOL les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Locataire en sur ou sous-occupation

---

<sup>4</sup> Tandis que le contingent préfectoral est dédié en totalité à ces publics

<sup>5</sup> Cf. décret 20 février 2020 « Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes. »

<sup>6</sup> Décret n° 2019-634 du 24/06/2019. Il s'agit des communes situées en zone A, toutes les communes du territoire sont concernées)

- Départ d'un locataire en situation de handicap d'un logement adapté
- Locataire en situation de handicap ou en perte d'autonomie ayant besoin d'un logement adapté
- Locataire dépassant le plafond de ressources applicable au logement.

### 3. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Les articles L 441-1-5 et 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH) disposent que les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris mettent en œuvre une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux, de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs. A ce titre, ils ont l'obligation de se doter d'une Conférence Intercommunale du Logement.

La Conférence Intercommunale du Logement de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a été créée par délibération du conseil de territoire du 19 décembre 2017. Sa composition a fait l'objet d'une délibération du conseil de territoire du 29 juin 2019 et d'un arrêté préfectoral n°2019/2276 en date du 23 juillet 2019. La CIL est composée de 3 collèges :

- Le collège des représentants des collectivités territoriales.
- Le collège des représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions de logements sociaux.
- Le collège des représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Co-pilotée par le Président de l'EPT et le Préfet de département<sup>7</sup>, la CIL est chargée de la mise en œuvre d'actions concernant l'habitat social, et notamment de définir une stratégie d'attribution de logements sociaux.

Une première phase a été consacrée à la constitution de la CIL (fin 2019) : Installation de la 1ère Conférence plénière, présentation des premiers travaux concernant un pré-diagnostic réalisé par l'EPT, propositions d'adoption du règlement intérieur.

Une seconde phase a été consacrée à la réalisation du diagnostic partagé entre les membres de la CIL (2020) : Traitements et analyses statistiques, entretiens thématiques, ateliers partenariaux, rédaction du rapport de diagnostic et présentation à la 2ème Conférence plénière en décembre 2020.

La Conférence Intercommunale du Logement doit adopter des orientations concernant les attributions de logements sociaux sur le patrimoine locatif présent ou prévu sur le territoire en tenant compte de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers.

**Le présent document cadre d'orientations définit des objectifs d'attribution de logements sociaux en vue d'assurer une meilleure mixité sociale et territoriale. Ces objectifs tiennent compte des caractéristiques des ménages (ressources, profil prioritaires...), de la localisation du parc social et de sa fragilité à l'échelle des quartiers (cf. référentiel de fragilité des quartiers).**

Le contenu détaillé du document d'orientation est fixé par l'article L 441-1-5 du CCH.

Ce document cadre d'orientations sera décliné par une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui doit fixer les engagements annuels, quantifiés et territorialisés, de chacun des acteurs pour mettre en œuvre ces orientations.

---

<sup>7</sup> Le territoire de GOSB étant à cheval sur deux départements (le Val de Marne et l'Essonne), c'est le Préfet de Département du Val de Marne qui co-préside la CIL.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a souhaité mettre en place une démarche partenariale au plus près de tous les acteurs du logement social afin de définir des orientations qui permettent de répondre aux enjeux identifiés sur le territoire en lien avec ceux de chacune des communes. Plusieurs ateliers ont été organisés à cet effet :

- Atelier publics prioritaires, accompagnement social et mutations le 4 mars 2021
- Atelier relogement NPNRU le 15 mars 2021
- 3 ateliers territoriaux mixité sociale les 7 avril, 9 avril et 13 avril 2021

A la suite de ces ateliers, deux réunions spécifiques ont permis de valider techniquement la rédaction des orientations figurant dans le présent document :

- Comité de synthèse avec les communes le 4 mai 2021
- Comité de rédaction avec l'Etat (Val de Marne et Essonne), Action Logement et l'AORIF le 18 mai 2021

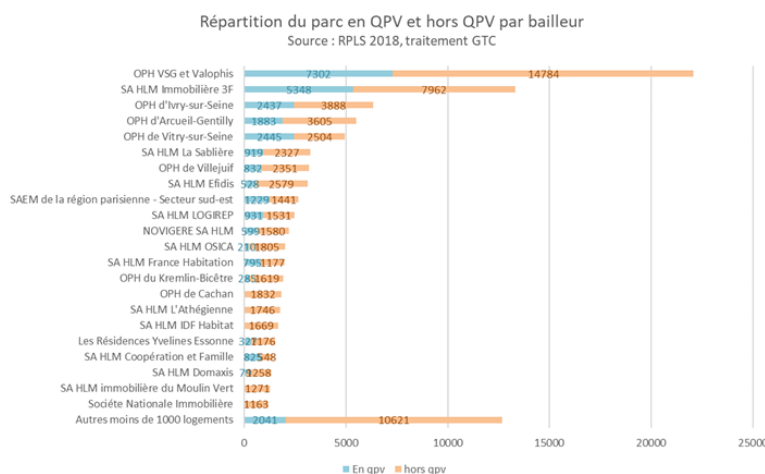
Les orientations ont ensuite été présentées en Conférence des Maires le 15 juin 2021.

### III. ELEMENTS DE DIAGNOSTIC SUR LE PARC SOCIAL

#### 1. Les caractéristiques du parc social

##### Plus de 50 organismes bailleurs présents sur le territoire, l'OPH départemental et la SA Immobilière 3F majoritaires

Il existe plus de 50 organismes HLM dont l'OPH départemental (issu de la fusion de l'OPH de Villeneuve Saint Georges et de Valophis) qui a le parc le plus important au sein du territoire : 22 000 logements, soit 20% du parc. La SA Immobilière 3F gère quant à elle plus de 13 000



logements soit 12% du parc du territoire. Au total, 22 organismes HLM possèdent plus de 1 000 logements. Les divers OPH regroupent près de la moitié (48%) du parc du territoire. Il convient de noter que les obligations de regroupement des organismes, et notamment les fusions d'OPH introduites par la loi ELAN sont en cours et que ces répartitions sont amenées à évoluer en fonction des choix de fusion.

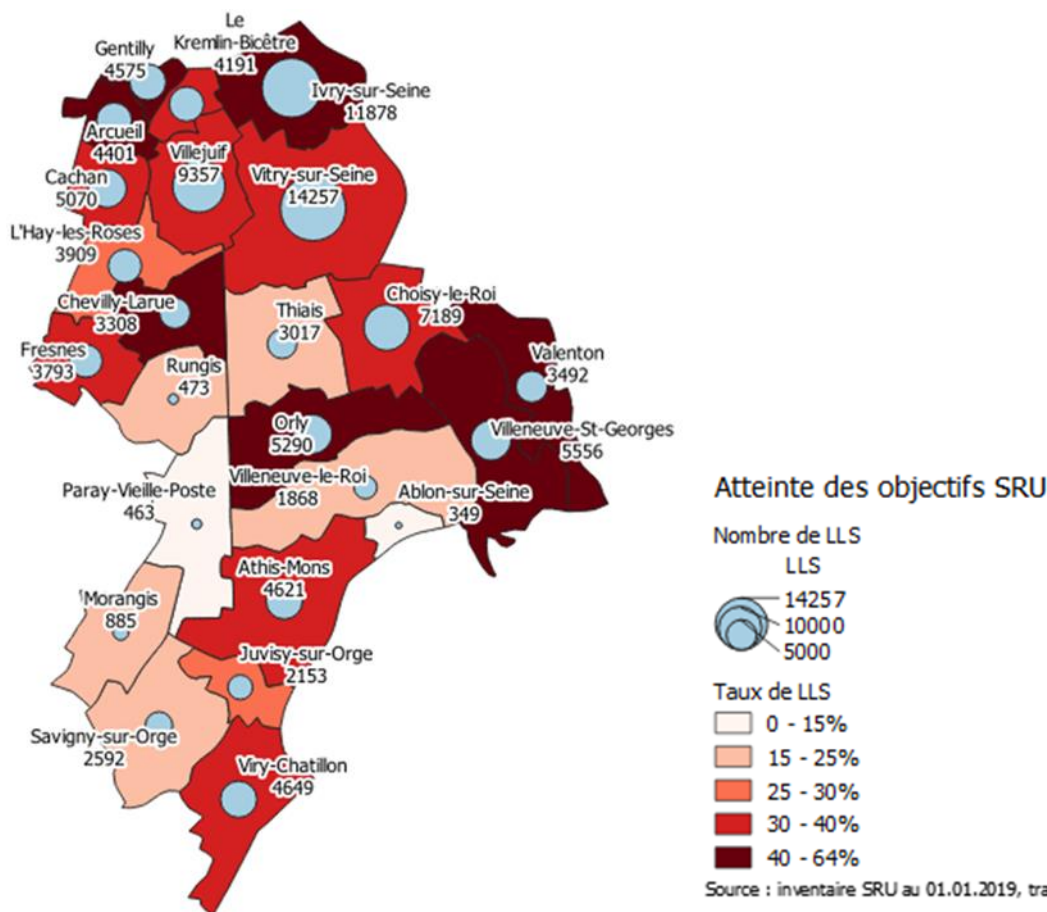
##### Des communes engagées dans l'atteinte de l'objectif SRU

Selon l'inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019, lequel inclut les logements en résidence et foyer, le parc social représente près de 107 306 logements sur le territoire. Ainsi le logement locatif social représente 36,3 % du parc de résidences principales du territoire.

Parmi les 24 communes constituant le territoire :

- 15 possèdent plus de 30% de LLS, dont 7 communes plus de 40% de logements sociaux (Nota : le taux de 30% correspond à l'objectif du SRHH en Ile-de-France à horizon 2030).
- 7 communes possèdent moins de 25% de logements locatifs sociaux, dont 3 sont exemptées pour la triennale en cours 2020/2022, au titre de l'exposition au bruit et au risque Inondation et Technologique : Villeneuve-Le-Roi (auparavant déficitaire), Ablon-sur-Seine et Paray-Vieille-Poste. La commune de Savigny-sur-Orge, qui était carencée, a vu cette disposition levée par arrêté préfectoral du 24 décembre 2019. Pour autant elle reste dans l'obligation d'atteindre l'objectif fixé par l'Etat.

## Répartition de l'offre de logements sociaux sur le territoire



La production récente à l'échelle du territoire est importante avec 13 981 logements sociaux agréés entre 2013 et 2018 mais les communes en rattrapage SRU doivent poursuivre leurs efforts pour atteindre les 25% de logements locatifs sociaux en 2025.

	Population 2016	Agréments 2013/18	Agréments pour 1000 hab	Agréments pour 1000 habitants par an
Communes déficitaires <i>Rungis, Thiais, Morangis, Savigny, Villeneuve le roi</i>	105510	1417	13,4	2,2
Communes non déficitaires	577724	12421	21,5	3,6
Communes exemptées <i>Paray Vielle Poste, Ablon</i>	13196	143	10,8	1,8
Total GOSB	696430	13981	20,1	3,3

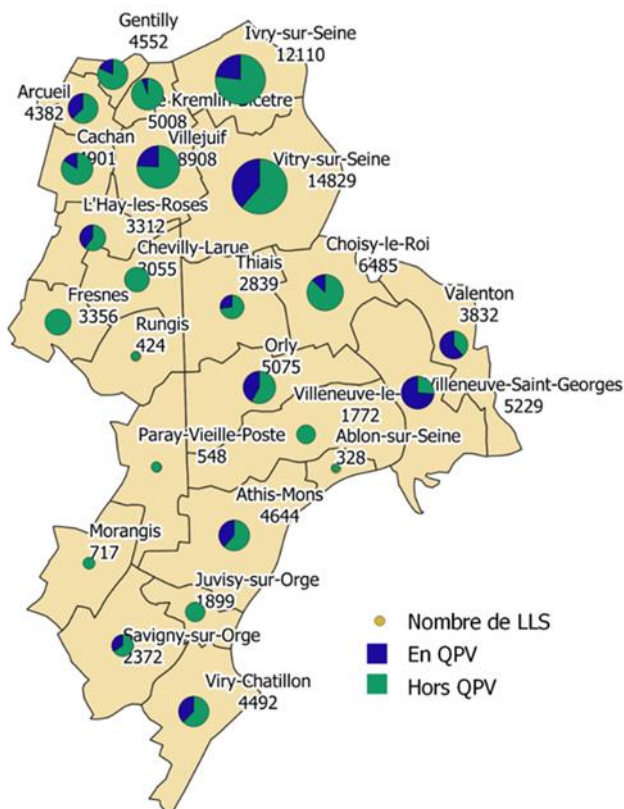
\* Villeneuve le Roi : exemption pour la période 2020-2022, Cf. délibération EPT GOSB du 30 août

### 30% du parc situé en QPV

Selon le Répertoire des Logements Locatifs de Bailleurs Sociaux (RPLS 2018), 29% du parc social total se situe en QPV soit 28 233 logements. Les communes de Villeneuve-Saint-Georges et Valenton possèdent la majorité de leur parc social en QPV. A l'inverse, plus de 70% du parc social du territoire se situe hors QPV et dans certaines communes, le parc social se situe à 100% hors QPV : Fresnes, Chevilly-Larue, Villeneuve-le Roi, Juvisy-sur-Orge... En fonction de la localisation du parc, et

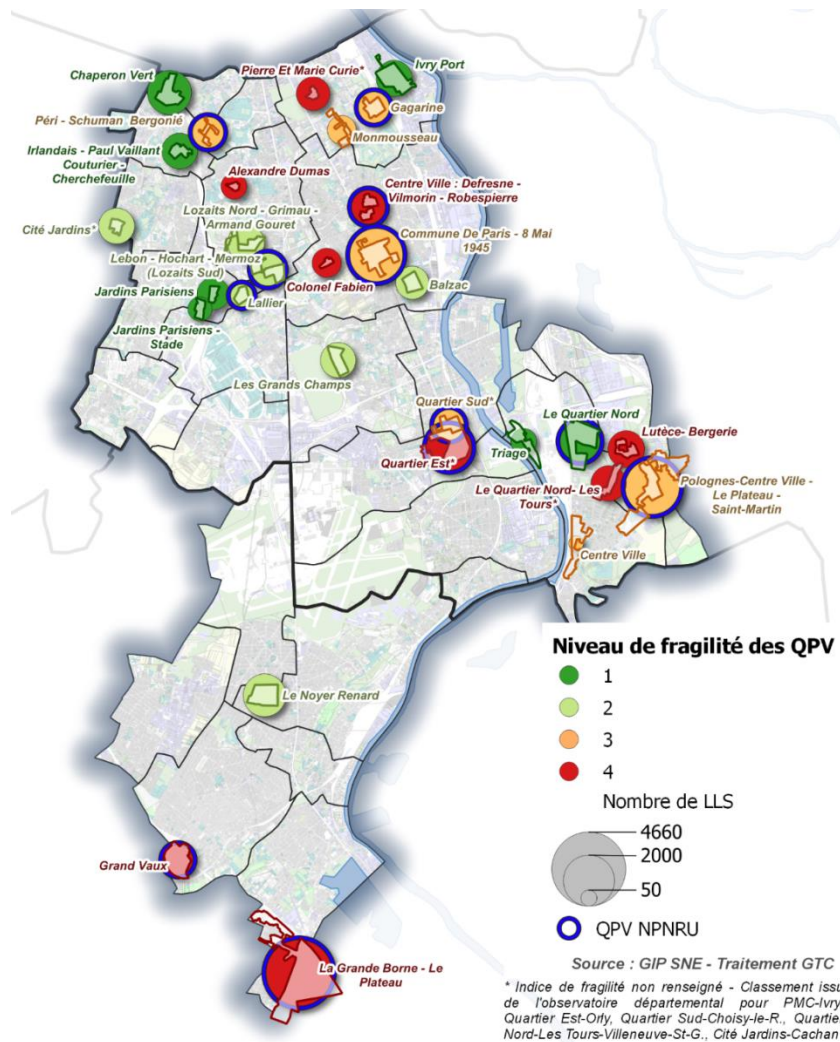


notamment lorsque celui-ci est très concentré dans les QPV, les marges de manœuvre sont plus ou moins faciles opérationnellement pour atteindre les objectifs de mixité sociale énoncés dans le présent document.



