



Conférence Intercommunale du Logement
Métropole Rouen Normandie
Convention intercommunale d'équilibre territorial
Orientations stratégiques en matière d'attributions

Vu la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain 20 avril 2015 approuvant la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement pour l'élaboration d'une convention intercommunale de mixité sociale annexée au contrat de ville,

Vu l'arrêté du Préfet du 3 juin 2015 fixant la composition de la Conférence Intercommunale du Logement,

Vu le contrat de ville de la Métropole Rouen Normandie signé le 5 octobre 2015,

Vu la décision de la Conférence Intercommunale du Logement lors de la réunion plénière du 21 novembre 2016,

La convention est signée entre :

- L'Etat
- La Métropole Rouen Normandie
- Les communes signataires du contrat de ville :
 - La commune de Bihorel
 - La commune de Canteleu
 - La commune de Caudebec-les-Elbeuf
 - La commune de Cléon

- La commune de Darnétal
 - La commune de Déville-les-Rouen