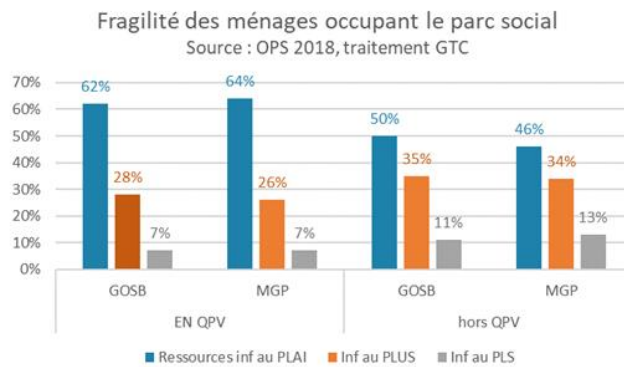
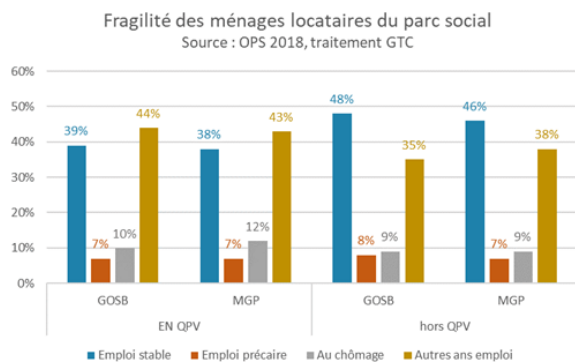
**Répartition du parc social**, source : RPLS 2018, traitement GTC

Néanmoins, il convient de noter que les QPV du territoire possèdent des niveaux de fragilité différents, en fonction du profil de l'occupation des ménages qui a pu être qualifié via l'exploitation de l'enquête Occupation du Parc Social 2018. La vigilance en termes d'attribution devra ainsi prendre en compte le niveau de fragilité propre à chaque quartier.

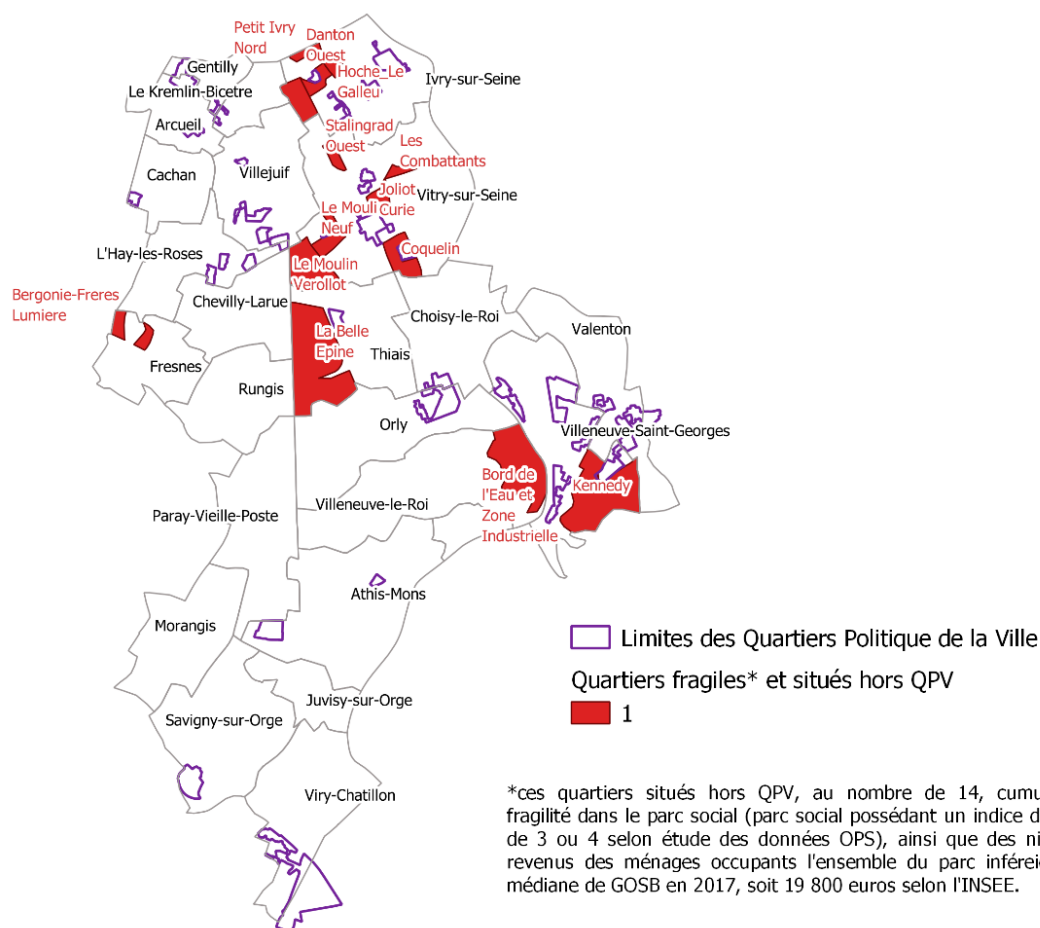


## Une situation de précarité des locataires qui concerne aussi le hors QPV

La vigilance sur les attributions et sur le maintien des équilibres sociaux ne concerne pas que les QPV, malgré le fait que l'objectif de la loi soit formulé de telle façon. En effet, bien que la situation face à l'emploi des locataires du parc social soit plus favorable à l'échelle du territoire qu'à l'échelle de la métropole, les revenus hors QPV sont plus faibles que ceux de la moyenne de la Métropole. Du point de vue notamment des revenus des ménages, il existe donc des quartiers « fragiles » en dehors de la géographie Politique de la Ville nécessitant une plus grande attention.



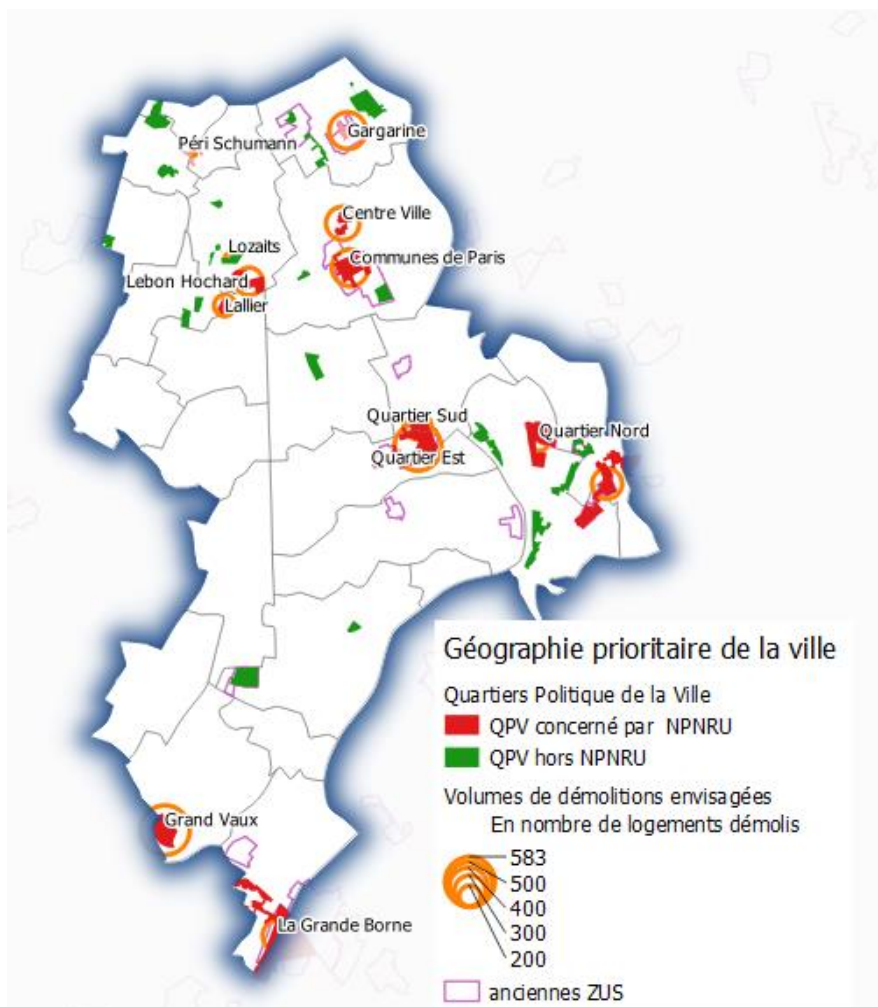
*Nota : L'indice de fragilité des QPV est bâti à partir du croisement de plusieurs critères issus d'OPS : part des ménages dont les revenus sont inférieurs au PLAI (<40% des plafonds HLM) et inférieurs de 60% des plafonds HLM, part de familles monoparentales, part de familles nombreuses et taux de nonemploi des 18-64 ans (notation de 1 à 4)*



## 11 projets NPNRU répartis sur 10 communes, lesquels prévoient un volume de démolitions de l'ordre de 4000 logements

Le territoire est concerné par 11 NPNRU situés sur 10 communes du territoire. Les démolitions qui en seront engendrées représentent environ 4 000 logements avec plusieurs pics de relogement à

anticiper. Les NPNRU connaissent des stades d'avancement divers. A ce jour, trois conventions ont été signées avec l'ANRU (Orly, Ivry-sur-Seine et Choisy-Le-Roi).



3735 logements et 175 chambres sont prévus à la démolition<sup>8</sup>. Le calendrier de démolition n'est pas tout à fait stabilisé, les conventions ANRU n'étant pas encore toutes signées.

source : GOSB 04/11/2020	Total démolition	Nombre de logements démolis dont le planning de démolition est connu								
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nord	1285 + 175 chambres	0	305	84	72 + 175 chambres	270	208		346	0
Centre	1569	10	770	260	0	470	59		0	0
Sud	881	0	0	223	136	137	159	0	223	3
<b>TOTAL</b>	<b>3735 + 175 chambres</b>	<b>10</b>	<b>1075</b>	<b>567</b>	<b>208+175 chambres</b>	<b>877</b>	<b>426</b>	<b>0</b>	<b>569</b>	<b>3</b>

Etat des lieux prévisionnel des démolitions connues au 04/11/20, source : EPT 12 GOSB

L'EPT a élaboré une convention Habitat qui est annexée à la convention pluriannuelle cadre de renouvellement urbain. Elle constitue un cadre commun pour l'ensemble des communes concernées par un projet NPNRU :

<sup>8</sup> Estimation maximale du nombre de démolition au 04/11/2020. Les volumes et les calendriers de démolition peuvent évoluer.

Objectifs inscrits dans la convention en matière de relogement et d'attributions dans le parc social
Favoriser la mixité sociale dans les quartiers du NPNRU et dans le parc social hors QPV
Garantir la mise en œuvre des exigences de la loi égalité et citoyenneté pour les ménages du premier quartile (renvoi aux travaux de la CIL)
Favoriser le relogement des ménages dans le cadre du projet dans le parc neuf ou réhabilité
Garantir aux ménages relogés un reste à charge adapté à leurs ressources. Dans le cadre de plusieurs projets, l'engagement a été pris de garantir un reste à charge constant au m <sup>2</sup> pour les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI. Certains bailleurs vont plus loin et s'engagent sur le maintien du reste à charge pour les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS.
Favoriser une réponse positive aux aspirations des ménages à bénéficier d'un logement adapté
Veiller à ne pas exclure de leur quartier ou de leur commune les ménages qui souhaitent y rester
Garantir un accompagnement individuel des ménages
Favoriser la mutualisation des contingents

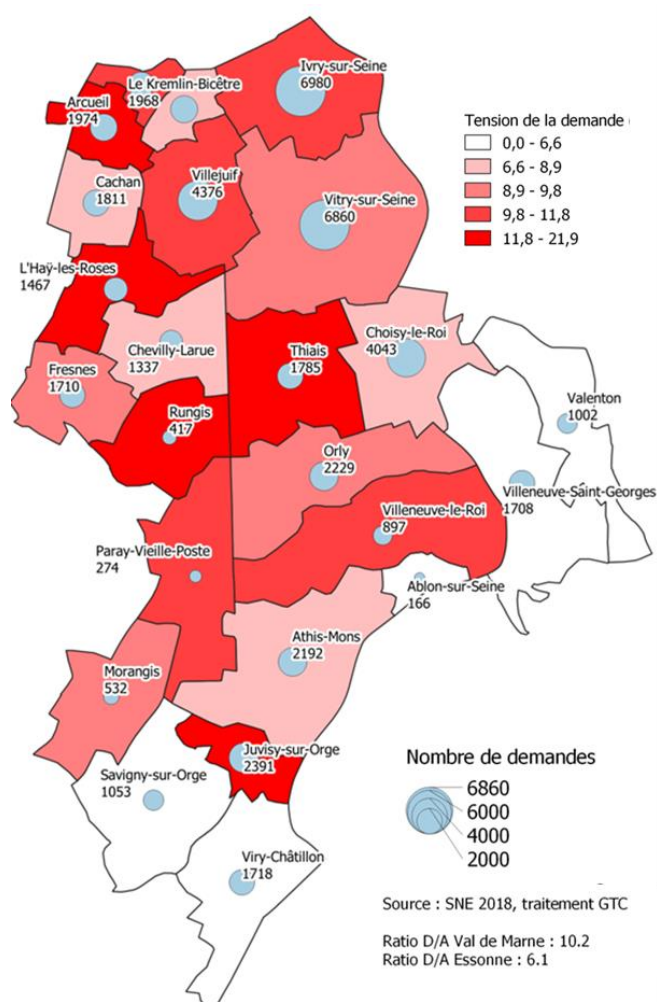
Par ailleurs, les projets NPNRU engagés sur 7 quartiers font l'objet d'un protocole de relogement et 3 quartiers d'une charte de relogement. Ces documents font état d'objectifs de relogement que les futurs documents de la CIL et notamment le Document d'Orientation doivent intégrer.

## 2. Les caractéristiques de la demande et des attributions dans le parc social

### Une forte tension sur la demande de logement social

Avec 50 640 demandeurs en 2018, le territoire enregistre 9,4 demandes pour 1 attribution, alors que le ratio du Val de Marne est de 10,2 et celui de l'Essonne de 6,1. La tension que subit le parc social du territoire est moindre que celle observée sur la Métropole du Grand Paris, et est équivalente à celle de la Région Ile de France. Cela s'explique notamment par l'offre abondante présente sur le territoire.

Nota : cependant, la tension s'accroît en 2019 avec un ratio de 9.9 pour la Région IDF contre 10.1 pour le territoire, 10.6 pour le 94 et 6.3 pour le 91.

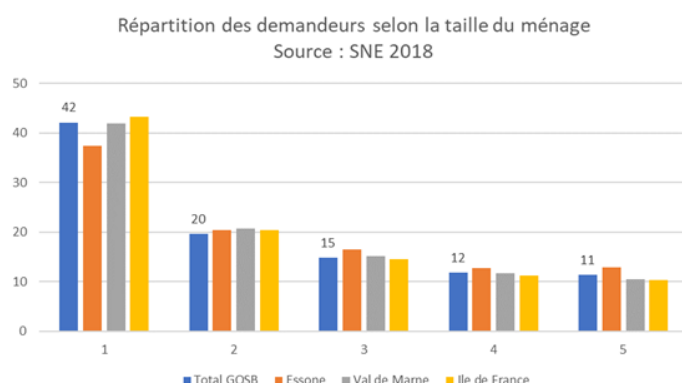


La tension n'est pas concentrée mais très contrastée sur le territoire. En effet il existe de fortes différences entre des communes, même limitrophes : elles peuvent s'expliquer par des variations de volumes de logements sociaux, de mises en services récentes, d'application plus ou moins forte de mesures incitatives au déménagement (SLS, mutations...).

### Une tension de la demande en particulier sur les petits ménages et les petites typologies

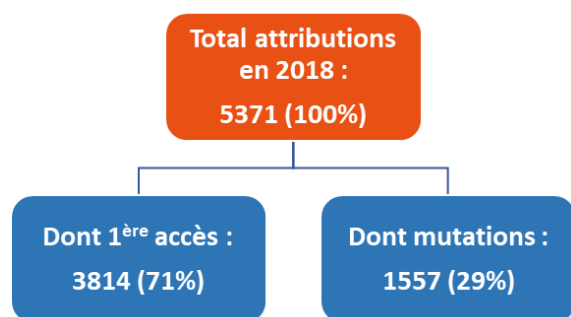
Au sein du territoire, 71% de la demande en 1er accès est exprimée par des petits ménages (1-2 personnes) avec une tension forte (jusqu'à 12,1 demandes pour une attribution pour les ménages de

1 personne). Il convient de noter que les T1 font fréquemment l'objet de refus par les ménages qui souhaitent intégrer directement des T2. Par ailleurs, la demande exprimée sur les grands logements, par des ménages de 5 personnes et plus représente 11% du volume global de la demande. La tension rencontrée par ces ménages demeure également élevée (7,7 demandes pour 1 attribution en 2018).



Tension de la demande par taille de ménages (1er accès)	Nb de demandes	Part de demandes	Nb d'attributions	Ratio D/A
1 pers	17720	51%	1465	12.1
2 pers	6801	20%	902	7.5
3 pers	4579	13%	693	6.6
4 pers	3114	9%	437	7.1
5 pers et +	2431	7%	317	7.7
Total	34645	100%	3814	9.1

#### .... ainsi que pour les demandes exprimées en mutations



Les mutations au sein du parc social représentent 32% des demandes et 29% des attributions.

La pression de la demande de mutations est équivalente à celle des territoires de référence (Département du Val de Marne et Région Ile de France) et, comme pour l'ensemble des demandes,

supérieure à celle observée sur l'Essonne.

Les perspectives de mutations sont assez limitées du fait de la pression qui s'exerce, les parcours résidentiels des ménages s'en trouvent affectés, ce que confirme l'enquête réalisée en 2016-17 par FORNS MENSIA (*identification des enjeux habitat pour le territoire de Grand Orly Seine Bièvre, juillet 2018*)

	Hébergés		Evolution familiale			Economique	Urgent (violences, logement non habitable, expulsion, démolition)		Rapprochement services, travail, famille	Raisons de santé, handicap	Problèmes environnement/voisinage	Autres motifs
	décohabitation	sans logement propre	Dont logement trop petit	Divorce	Autres raisons familiales	Logement trop cher	Dont démolition	Autres				
Nombre	98	222	6011	676	686	1308	544	439	993	2081	1539	1398
Part	0,6%	1,4%	37,6%	4,2%	4,3%	8,2%	3,4%	2,7%	6,2%	13,0%	9,6%	8,7%

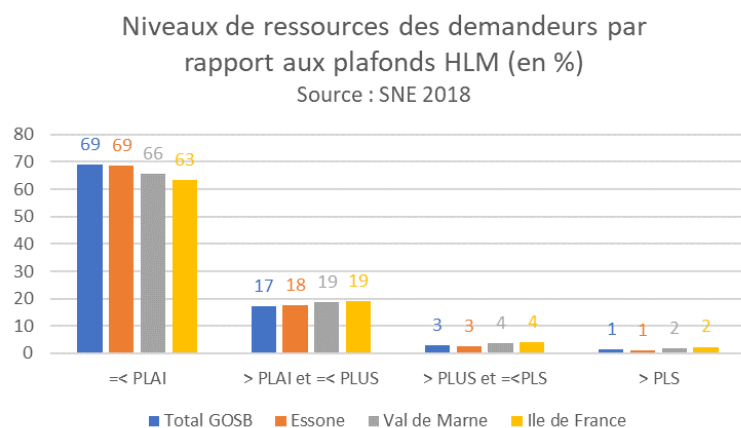
Les motifs des demandes de mutations concernent principalement l'évolution de la structure familiale (à près de 40% en raison d'un logement trop petit). Il s'agit également :

- pour 13% de raisons liées à la santé et au handicap

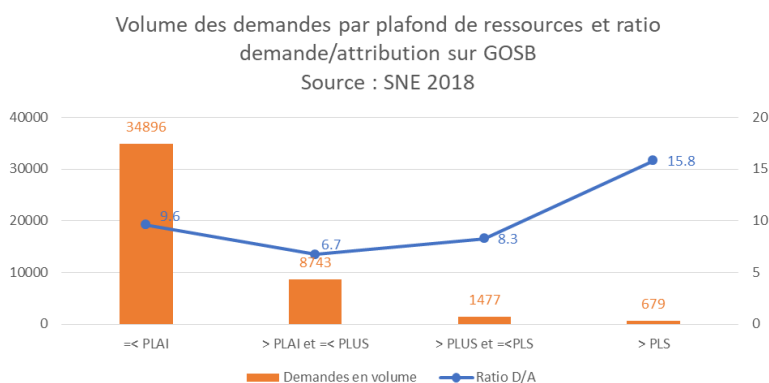
- pour 9,6% de problèmes liés à l'environnement et au voisinage
- pour 8,2% de motifs économiques

Le rapport diagnostic du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement mentionne par ailleurs le fait que tous les territoires de la Métropole sont concernés par des situations de sous-occupation dans les logements. Le territoire Grand-Orly Seine Bièvre possède une part de logements locatifs sociaux sous-occupés très légèrement supérieure (21%) à la moyenne métropolitaine (20%).

### Une tension de la demande marquée sur les ménages aux faibles revenus



69% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI, 17% sont sous les plafonds PLUS, 3% sont sous les plafonds PLS et 1% ont des ressources supérieures au plafond PLS.



La tension est accrue pour les ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (9,6 demandes pour 1 attribution). Cette tension est plus marquée sur le territoire qu'à l'échelle de l'Essonne et de l'Ile-de-France. La tension sur les ménages dont les

ressources sont supérieures au plafond PLS est élevée mais elle correspond à un très faible volume de demandeurs.

### Une part importante de salariés logés dans le parc social du territoire

Les salariés du territoire sont logés massivement dans le parc social<sup>9</sup>. Ainsi, les demandeurs relevant d'Action Logement sont particulièrement nombreux dans la demande de logement social (8 750 demandeurs sur 42 480 demandeurs soit 21% de la demande globale). Globalement, ils disposent de ressources plus élevées. Ces demandeurs ont des ressources mensuelles entre 1 000€ et 3 000€.

<sup>9</sup> Etude Action logement, 2018



Ressources mensuelles	Demandeurs Action Logement	Demandeurs SNE
1 - 499€	0%	5%
500 - 999€	2%	15%
1 000 - 1 499€	20%	24%
1 500 - 1 999€	27%	22%
2 000 - 2 499€	18%	12%
2 500 - 2 999€	11%	7%
3 000 - 3 499€	8%	5%
3 500 - 3 999€	5%	3%
4 000 - 4 499€	2%	1%
4 500 - 4 999€	1%	0%
>= 5 000€	1%	1%

Ils représentent beaucoup de personnes seules, relativement jeunes. La typologie de logement demandée est donc de fait plutôt orientée vers des petits logements, mais en proportion plus importante qu’au sein de la demande totale.

### 3. La prise en charge des ménages les plus fragiles économiquement

#### Rappel

Le « seuil du 1<sup>er</sup> quartile » correspond aux 25 % des demandeurs de logements sociaux ayant les revenus les plus faibles à l'échelle de l'Île-de-France. En 2019, ce seuil correspond à 810€/UC/mois.

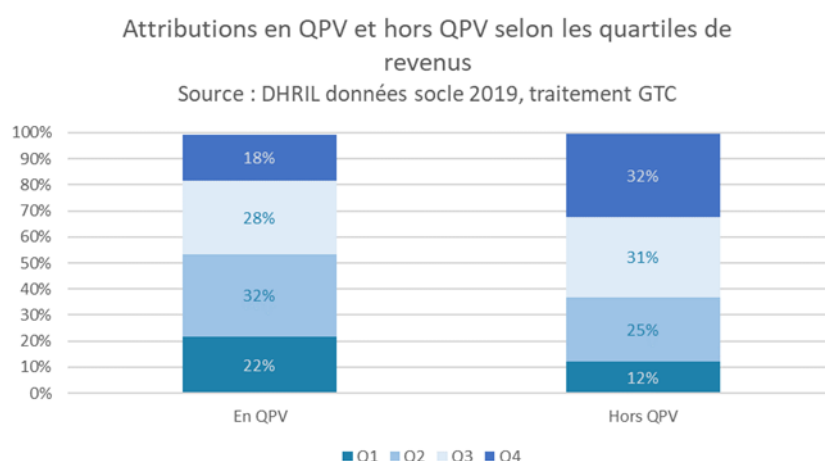
Il s'agit donc ici des ménages les plus précaires puisque certains allocataires de minima sociaux ne relèvent pas de ce seuil. En effet, les bénéficiaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (903,20 €/mois pour une personne seule) ou de l'allocation adulte handicapé (900 €/mois pour une personne seule sans autre ressource), pourtant fragiles économiquement, ne relèvent pas de cette catégorie.

#### Le profil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile sur le territoire

Sur le territoire, 14 246 demandeurs ont des ressources inférieures au 1er quartile en 2019, soit 27% de la totalité demande. Il est possible que cette part soit un peu surestimée car elle se fonde sur une base déclarative renseignée dans le SNE. En effet, les bailleurs au moment de l'instruction de la demande peuvent être amenés à actualiser le niveau des revenus qui peuvent être revus à la hausse (changement de la situation du ménage, mauvaise saisie initiale des données dans le SNE, etc.).

En 2019, seules 12% des attributions sont faites aux ménages du 1er quartile hors QPV et hors ex ZUS sur le territoire, soit 2 626 attributions (11% dans le 91 et 9,3% dans le 94) pour un objectif de 25% fixé par la loi.

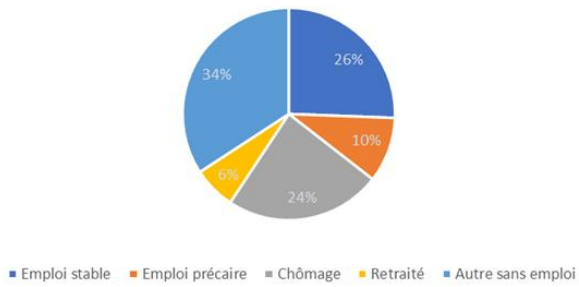
#### Attributions réalisées auprès des ménages de chaque quartile



Sur le territoire, il y a eu en 2019, 78% d'attributions aux quartiles 2-3 et 4 en QPV. Néanmoins, si l'on observe la répartition des attributions hors QPV selon les quartiles de revenus, on constate que le quartile 2 représente près de 25% des attributions alors même qu'il s'agit de ménages dont les ressources sont faibles (26,6% des attributions sont effectués aux ménages du Q2 hors QPV et ex ZUS pour l'Essonne, 21,3% pour le Val de Marne et 27,4% pour la MGP).

### Situations face à l'emploi des demandeurs du premier quartile

Source : socle DHRIL 2019, traitement GTC



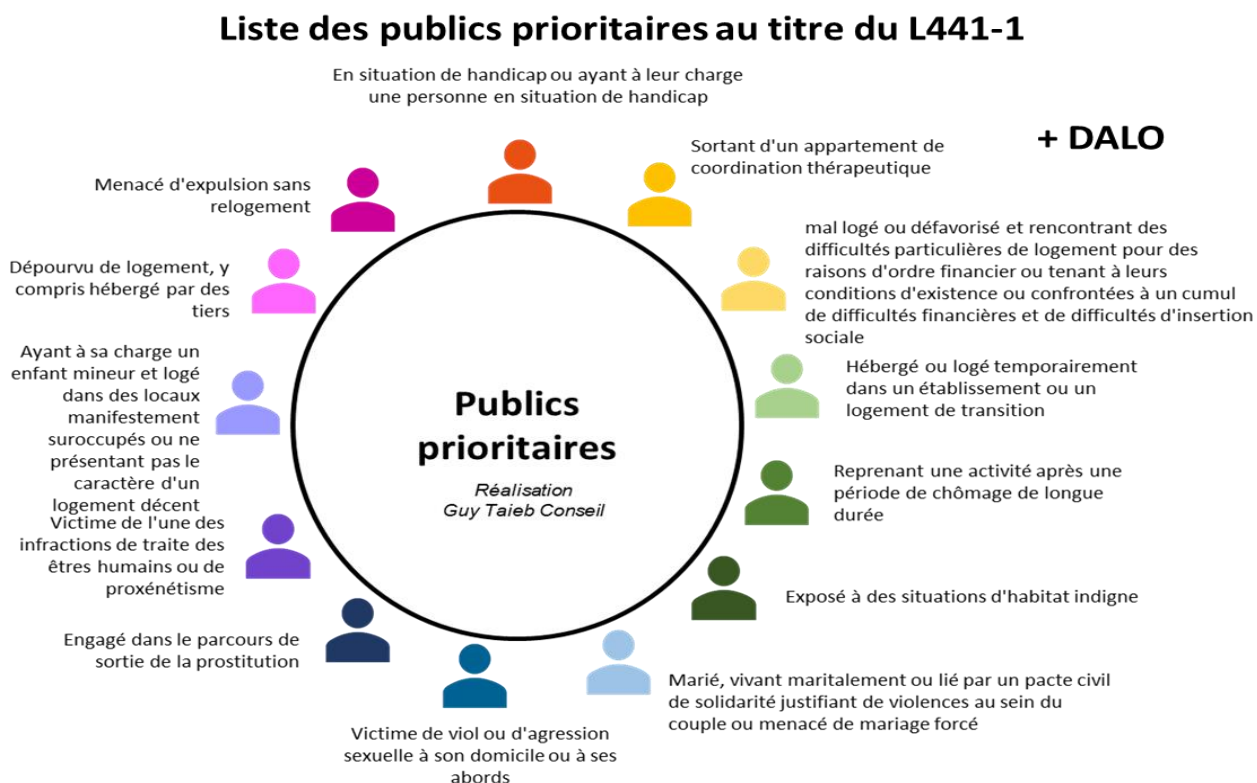
81% des ménages du 1er quartile ayant fait une demande de logement social sont déjà résidents du territoire (dont 69% résident sur la commune demandée).

Les demandeurs du 1er quartile en 2019 sont composés à un tiers de personnes seules et un tiers de familles monoparentales. Parmi eux, 22% sont locataires du parc privé, 22% hébergés chez un tiers, 28% locataires du parc social et 2% sortants d'hébergement. Un quart des ménages sont en situation d'emplois stable, 10% sont en emploi précaire, 24% sont au chômage et 34% sont sans emploi.

## 4. Les publics prioritaires

### Notions-clefs

Depuis la loi Egalite et Citoyenneté, les ménages DALO et autres publics prioritaires sont réunis au sein d'un même article (L.441-1 du code de la construction et de l'habitat) qui les définit (13 critères, en sus des ménages DALO).



Les territoires, à travers l'élaboration du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et des Accords Collectifs Départementaux (ACD), puis assurent leurs déclinaisons locales. A terme, la Convention intercommunale d'Attributions (CIA), une fois adoptée et signée par les partenaires, doit remplacer l'ACD. Le Département du Val de Marne s'est aligné sur la définition des publics prioritaires identifiés par l'article L.441-1 du CCH. L'ACD de l'Essonne a été prorogé jusqu'au 31 décembre. Celui-ci identifie quelques situations supplémentaires à la liste des publics du L 441-1 (ex : relogements dans le cadre des opérations ORCOD). Lors de la révision de l'ACD 91, l'articulation entre les publics de l'ACD 91 et les publics du L 441-1 sera précisée.

Les différentes instances de concertation réalisées dans le cadre du diagnostic ont permis d'identifier sur le territoire un certain nombre de situations nécessitant une attention particulière : les personnes victimes de violences avec nécessité de trouver une solution en dehors du quartier / en dehors de la commune

- Retraités, personnes âgées

- Ménages avec faibles ressources
- Personnes seules avec faibles ressources
- Familles nombreuses
- Personnes séparées avec droit de visite (inadéquation entre typologie du logement et ressources du ménage)
- Ainsi que la question des ménages issus du NPNRU

## Le profil des ménages prioritaires

En novembre 2018, on recense 1 612 attributions aux publics prioritaires sur le territoire, soit 36% des attributions totales, part supérieure au référent départemental et métropolitain. On constate également un accès plus fluide de ces publics avec moins de 3 demandes pour une attribution, contre 4 en moyenne sur la MGP. La répartition des attributions aux publics prioritaires se décline comme suit :

- 58% de DALO, proche de la moyenne Ile-de-France
- 42% pour les autres publics prioritaires labellisés

Si l'on compare la part des attributions aux publics prioritaires au total des attributions réalisées en premier accès (hors mutations), celle-ci atteint 50% des attributions réalisées.

*Nota : En Val-de-Marne, l'adéquation avec le L441-1 CCH dans la labellisation à date de mi-2019. En Essonne, l'ACD décline le L441-1 mais identifie quelques situations supplémentaires. Par ailleurs tous les ménages prioritaires dans le 91 ne sont pas comptabilisés dans le bilan ACD mais sont comptabilisés au titre des relogements des publics prioritaires dans le socle des données de la DRIHL.*

	Nombre d'attributions total en 2019	Part des attrib. aux publics prioritaires	Nombre de demandeurs prioritaires	Nombre d'attributions publics prioritaires	Nb demandeurs / 1 attribution	Nombre de demandes DALO	Nombre d'attributions DALO	Nb demandeurs / 1 attribution	Nombre demandeurs PDALHPD	Nombre attributions PDALHPD	Nb demandeurs / 1 attribution
<b>GOSB</b>	<b>5200</b>	<b>36%</b>	<b>5254</b>	<b>1875</b>	<b>2,8</b>	<b>3099</b>	<b>1096</b>	<b>2,8</b>	<b>2 155</b>	<b>779</b>	<b>2,8</b>
MGP	43189	30%	50928	13144	3,9	39739	10268	3,9	11189	2876	3,9
Val-de-Marne	8948	32%	8630	2855	3,0	5982	1898	3,2	2 648	957	2,8
Essonne	8491	34%	5960	2853	2,1	1381	941	1,5	4 579	1 912	2,4
Ile-de-France	74 529	30%	71175	22729	3,1	48 420	14 581	3,3	22 755	8 148	2,8

Source : socle de données DRIHL, 17/09/2020

2019	Territoire Grand-Orly Seine Bièvre
Nb total attributions hors mutations	3732
Nombre attributions aux PP (DALO et PDHALPD)	1875
Part des attributions aux PP	<b>50,2%</b>
<i>Source : socle de données DRIHL, 17/09/2020 et SNE 2019</i>	

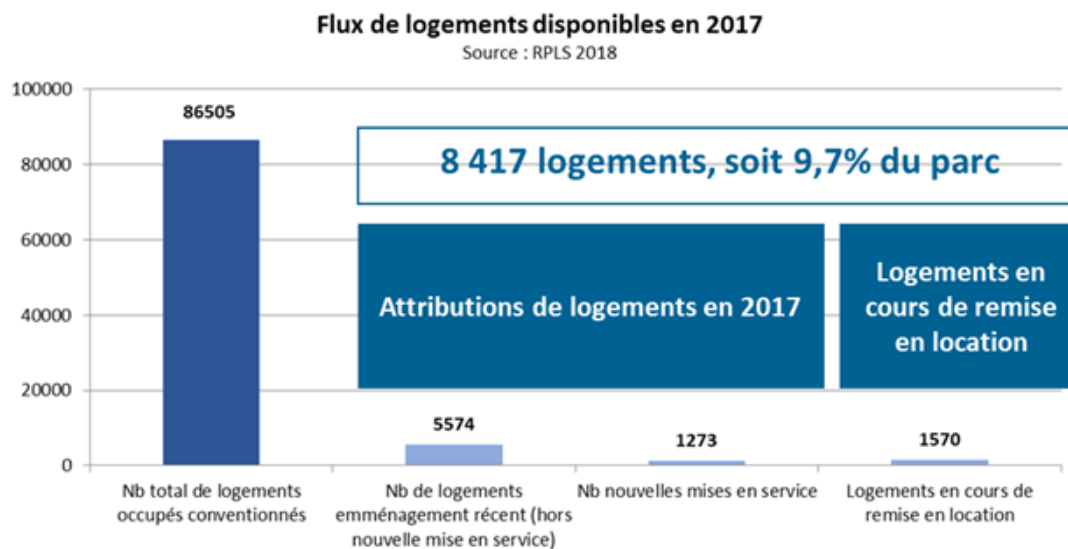
## 5. Les marges de manœuvre pour agir sur les équilibres d'occupation du parc social

### Des corrections en matière de peuplement par le prisme des attributions

Les politiques d'attribution de logements sociaux sont des mesures de long terme car elles n'agissent que sur une partie du parc social :

- Les logements qui font l'objet d'une rotation (déménagement d'un locataire-mutation)
- Les logements neufs livrés récemment
- Les logements vacants qui sont disponibles à la location

Ainsi, sur le territoire, on estime que 8 417 logements étaient attribuables en 2017 selon RPLS 2018. Il est donc possible d'agir par une politique d'attribution sur **9,7 % du parc social**.



Le rééquilibrage s'opère de manière progressive et dépend notamment du type et de la localisation des logements libérés chaque année (à bas loyers, correspondant à la composition familiale des demandeurs...), des politiques de loyers, des politiques en matière de parcours résidentiel, des politiques de programmation de l'offre nouvelle et des politiques foncières.

### Une faible vacance et une faible rotation dans le parc social

Le taux de vacance commerciale (logements disponibles à la location) est très faible sur l'ensemble du territoire (1,9%), inférieur à la moyenne francilienne, ce qui témoigne d'une tension forte du marché du locatif social.

Le taux de mobilité est également plutôt faible et en baisse entre 2017 et 2018, ce qui peut être le signe de parcours résidentiels bloqués. La rotation est légèrement plus élevée hors QPV qu'au sein des QPV, ce qui traduit un relatif blocage des parcours résidentiels des ménages dans les QPV. Les communes de l'Essonne ont par ailleurs un parc social un peu moins tendu (sur les communes de Morangis, Savigny-sur-Orge et Viry-Châtillon).

Communes	Total logements	Logements conventionnés	Taux de vacance (lgts conventionnés)	Taux de mobilité (lgts conventionnés)
Ablon sur Seine	328	260	2,35%	6,27%
Rungis	424	413	1,98%	4,44%
Paray Vielle Poste	548	415	0,24%	8,23%
Morangis	717	697	2,66%	9,97%
Villeneuve le Roi	1772	1772	1,85%	4,11%
Juvisy sur Orge	1899	1743	1,47%	7,78%
Savigny sur Orge	2372	2317	3,16%	8,23%
Thiais	2839	2210	1,29%	5,01%
Chevilly larue	3055	2833	2,18%	7,39%
Valenton	3094	3093	2,16%	7,19%
Hay les Roses	3312	3127	1,12%	5,42%
Fresnes	3356	3268	1,87%	8,39%
Arcueil	4382	4138	0,95%	7,98%
Viry Chatillon	4492	4035	2,12%	7,39%
Gentilly	4552	3964	0,59%	9,35%
Athis Mons	4644	3767	1,24%	6,24%
Cachan	4901	4433	1,49%	6,00%
Kremlin Bicetre	5006	3569	2,22%	6,79%
Orly	5075	4820	1,80%	5,64%
Villeneuve Saint George	5229	4600	1,40%	6,32%
Choisy le Roi	6485	5956	1,28%	6,52%
Villejuif	8908	8430	2,62%	6,32%
Ivry sur Seine	12110	10364	2,11%	6,05%
Vitry sur Seine	14829	12426	1,91%	4,72%
<b>GOSB</b>	<b>104329</b>	<b>92650</b>	<b>1,8%</b>	<b>6,4%</b>
EN QPV	29801	28233	1,6%	5,8%
Hors QPV	74528	64417	1,9%	6,7%
Département 91	111100	NR	2,6%	8,2%
Département 94	165600	NR	2,2%	6,4%
Région IDF	1263700	NR	2,1%	6,4%
MGP	841440	NR	1,8%	6,2%

Source : RPLS 2018

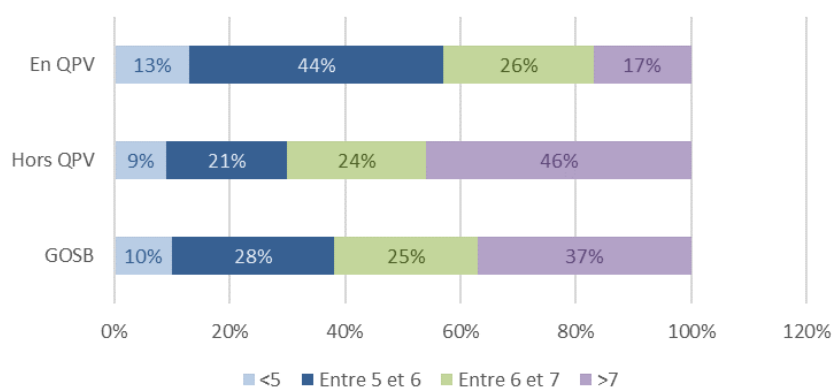
## Des niveaux de loyers accessibles en QPV

Au global, le parc social du territoire possède un niveau de loyer moyen de 6,55 euros du mètre carré en 2018, relativement équivalent aux référents départementaux (6,6 euros pour le Val de Marne et 6,3 euros pour l'Essonne), mais néanmoins inférieur à celui de la Métropole du Grand Paris (6,9 euros du mètre carré).

Les niveaux de loyers en QPV sont à plus de 50% inférieurs à 6 euros/m<sup>2</sup>. Le parc abordable est vraisemblablement largement concentré en QPV. Les niveaux de loyers observés, globalement faibles et notamment en QPV, peuvent être rapprochés avec l'âge du parc social. Une grande majorité des communes du territoire possèdent un parc ancien datant d'avant les années 1970 (55% du parc).

### Niveaux de loyer du parc social

Source : RPLS 2018, en euros par m<sup>2</sup>



L'offre de logements sociaux la plus abordable se situe, compte tenu des volumes et de l'ancienneté du parc, à Vitry-sur-Seine, puis Villeneuve-Saint-Georges, Valenton, Thiais, Villeneuve-le-Roi et Paray-Vieille-Poste. A l'inverse, les communes de Rungis, Chevilly Larue et le Kremlin Bicêtre possèdent une forte proportion de parc dont les niveaux de loyers sont supérieurs à 7 euros du m2.

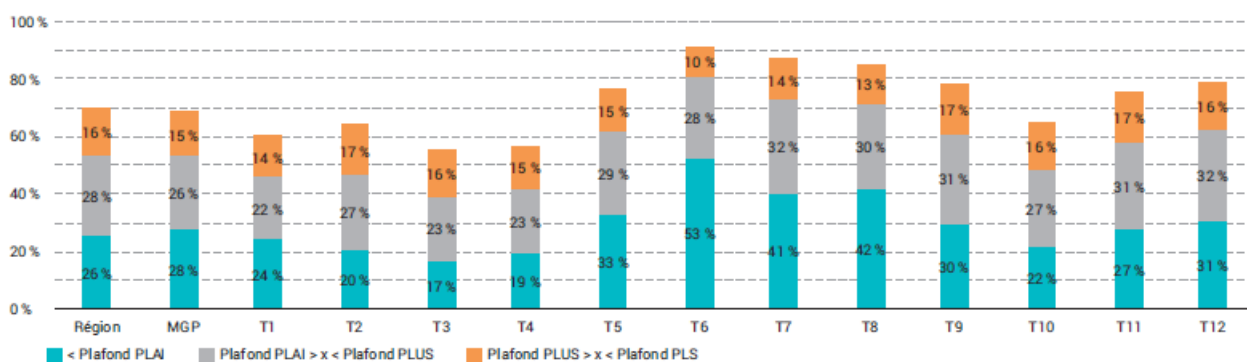
La concentration d'une offre à bas loyer en QPV peut constituer un frein pour le rééquilibrage du parc et l'atteinte des objectifs de la CIL. Le manque de logements à bas loyer hors QPV peut rendre difficile l'accessibilité du parc aux ménages du 1er quartile.

### Un décalage entre la demande et la programmation

Les ménages éligibles au parc social ont été évalués dans le diagnostic du PMHH à partir des ressources de l'ensemble des habitants composant les territoires de la métropole, qu'ils soient demandeurs d'un logement social, locataires du parc social... ou non. Le territoire Grand-Orly Seine Bièvre dispose d'une proportion plus forte que la moyenne de la Métropole de ménages éligibles au parc social (près de 80% des ménages), dont 31% éligibles au PLAI.

Source : Diagnostic du PMHH

#### PART DES MÉNAGES ÉLIGIBLES AU LOGEMENT SOCIAL \*



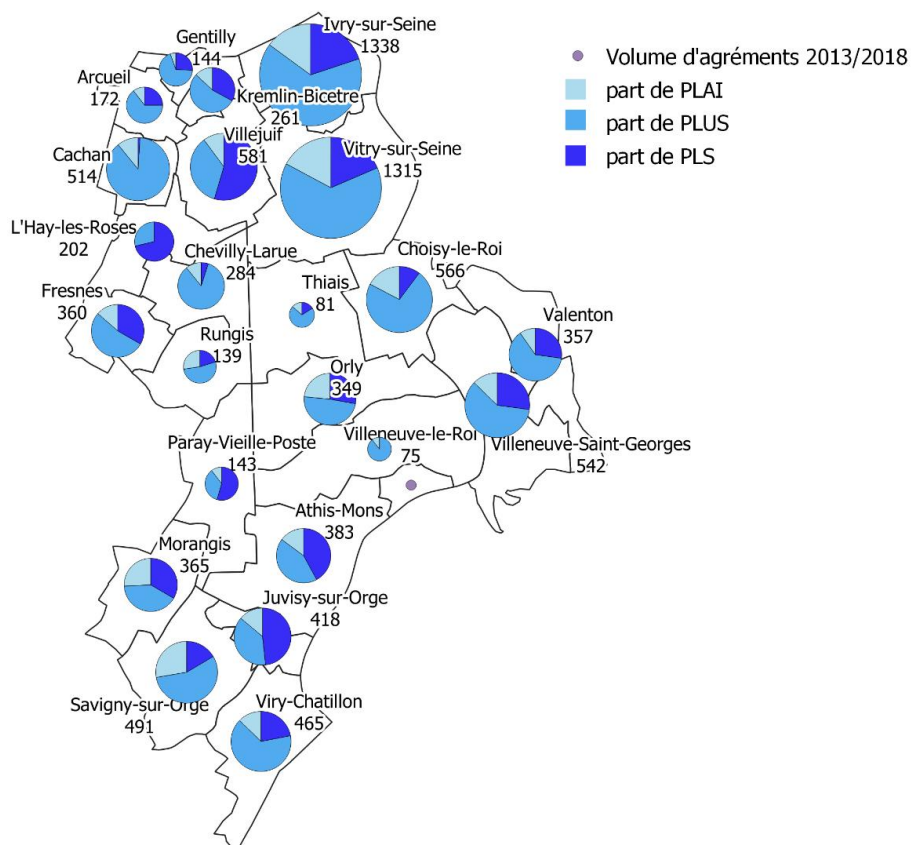
\* Ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources des logements de type PLS

Source : FLOCOM 2015 – Traitement de données : Apur

Comme indiqué plus haut, en 2018, 69% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI, 17% sont sous les plafonds PLUS, 3% sont sous les plafonds PLS et 1% ont des ressources supérieures au plafond PLS.

Entre 2013 et 2018, le volume d'agrément de logements sociaux délivrés aux communes du territoire a été particulièrement important sur Vitry-sur-Seine et Ivry-sur-Seine (plus de 1 300 agréments délivrés sur 5 ans). Sur les communes situées au centre du territoire, les agréments ont été moindres, voire nuls pour la commune d'Ablon, concernée par des contraintes liées au bruit et aux inondations et exonérée des obligations de la loi SRU à ce titre. Si la production récente est dominée par les produits PLUS, certaines communes voient leur production récente fortement orientée vers le PLS : Juvisy-sur-Orge, Villejuif et l'Hay-les-Roses notamment. La part de PLUS constitue près de la moitié des agréments alors même que la demande émane très majoritairement de ménages sous plafond PLAI. Cela soulève la question de l'accessibilité des ménages les plus modestes au parc récent.





Logements ordinaires financés entre 2013 et 2018, source SISAL, réalisation GTC, nota : la commune d'Ablon n'a fait l'objet d'aucun agrément

# IV. LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE ET TERRITORIALE DECLINES A L'ECHELLE DE L'INTERCOMMUNALITE

## Orientation 1. Fixer des objectifs d'attribution en faveur d'une plus grande mixité sociale et territoriale

### Eléments de contexte

Pour l'année 2019, 2 626 attributions ont été réalisées sur le territoire dont **12 % d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile** et 88 % d'attributions aux ménages des trois autres quartiles.

La loi prévoit que :

- En dehors des QPV/ex-ZUS, **au moins 25% d'attributions (suivies de baux signés) consacrées aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile**, aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés en difficultés.
- En QPV/QVA, un engagement à faire progresser le taux actuel d'attribution à des ménages des quartiles 2-3-4 (78% des attributions en 2019 sur le territoire)

Le tableau ci-dessous permet de simuler ce que représenterait, en termes de pourcentage et de volume d'attributions, la progression d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile par commune, afin d'atteindre l'objectif fixé par la loi. Il est à noter que cette simulation a été faite en prenant l'hypothèse d'un volume d'attributions constant.

Territoires	Nb de demandes au 31 décembre 2019	Nb de ménages appartenant au 1er quartile de ressources	Part des demandeurs entrant dans le 1er quartile	Nb d'attributions hors QPV en 2019	Nb d'attributions aux ménages du 1er quartile hors QPV	Part des attributions aux ménages du 1er quartile hors QPV	A effort constant et dans l'hypothèse d'un nb d'attributions qui ne connaît pas de variations		Nb d'attributions manquantes en 2019 pour atteindre l'objectif de la loi
							Objectifs pour répondre à la loi	Nb d'attributions nécessaire pour atteindre l'objectif de la loi *	
<b>GOSB</b>	<b>52424</b>	<b>14246</b>	<b>27%</b>	<b>3766</b>	<b>455</b>	<b>12%</b>	<b>25%</b>	<b>942</b>	<b>487</b>
Athis-Mons	2401	515	21%	163	18	11%	25%	41	23
Juvisy-sur-Orge	2514	736	29%	228	25	11%	25%	57	32
Morangis	566	117	21%	45	6	13%	25%	11	5
Paray-Vieille-Poste	283	49	17%	34	5	15%	25%	9	4
Savigny-sur-Orge	1253	422	34%	117	19	16%	25%	29	10
Viry-Châtillon	1723	471	27%	215	26	12%	25%	54	28
Ablon-sur-Seine	186	42	23%	23	4	17%	25%	6	2
Arcueil	1985	521	26%	100	11	11%	25%	25	14
Cachan	1816	439	24%	147	19	13%	25%	37	18
Chevilly-Larue	1537	388	25%	230	30	13%	25%	58	28
Choisy-le-Roi	4030	1195	30%	438	48	11%	25%	110	62
Fresnes	1839	404	22%	198	17	9%	25%	50	33
Gentilly	1763	426	24%	138	22	16%	25%	35	13
Hay-les-Roses	1493	407	27%	113	10	9%	25%	28	18
Ivry-sur-Seine	7181	1948	27%	265	39	15%	25%	66	27
Kremlin-Bicêtre	2095	529	25%	277	29	10%	25%	69	40
Orly	2265	594	26%	135	14	10%	25%	34	20
Rungis	453	62	14%	16	1	6%	25%	4	3
Thiais	1861	385	21%	103	7	7%	25%	26	19
Valenton	1051	328	31%	30	6	20%	25%	8	2
Villejuif	4452	1225	28%	246	26	11%	25%	62	36
Villeneuve-le-Roi	901	267	30%	80	14	18%	25%	20	6
Villeneuve-Saint-Georges	1780	658	37%	58	3	5%	25%	15	12
Vitry-sur-Seine	6996	2118	30%	367	56	15%	25%	92	36

Source : Données socles DRIHL, 2019

\* Une surestimation probable du volume d'attributions nécessaire dû à l'impossibilité de retirer les attributions réalisées en QVA exemptés des objectifs de la loi

Ainsi, en 2019, au regard des dispositions de la Loi, **942 attributions totales auraient dû être réalisées en faveur des ménages du 1<sup>er</sup> quartile pour atteindre l'objectif de 25 %**. Nota : le volume de ménages relogés dans le cadre de l'ANRU concoure à l'atteinte de cet objectif, au même titre que les ménages du premier quartile de revenus. Dans l'hypothèse d'un nombre d'attributions constant au fil des années, ce sont les communes de Choisy-le-Roi et du Kremlin-Bicêtre qui devraient fournir le plus d'effort (respectivement 62 et 40 attributions supplémentaires).

Il est important de souligner que l'effort pour atteindre l'objectif est toutefois soumis à différentes contraintes : le type de logements qui se libèrent et se produit dans chacune des communes, la soutenabilité financière des ménages du 1<sup>er</sup> quartile pour l'accès aux logements produits, la livraison de nouvelles opérations en dehors des périmètres QPV/QVA et le taux de refus des ménages qui n'acceptent pas nécessairement les logements proposés.

Par ailleurs, Les ménages à bas revenus sont plus représentés hors QPV sur le territoire que dans la métropole et certains de ces quartiers ont des fragilités comparables à celles des QPV. Il y a donc un enjeu important d'adapter les exigences de la loi, en prenant en compte l'existence de fragilité y compris en-dehors des QPV/QVA.

La CIA devra fixer les moyens que les partenaires se donnent pour atteindre progressivement ces objectifs et les marges de manœuvre existantes ou à créer.

## Les objectifs retenus

### 1

#### **Hors QPV et QVA adapter les exigences de la loi, en prenant en compte l'existence de fragilités dans ces quartiers**

- 1. Favoriser l'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile et des ménages relogés au titre des opérations NPNRU et ORCOD en dehors des QPV et QVA, conformément à la loi et en prenant en compte la réalité de l'offre**
  - En conformité avec la loi, 25% d'attributions annuelles (suivies de baux signés) aux ménages du 1er quartile des revenus des demandeurs franciliens hors QPV/QVA et aux ménages relogés dans le cadre du NPNRU et ORCOD
  - Faciliter les propositions de logements aux ménages du premier quartile en harmonisant le calcul du taux d'effort et du reste à vivre
  - Renforcer l'offre à bas loyer dans les quartiers où le parc social est peu présent, en prenant en compte la desserte en transport, les aménités urbaines et les possibilités d'acquisition amélioration
  - Accompagner la mise en place d'une nouvelle politique des loyers (NPL) par les bailleurs sociaux, dans un contexte de restructuration du secteur (regroupements des organismes, Réduction de Loyer de Solidarités)
  - Pour les ménages concernés par un relogement NPNRU/ORCOD (cf. orientation 4 : stratégie de relogement
  - Prendre en compte les enjeux de fiabilisation des données sur les 1ers quartiles dans le Système National d'Enregistrement (cf. orientation 5 : observation et évaluation de la politique d'attributions)

## **1.2 S'appuyer sur l'atlas de la mixité pour améliorer la qualité des désignations des demandeurs, lorsque les quartiers hors QPV/QVA sont fragiles**

- En-dehors de quartiers QPV et QVA, qui concentrent à la fois des locataires du parc social fragile et une population totale avec de faibles revenus, tendre vers 50% d'attributions (suivies de baux signés) aux quartiles 1 et 2 et 50% d'attributions (suivies de baux signés) aux quartiles 3 et 4.
- Poursuivre le travail d'élaboration de l'atlas des quartiers, avec des indicateurs sur les locataires du parc social et des indicateurs sur les populations du parc privé
- Elaborer un bilan annuel des attributions pour suivre dans le temps la trajectoire suivie dans chaque quartier
- Poursuivre le travail de traitement du parc privé dégradé
- Engager un travail de programmation de logements selon les opportunités de diversification qu'ils représentent

## **2**

### **Adapter les exigences selon le niveau de fragilité des QPV et QVA**

#### **2.1 Améliorer la part des attributions aux ménages des quartiles supérieurs a fortiori dans les QPV où elle est faible et en tenant compte des perspectives données par l'évolution de l'offre à terme**

- Travailler le lien à l'emploi, en particulier avec Action Logement sur les patrimoines facilitant l'insertion des salariés (Convention EPT GOSB – Action Logement)
- Promotion des opérations de requalification urbaines et patrimoniales et sur les projets à venir
- Favoriser le parcours résidentiel au sein des quartiers pour les ménages stabilisant (revenus intermédiaires, salariés ou retraités) souhaitant y rester par une politique de mutation active et d'adaptation des logements (cf. orientations 3 sur la stratégie visant à favoriser les parcours résidentiels)

#### **2.2 Se poser la question de l'évolution des engagements en organisant des temps d'échanges avec les bailleurs et réservataires et en fonction de l'évolution de la géographie prioritaire**

Les QPV et les QVA correspondent à la géographie prioritaire de la politique de la ville. Il est possible que, lors de la mise à jour de la politique de la ville prévue en 2022, certains QPV et QVA ne fassent plus parti de la géographie prioritaire. En s'appuyant sur le référentiel de fragilité des quartiers, il faudra avoir une vigilance sur ces quartiers qui peuvent continuer à présenter des fragilités.

#### **2.3 S'appuyer sur les bilans d'attributions pour engager un rééquilibrage dans les QPV les plus fragiles en visant à minima 50% d'attributions aux ménages des 1er et 2<sup>ème</sup> quartiles et 50% d'attributions aux ménages des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles lorsque cet équilibre n'est pas atteint**

- De manière générale : Encourager la mise en place d'une commission spécifique QPV sur décision du maire. Cette instance de dialogue inter réservataires et bailleurs traitera des engagements opérationnels<sup>10</sup> et de la communication concernant les projets contribuant au changement d'image du quartier.
- QPV en périmètre ANRU : vigilance sur les attributions avant démolition et sur le risque de paupérisation inhérent à cette situation. Par exemple à Savigny sur Orge, certains bâtiments dont la démolition est prévue dans plusieurs années font encore l'objet d'attributions. Les ménages

---

<sup>10</sup> Les engagements opérationnels pour atteindre les objectifs de mixité sociale et territoriale de la CIL (et notamment une meilleure répartition des quartiles de revenus au sein des quartiers) seront déclinés dans la Convention Intercommunale d'Attributions.

sont prévenus du caractère provisoire de leur logement. A ce titre, ce sont souvent les ménages les plus précaires qui acceptent d'être logés temporairement dans ces bâtiments.

- QPV hors périmètre ANRU : Encourager les bailleurs à investir dans le quartier (contreparties d'exonération/abattement TFPB, politique active de réhabilitation – démolition/reconstruction...)

#### **2.4 Dans les QPV les moins fragiles, tendre vers un équilibre entre les 4 quartiles**

- De manière générale en QPV avec programme NPNRU : engager une dynamique de diversification de l'offre active à court terme, dans les produits (accession sociale, locatif intermédiaire et accession libre) et les formes d'habitat (intermédiaires)



### **Affirmer un principe d'attention à l'échelle des résidences**

#### **3.1 Faire du référentiel des résidences un guide éclairant le rapprochement entre l'offre et la demande, dans le choix des réservataires à mobiliser et des candidatures à proposer**

- Engager un travail fin de croisement entre les données d'occupation du parc social, les données de fonctionnement du parc (vacance, rotation), afin d'identifier les patrimoines où il y a peu de rotation et peu de perspectives d'évolution du peuplement ou, à l'inverse, des patrimoines disposant de problème d'attractivité (refus de logement, vacance...)... ainsi qu'avec les données descriptives du parc (loyers, typologies, surface des logements) pour identifier les patrimoines facilitant l'accueil des publics ciblés ; intégrer dans ce travail d'analyse l'appréciation qualitative des communes et bailleurs.
- Porter à la connaissance des réservataires et des CALEOL les résidences pour lesquelles une grande vigilance s'impose quant à leur fragilité ou le risque de fragilisation
- Evaluer fréquemment l'évolution de l'occupation et des attributions, au rythme des mises à jour de données<sup>11</sup>.

#### **3.2 Rechercher un équilibre de peuplement dès la livraison des résidences neuves**

- Envisager dans la programmation une diversité de produits logements sociaux que ce soit du point de vue des financements ou des typologies
- Généraliser les réunions (inter-réservataires) « de premières attributions » permettant de travailler sur les objectifs de peuplement des futures résidences avec le bailleur et l'ensemble des réservataires afin de faciliter les équilibres de peuplement.

---

<sup>11</sup> Publication des données sur l'occupation du parc social (OPS) tous les 2 ans et publication des données sur l'attribution des logements sociaux (SNE) tous les ans. Les modalités d'évaluations et l'identification des indicateurs seront précisées dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

## Orientation 2. Favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires

### Éléments de contexte

L'objectif est de favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires et d'inciter tous les réservataires à participer au logement de ces publics.

En 2018, au sein du territoire 36 % des attributions ont été faites aux demandeurs prioritaires. Ces attributions sont probablement un peu sous-estimées dû au fait que certains demandeurs accèdent au logement social sans être labellisés Public Prioritaire.

### Les objectifs retenus

1

#### **Consacrer au minimum 25 % des attributions annuelles aux ménages prioritaires, par contingent, ainsi que sur la totalité du contingent préfectoral « Prioritaires »**

- Le contingent de l'Etat est entièrement dédié à ces publics (hors contingent fonctionnaires qui représente 5%<sup>12</sup>)
- Les contingents des collectivités, des bailleurs sociaux (logements non réservés et repris pour un tour) et d'Action Logement Services doivent être mobilisés à hauteur de 25 % minimum pour les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO (Droit Au Logement Opposable) ou à défaut, aux publics prioritaires définis par l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

2

#### **Mieux repérer et labelliser les publics prioritaires**

- La liste des publics prioritaires est définie par l'article L441-1 du CCH.
- La CIA fera figurer la liste des publics prioritaires en s'appuyant sur les critères départementaux du 94 et du 91. La CIA pourra venir préciser ces critères mais ne pourra pas en ajouter ou en substituer.
- S'appuyer sur le système de cotation à mettre en place pour identifier les publics prioritaires
- Mieux communiquer sur le circuit de labellisation et sur les personnes / structures pouvant procéder à cette demande de labellisation (DALO et PDALHPD) – Ce point sera traité dans le Plan Partenarial de Gestion et d'Information de la Demande (PPGDID)
- Etudier la possibilité de saisine directe de la DRIHL par les services enregistreurs, dans les conditions restant à définir, dans le cadre du processus de labellisation PDALHPD

---

<sup>12</sup> Le préfet dispose dans chaque département d'un droit de réservation des logements gérés par les bailleurs sociaux. Ce droit de réservation, le « contingent préfectoral », existe de plein droit et sans contrepartie financière, à la différence des autres droits de réservation que peut consentir un organisme d'HLM. Il est destiné, selon les termes de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, aux personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées. L'article R. 441-5 du même code précise que le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de l'organisme, dont 5 % au profit des agents civils et militaires de l'État (contingent fonctionnaire).

### 3

#### **S'appuyer sur la commission de coordination<sup>13</sup> de la CIL afin de traiter de situations complexes et bloquées (en 1<sup>er</sup> accès)**

- Ce point serait mis à l'ordre du jour de la commission en fonction des besoins
- Plusieurs types de situations sont déjà identifiées par les communes qui pourraient être traitées en interbailleurs/inter-réservataires : handicap/vieillesse, violences intra-familiales, relogements NPNRU complexes

### 4

#### **Améliorer la connaissance et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social**

- Améliorer la connaissance des dispositifs d'accompagnement social existants (Accompagnement vers et dans le logement(AVDL), Accompagnement social lié au logement (ASLL), etc.) et leur mobilisation au profit des ménages. Plusieurs situations sont d'emblée identifiées nécessitant un accompagnement social renforcé :
  - Impayés de loyer
  - Personnes souffrant de troubles psychiques
  - Vieillesse/handicap
- L'ensemble des dispositifs opérationnels en faveur de l'accompagnement social a fait l'objet d'un recensement dans le cadre du diagnostic. La liste sera intégrée dans le Plan partenarial de Gestion et d'Information de la Demande et dans la CIA.

---

<sup>13</sup> La Commission de coordination est une instance obligatoire de la Conférence Intercommunale du Logement. Sa création est fixée par l'article L 441-1-6 du CCH. Elle est présidée par le Président de l'EPT ou son représentant et se dote d'un règlement intérieur. Cette commission assure le suivi et l'évaluation de la Convention Intercommunale d'Attribution. La loi ELAN prévoit qu'elle peut examiner certains dossiers de demandeurs de logement social, notamment ceux pour lesquels le logement est situé en QPV, et émettre un avis sur l'opportunité de présenter les dossiers en commissions. La formalisation de cette Commission sera définie dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

## Orientation 3. Définir une stratégie de mutations pour faciliter les parcours résidentiels des ménages

### Éléments de contexte

Les mutations au sein du parc social représentent 32% des demandes et 29% des attributions. Les demandes de mutations concernent principalement l'évolution de la structure familiale (40% en raison d'un logement trop petit)

Les objectifs, fixés par la loi, de mixité sociale et d'équilibre territorial, et de relogement des publics prioritaires, concernent à la fois les attributions en 1<sup>er</sup> accès et les attributions liées à des demandes de mutations. **Les demandes de mutations participent donc pleinement de l'atteinte des objectifs.**

### Les objectifs retenus

1

#### Favoriser le maintien des ménages des quartiles 3 et 4 au sein des QPV et des quartiers fragiles

- Favoriser le maintien des ménages souhaitant rester au sein des QPV et des quartiers fragiles, notamment pour ceux qui ont des revenus plus élevés (quartiles 3 à 4) afin de conserver, voire de renforcer la mixité sociale. (cf. orientation 1). Exemple : volonté du ménage d'obtenir un logement réhabilité récemment ou en fonction d'une localisation choisie au sein du quartier.

2

#### Avoir une meilleure adéquation entre la taille du ménage et la typologie du logement

- Sous-occupation : Inciter les ménages (notamment les personnes de plus de 65 ans) à libérer un logement devenu trop grand au profit d'un logement plus adapté via le développement d'une communication sur l'offre disponible, le maintien du taux de loyer au m<sup>2</sup>, une aide à la décohabitation si les parents acceptent une mutation...
- Sur-occupation : en ce qui concerne les problématiques de décohabitation (notamment des jeunes), développer un accompagnement des jeunes dans leur démarche administrative et travailler en partenariat avec dispositifs et/ou structures existantes, telles que les CLLAJ, les résidences de jeunes actifs...

3

#### Faciliter le relogement des personnes vieillissantes dans des logements plus adaptés

- En s'appuyant sur les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs, établir un recensement à l'échelle du territoire des logements adaptés PMR
- Traiter ces situations en interbailleurs/inter-réservataires en commission de coordination de la CIL lorsqu'il s'agit de cas complexes et bloqués



## 4

### **Mobiliser les outils disponibles pour faciliter les mutations**

- Plusieurs outils ont déjà été identifiés afin de fluidifier les parcours résidentiels et de mieux satisfaire les demandes de mutations : les CALEOL, des outils informatiques (logiciels métiers) d'aide à la décision dans le rapprochement entre l'offre potentielle / demande active
- Mieux communiquer sur le dispositif de bourse d'échange de logements sociaux « Echanger/Habiter » à la fois auprès des communes et des locataires

## Orientation 4. Définir une stratégie de relogement dans le cadre des opérations NPNRU

### Éléments de contexte

Un quart des attributions réalisées hors QPV/QVA doivent cibler des ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ou des relogements du NPNRU à l'échelle du territoire. Les aspirations des ménages à reloger diffèrent beaucoup d'un NPNRU à un autre : dans certains cas, une majorité de locataires souhaite quitter son quartier d'origine. Dans d'autres cas, une majorité de locataires souhaite rester dans leur quartier d'origine. Par ailleurs, la répartition du patrimoine locatif social des bailleurs démolisseurs en QPV et hors QPV est fortement différenciée. Certains ménages à reloger disposent de ressources limitées, ce qui peut réduire les opportunités de relogement notamment en-dehors des QPV/QVA qui disposent parfois d'un parc social avec des loyers plus élevés. Ainsi l'atteinte de ces objectifs sera en partie conditionnée par ces facteurs.

Le relogement des ménages doit répondre à plusieurs enjeux : le respect des souhaits des ménages, l'adaptation du nouveau logement à la situation du ménage (typologie conforme à la composition familiale, adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie...), l'accès à un logement de qualité, notamment dans le parc neuf ou conventionné et/ou réhabilité de moins de cinq ans, la prise en compte des capacités financières des ménages et, si nécessaire, leur réinscription dans une dynamique d'insertion. La stratégie de relogement doit pouvoir répondre à ces enjeux en proposant des objectifs qui seront déclinés dans les protocoles de relogement locaux.

En termes d'information et d'accompagnement à dispenser auprès des ménages à reloger, il semble nécessaire de faire preuve de transparence sur le contexte de la demande du logement social et les garanties données aux ménages à reloger pour ne pas être confronté à des exigences trop fortes et des refus de logements a priori adaptés à la situation des ménages. Pour certains projets NPNRU, des chartes de relogement bailleur / locataire sont signées avec les représentants des locataires pour préciser les règles du relogement, avec parfois en amont un travail avec les Conseils Citoyens. Certaines communes ont mis en place des MOUS en plus de l'accompagnement par le travailleur social du bailleur. Des mesures plus individuelles dans le cadre du FSL 91 et FSH 94 ont également pu être mises en place.

### Les objectifs retenus

1

#### Anticiper les blocages en engageant un principe de solidarité partenariale

##### 1.1 Monter une instance inter bailleurs pour traiter des cas de relogement complexes et/ou bloqués

- Créer une instance provisoire avant la formalisation d'une instance définitive (commission de coordination), dans le cadre de la CIA. Elle sera pilotée par l'EPT qui pourra la convoquer à la demande des comités de relogement de chaque NPNRU, des communes et/ou des bailleurs concernées par un projet NPNRU
- Préfigurer l'organisation de cette instance (objectifs de travail, règlement intérieur, participants, modalités de convocation...)
- Etablir une fiche par projet NPNRU sur laquelle sera renseignée les profils et les souhaits des ménages à reloger (composition familiale, choix commune) posant des difficultés de relogement.

Sur la base de cette fiche, identifier l'offre à mobiliser pour le relogement (typologies par commune), afin d'élargir les possibilités et donner des choix alternatifs aux ménages à reloger, en lien avec la stratégie de relogement

- Assurer une bonne articulation entre cette instance et les comités de relogement de chaque NPNRU
- S'appuyer sur les réflexions de l'AORIF visant à faciliter les processus de relogement (nommer un référent NPNRU chez chaque bailleurs et/ou agence départementale en charge d'identifier l'offre à mobiliser ou mobilisable dans son organisme)
- Plusieurs situations ont été identifiées qui pourraient être traitées en interbailleurs/inter-réservataires : impayés de loyer, violences familiales, logement adapté PMR...

### **1.2 Doter cette instance d'une charte inter bailleurs pour encadrer les relogements pour lesquels les bailleurs démolisseurs sont limités dans leurs choix et possibilités, afin d'encadrer les conditions du relogement**

- Cette charte permettra de garantir les conditions les plus favorables pour le ménage relogé par la mise en œuvre d'un parcours résidentiel positif (maîtrise du reste à charge, relogement dans le neuf privilégié, proximité des transports, commerces, présence d'équipements...) en cohérence avec les protocoles de relogement propres à chacun des NPNRU.
- La charte sera complétée par des accords bilatéraux prévoyant des compensations entre le bailleur démolisseur et le bailleur relogeur permettant la mise en œuvre effective de relogement dans le neuf, la réduction de quittance, la maîtrise du reste à charge ... Ces accords seront à la discrétion des bailleurs impliqués
- Le territoire souhaite que cette démarche puisse s'inscrire dans une dynamique régionale inter bailleurs, laquelle paraît opportune à mettre en œuvre. Les accords régionaux qui aboutiront seront alors annexés à la charte territoriale interbailleurs. Ou Le territoire souhaite que les bailleurs s'inscrivent dans une démarche inter bailleur au niveau régional
- Les communes pourront également faciliter les relogements interbailleurs en portant une attention particulière aux bailleurs relogeurs (et non démolisseurs) : choix des bailleurs sociaux mobilisés dans une programmation d'offre nouvelle ; participation à la surcharge foncière sur des montages complexes et/ou des opérations ciblées (amenant de la diversification en termes de typologie, hors QPV, accessibilité des logements...)

## **2**

### **Garantir une information claire et transparente et anticiper un accompagnement individuel aux ménages à reloger**

**2.1 Poursuivre le travail engagé avec les amicales de locataires ou les conseils citoyens sur les chartes locales de relogement (les annexer avec les protocoles à la CIA pour leur donner une assise juridique) et les informer régulièrement des avancées du processus de relogement**

**2.2 Mettre à disposition des Chargés de relogement une information sur les conditions de relogement (offre mobilisable, conditions réglementaires de relogement et de déménagement...)**

**2.3 Repérer les difficultés le plus tôt possible et intensifier le développement de MOUS relogement en lien avec le service gestion des impayés pour anticiper les points de blocage liés à la situation des ménages à reloger**

## 3

### **Favoriser un parcours résidentiel ascendant des ménages dans le parc neuf ou réhabilité, avec un « reste à vivre » adapté et en trouvant des moyens de compensation des loyers**

**3.1 Définir un objectif de propositions de relogement dans le parc récent ou réhabilité depuis moins de 5 ans dans les protocoles locaux, en fonction de l'offre disponible (programmation récente), du souhait des locataires (y compris le droit au retour) et de ses capacités financières.**

**3.2 Mobiliser / programmer une offre adaptée aux besoins spécifiques des ménages (décohabitants, personnes âgées isolées et/ou perte d'autonomie, en situation de handicap...).**

- Les protocoles locaux définiront les conditions de prise en compte des besoins des décohabitants (personnes ascendantes et descendantes) et le cadre dans lequel leur demande pourra être étudiée. La prise en compte des situations des personnes hébergées (hors ascendants/descendants) devra également être précisée.

**3.3 S'adapter aux capacités financières des ménages en maîtrisant le reste à charge au m<sup>2</sup> dans le cadre du relogement**

- Cette maîtrise du reste à charge devra, lorsque cela est possible, être offerte a minima aux ménages sous plafonds de revenus PLAI. Les protocoles locaux pourront, en fonction de l'ambition donnée, étendre cette maîtrise du reste à charge aux ménages sous plafonds de revenus PLUS.
- A défaut, d'autres indicateurs comme le reste pour vivre et le taux d'effort pourront être mobilisés dans le but d'encadrer l'impact financier pour le ménage relogé. Plusieurs outils/dispositifs/sollicitations pourront être étudiés : dispositif de minoration des loyers, Nouvelle Politique des Loyers<sup>14</sup>, loyer unique, solliciter la métropole au titre de la contribution à la minoration de loyers dans le cadre des relogements liés aux opérations NPNRU...

## 4

### **Prendre en compte le projet urbain et la stratégie de mixité sociale, en veillant à ne pas exclure de leur quartier les ménages qui souhaitent y rester**

**4.1 Travailler le projet résidentiel du ménage en évaluant avec lui l'opportunité d'une offre en dehors des QPV, disponible, de qualité et répondant aux souhaits et à la situation des ménages**

**4.2 Etudier les propositions de relogement de manière à prendre en compte l'équilibre économique et social et le fonctionnement de la résidence d'accueil et du quartier, en accordant une grande vigilance au profil du ménage (CSP-revenus-composition familiale-âge des titulaires du bail) à reloger**

---

<sup>14</sup> La nouvelle politique des loyers (NPL) est un mode de gestion, facultatif, qui autorise les gestionnaires de logements sociaux à répartir différemment, à masse constante, les types de loyers et les plafonds de ressources des locataires (Prêt locatif à idé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), et à les mixer au sein de chaque ensemble immobilier. La NPL porte sur l'ensemble du patrimoine du bailleur social, mais les modifications des plafonds de ressources et de loyers peuvent ne concerner qu'une partie du parc.

**et à ceux des locataires déjà présents, et de manière générale à la présence de familles présentant les mêmes difficultés**

**4.3 Favoriser le relogement des ménages « stabilisants » (quartiles 3 et 4, en emploi...) sur les QPV et les quartiers en renouvellement urbain, notamment à travers la mise en œuvre de moyens renforcés dans la remise en état des logements commercialisés.**

**4.4 Veiller à la mise en place d'un accompagnement renforcé des ménages à reloger, fragiles sur le plan économique et social, en s'appuyant notamment sur les enquêtes sociales réalisées dans le cadre des MOUS.**

## Orientation 5. Observer et évaluer les effets de la politique d'attribution de logement sociaux

La Conférence Intercommunale du Logement est chargée du suivi et de l'évaluation des politiques d'attribution de logements sociaux. Les indicateurs statistiques s'appuient sur les données issues du Système National d'Enregistrement (SNE), du système SYPLO « Système Priorité Logement » - application informatique pour la gestion du contingent préfectoral et le relogement des Publics Prioritaires - et sur les données de suivi de l'Occupation du Parc Social (OPS). Le module informatique SNE est actualisé régulièrement afin de pouvoir éditer les données correspondant aux objectifs fixés (part des attributions selon le quartile de revenus et la localisation par exemple). Néanmoins, la mise à jour de l'outil informatique prend du temps et certaines variables ne sont pas disponibles. D'autre part, la fiabilité des données statistiques enregistrées dans le SNE dépend également de la bonne saisie de ces données dans l'outil, notamment de la part des bailleurs sociaux.

### Les objectifs retenus

La Conférence Intercommunale du Logement mobilisera les données issues du SNE, de SYPLO, de RIME – outil de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) mis à disposition pour le suivi des opérations de relogement des projets NPNRU - et des enquêtes OPS comme indicateurs de suivi et d'évaluation des politiques d'attribution. L'ensemble des partenaires de la CIL s'engagent à participer à ce suivi et à cette évaluation en transmettant les données nécessaires et en assurant le remplissage des bases de données.

#### 1

### Fiabiliser les données statistiques sur les attributions

- Sensibiliser les acteurs au bon renseignement des données sur le SNE, SYPLO et RIME afin d'avoir des statistiques plus fiables, notamment sur les items suivants :
  - Ressources du ménage.
  - Localisation du logement.
  - Contingent d'imputation de l'attribution.
- Dans le cadre des travaux pour l'élaboration de la CIA, il est prévu de définir les instances de suivi et d'évaluation, les indicateurs de suivi et les modalités de participation des acteurs aux outils de suivi et d'évaluation.

#### 2

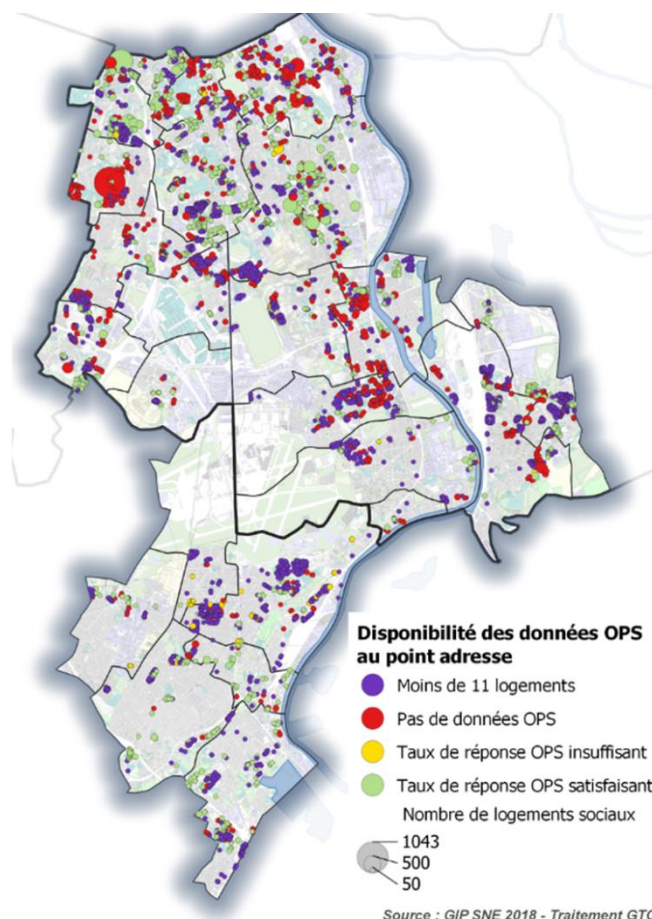
### Travailler sur un référentiel de la fragilité des résidences HLM

#### 2.1 Consolider l'information à l'échelle des résidences

A travers les données du GIP SNE, il a été possible de recenser 6 840 adresses représentant des groupes de logements de natures diverses : cages d'escaliers, bâtiments séparés, ensemble de bâtiments constituant une résidence complète.

Parmi celles-ci, 4 244 points adresses présentent moins de 11 logements (62% des points adresses), et sont donc soumises au seuil de secrétisation statistique.

Pour autant il existe un enjeu fondamental de regroupement des points adresses pour constituer des unités statistiques viables : 2 596 points-adresses présentent plus de 11 logements (38% des points-adresses) mais beaucoup d'entre elles ne disposent pas d'informations sur l'occupation du parc social. La question des remontées d'informations liées aux taux de réponse à l'enquête est primordiale à traiter par les bailleurs sociaux pour permettre la mise en place de ce référentiel indispensable dans le cadre d'une bonne gestion et du suivi des attributions.



## 2.2 Concerter sur les résultats statistiques et intégrer une évaluation qualitative

## 2.3 Evaluer l'adéquation objectifs d'attribution / fragilité résidences dans le bilan des attributions

# 3

## Assurer un suivi partenarial et une évaluation quantitative et qualitative des relogements

Il est important que les relogements NPNRU soient bien identifiés, à la fois pour les bilans propres aux opérations et pour les bilans sur les attributions. Pour évaluer la contribution aux objectifs déterminés par la CIL, la saisine est automatique à condition que le SNE ait bien été rempli en amont. Par ailleurs, il existe un outil de suivi spécifique pour le processus de relogement (attributions, état de minoration des loyers...) à travers le fichier RIME.

### 3.1 Mettre en place la gouvernance partenariale à l'échelle de l'EPT

Les instances de gouvernance (instances de pilotage et groupe de travail thématique) seront définies dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions.

**3.2 Etablir un fichier de suivi (harmonisé simple et exhaustif) en partant des pratiques existantes, qui permette de suivre les relogements au fil de l'eau avec un bilan trimestriel (en lien avec les travaux d'évaluation de la commission de coordination)**

Un fichier de suivi a été mis en place par le bailleur Valophis. Cet outil, plébiscité par un certain nombre de partenaires (AORIF, DRIHL 94) pourra servir de base pour constituer le fichier de suivi harmonisé.

**3.3 Pour chaque opération de relogement relatif à un projet NPNRU, réaliser une évaluation quantitative et qualitative des relogements (enquête satisfaction des locataires) effectués par le bailleur, selon des modalités à définir dans la CIA. L'évaluation quantitative serait réalisée en deux temps : un point à mi-parcours (permettant de vérifier l'atteinte des objectifs et, le cas échéant, de réajuster la stratégie de relogement) et un point en fin d'opération de relogement. Cette évaluation permet notamment de vérifier l'atteinte et la pertinence des objectifs stratégiques énoncés dans le présent document.**



## 1. Précautions méthodologiques

### Le seuil de bas revenus ou « 1<sup>er</sup> quartile »

Les ménages du 1<sup>er</sup> quartile représentent 27 % des demandes mais seulement 12 % des attributions hors QPV et hors ex ZUS.

Une vigilance doit être portée sur les possibles décalages entre l'interprétation de cet écart entre représentativité des ménages du 1<sup>er</sup> quartile dans la demande et dans les attributions, pour les raisons suivantes :

- Certains réservataires peuvent avoir des difficultés à pré-identifier les ménages du 1<sup>er</sup> quartile pour les positionner sur un logement disponible. Néanmoins cette difficulté devrait être résolue avec le fait que le SNE permet d'identifier les ménages du 1<sup>er</sup> quartile.
- Les données renseignées par les demandeurs dans leur demande de logement social ne sont pas toujours fiables. En effet, tant que le ménage ne fait pas l'objet d'une proposition de logement, ses revenus sont indiqués dans le SNE sur une base déclarative<sup>15</sup>. Au moment de la proposition de logement, en vue du passage en CAL et future CALEOL, le bailleur ou la commune procède à une actualisation du dossier, en demandant au ménage des pièces justificatives, ce qui permet d'actualiser le montant des ressources mensuelles disponibles en prenant en compte les revenus de réversion sociale. Ainsi au moment de l'attribution, le ménage peut basculer du 1<sup>er</sup> quartile sur un quartile supérieur et ne rentre donc plus dans les objectifs d'attribution (l'inverse étant également possible).
- L'actualisation des ressources des demandeurs, après passage en CAL et future CALEOL, lors de la radiation de la demande, n'est pas systématiquement réalisée par les bailleurs sociaux.

Par conséquent, il y a un enjeu de fiabilisation des ressources indiquées dans le SNE que ce soit en termes de gestion de la demande (action à mener auprès du demandeur) et de radiation de celle-ci (action à mener auprès des bailleurs sociaux).

Dans le cadre de la CIA, il sera sans doute intéressant de proposer le développement d'un outil de traçabilité des ménages entre le moment de la demande et l'attribution.

---

<sup>15</sup> Le ménage renseigne également (de manière déclarative) ses ressources mensuelles. Le 1<sup>er</sup> quartile est calculé sur la base des ressources mensuelles. Les plafonds de ressources sont calculés sur la base des revenus N-2.

## 2. Mesures d'accompagnement social s'appliquant sur le territoire Grand-Orly Seine Bièvre

Le tableau ci-dessous présente les dispositifs d'accompagnement social existant sur le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre. Il a été construit, dans le cadre du diagnostic de la Conférence Intercommunale du logement, à partir des éléments transmis par la DRIHL 94 et la DDCS 91.

Dispositif	Contenu	Pour qui ?	Par qui ?
Aides légales au logement de la CAF	APL (Aide Personnalisée au Logement) ALF (Allocation de Logement à Caractère Familial) ALS (Allocation de Logement à Caractère Social)	APL : locataire ou accédant à la propriété ou déjà propriétaire (ayant contracté un Prêt d'accession social ou un Prêt aidé à l'accession à la propriété ou un Prêt conventionné) ALF : cette aide concerne les personnes qui n'ouvrent pas droit à l'APL et qui ont : - des enfants nés ou à naître ou certaines autres personnes à charge - ou forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints. ALS (Allocation de Logement à caractère Social), cette aide est destinée aux personnes n'ouvrant pas droit à l'APL ni à l'ALF.	CAF
Garantie Loca Pass	Garantie gratuite de paiement des loyers et charges locatives, donnée au bailleur à compter de l'entrée dans les lieux du locataire. Pendant les 3 ans qui suivent la date d'effet du bail, en cas d'impayés de loyers, Action Logement règle au bailleur jusqu'à 9 mois de loyers et charges. Le locataire rembourse ensuite, sans frais ni intérêts, les sommes avancées.	Jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole	Action Logement
Avance du Loca Pass	Aide pour verser immédiatement le dépôt de garantie demandé par le bailleur et de le rembourser petit à petit, sans payer d'intérêts, sur une durée maximale de 25 mois. Son montant est de 500 € maximum.	Jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole	Action Logement
Garantie Visale	Caution accordée au locataire par Action logement (ex-1 % Logement) visant à prendre en charge le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale, en cas d'impayés. Les sommes sont avancées au bailleur par Action Logement, puis remboursées par le locataire.	Jeunes de moins de 30 ans et salariés de plus de 30 ans ne bénéficiant pas encore d'un CDI confirmé.	Action Logement
Accompagnement social lié au logement (ASLL)	Accompagnement social spécifique lié à l'accès et au maintien dans le logement : démarches, appropriation du logement, gestion budgétaire, endettement locatif	Tous publics	Conseil Départemental Commission FSH Opérateurs ASLL (associations)
Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)	Accompagnement adapté au ménage pour l'accès et le maintien dans le logement	Ménages DALO et hors DALO (pour le 94 : ménages DALO, ménages identifiés par la CCAPEX, ménages sortants de structures d'hébergement, ménages concernés par une procédure de lutte contre l'habitat indigne)	DRIHL94, bailleurs, CCAPEX, SIAO, COMED Opérateurs AVDL (associations) (après diagnostic social)
Fonds de Solidarité Habitat (FSH94) Fonds de Solidarité Logement (FSL91)	Prise en charge des frais liés à l'accès à un nouveau logement, de la dette locative (dans le but de maintenir le ménage dans son logement), de factures impayées d'eau et d'énergie	Locataire avec critères d'éligibilité Propriétaire occupant (eau et énergie)	Conseil Départemental commission FSH/FSL
Concordat	Contrat tripartite famille-bailleur-CAF qui vise la résorption des impayés de loyer	Famille allocataire en impayé de loyer	CAF
Délégation amiable de salaire	Prélèvement du loyer (échéance mensuelle+charges) par l'employeur qui paie directement le bailleur	Tout locataire salarié en impayé de loyer	Bailleur
Mesure d'accompagnement social personnalisé (MASP)	Accompagnement social individuel, aide à la gestion autonome des prestations sociales	Personne majeure en difficulté de gestion de ressources et percevant des prestations sociales	Commission MASP Accompagnement : CESF (MASP 1) ou association tutélaire conventionnée (MASP 2)
Mesure d'accompagnement judiciaire (MAJ)	Action éducative vers l'autonomie, gestion des prestations sociales à la place de la personne	Personne majeure en difficulté de gestion de ressources et percevant des prestations sociales, avec risque pour la santé ou la sécurité	Juge des tutelles Mandataire judiciaire
Mesure judiciaire d'aide à la gestion du budget familial (MJAGBF)	Action éducative pour la gestion autonome du budget, l'ouverture et le maintien des droits, les démarches, les liens familiaux	Famille ou personne majeure avec enfants	Juge pour enfants
Dispositif CAF pour les familles en impayés de loyer	Information, conseil, orientation, accompagnement social	Famille allocataire bénéficiaire de l'ALF	CAF
Dispositif ADIL d'information juridique des ménages en impayés de loyer	Expertise juridique	Ménages assignés (parc public et privé) Ménages faisant l'objet d'un commandement de payer (parc privé)	ADIL (service expertise juridique)
Accompagnement des jeunes	Information au public jeune et mise en place de solutions adaptées aux demandes en matière de logement	Jeunes de 18 à 30 ans	CLLAJ
Accompagnement des personnes âgées	Information, orientation et coordination des actions médico-sociales	Personnes âgées 60 ans et+ Professionnels de l'action gérontologique	CLIC

**Action Logement (ancien 1% patronal)** Depuis le 1er janvier 2017, les 20 comités interprofessionnels du logement dédiés à l'aide au logement ont été réunis sous un même nom : "**Action Logement**". Son objectif : **faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi**. Action Logement gère la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) qui est une cotisation versée par toutes les entreprises du secteur privé d'au moins 20 salariés.\*

**CALEOL : Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.** Nouveau nom de la CAL (Commission d'Attribution des logements) depuis la loi ELAN qui a introduit la nouvelle fonction d'examen triennal de l'occupation des logements sociaux dans les zones tendues

**CCH : Code de la Construction et de l'Habitation**

**CIA : Convention Intercommunale d'Attribution.** Elle constitue la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées dans le DCO par la conférence intercommunale du logement (CIL)

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

**DALO : Droit au Logement Opposable.** Le DALO permet aux personnes mal logées d'être reconnues prioritaires afin de faire valoir leur droit à un logement ou un hébergement digne. Pour être reconnu DALO, il faut déposer un dossier devant une commission de médiation.

**DCO : Document Cadre d'Orientation** (ou **DOS**: Document d'Orientation Stratégique) de la politique intercommunale d'attribution

**DLS : Demande de Logement Social**

**PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur**

**Quartiles :** le premier **quartile** (noté généralement Q1) **est** le salaire au-dessous duquel se situent 25 % des salaires ; le deuxième **quartile est** le salaire au-dessous duquel se situent 50 % des salaires ; c'**est** la médiane ; le troisième **quartile** (noté généralement Q3) **est** le salaire au-dessous duquel se situent 75 % des salaires.

**QPV : Quartier Prioritaires en Politique de la Ville.** Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014

**QVA : Quartier de Veille Active** - les quartiers qui relèvent, au 31 décembre 2014, d'un zonage de la politique de la ville et qui ne présentent pas les caractéristiques d'un quartier prioritaire de la politique de la ville à compter du 1er janvier 2015 font l'objet d'un dispositif de veille active mis en place par l'Etat et les collectivités territoriales. Les QVA sont définis comme les anciennes zones urbaines sensibles (ZUS) ou les anciens quartiers en contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) dont les contours n'ont aucune intersection avec ceux des actuels quartiers prioritaires de la politique de la ville.

**SNE : Système National d'Enregistrement** qui permet d'effectuer des demandes de logement social locatif, de suivre l'état de ces demandes et de les renouveler si nécessaire.

**NPNRU Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** Comme le PNRU, le NPNRU modifie les quartiers en profondeur en favorisant la mixité sociale, la diversification des logements et des bâtiments, le désenclavement, le développement économique...

**AVDL Accompagnement Vers et dans le Logement** aide fournie à un ménage rencontrant un problème d'accès ou de maintien dans un logement, en raison de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux. Il est mené par les travailleurs sociaux d'associations, les opérateurs AVDL.

**ASLL Accompagnement Social Lié au Logement**, s'inscrit dans le cadre de la Loi 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement, dite Loi Besson et visant à mettre en œuvre du Droit au Logement. L'objectif est de mettre en œuvre un ensemble d'actions adaptées permettant à chaque ménage concerné d'acquérir une autonomie en vue d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent et indépendant. La mise en œuvre d'une mesure d'ASLL est subordonnée à l'accord du ménage. Elle vise à la responsabilisation et à la participation active des usagers. Elle repose sur l'adhésion du ménage concerné à cette mesure dans le cadre de son processus d'insertion.

**CIA Convention Intercommunale d'Attribution** Déclinaison opérationnelle des objectifs d'attribution définis dans la CIL

**NPL Nouvelle Politique des Loyers** Le dispositif consiste pour le bailleur social intéressé à pratiquer, à la relocation, des baisses de loyers pour les locataires les plus modestes qui sont compensées par des hausses de loyers, dans la limite des plafonds de ressources PLS.

**PLAI** Le logement PLAI est une catégorie de logement social. Il est financé par un **Prêt Locatif Aidé d'Intégration**.

**PLUS** Le logement PLUS est une catégorie de logement social. Il est financé par un **Prêt Locatif à Usage Social**

**PLS** Le logement PLS est une catégorie de logement social. Il est financé par un **Prêt Locatif Social**

**SRU Solidarité et Renouvellement Urbain** Le taux SRU, un objectif politique. La loi fixe aux communes soumises à une obligation SRU, un objectif de pourcentage de logements sociaux à atteindre (20% ou 25%) sous peine de sanctions financières, voire d'intervention du préfet pour se substituer au maire afin de produire du logement social.

**ACD Accord Collectif Départemental** Ils définissent, dans le respect de la mixité sociale, des objectifs annuels chiffrés d'accueil des populations répondant aux critères du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées dont ils constituent un levier.

**PDALHPD Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles en difficultés économique et sociale d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

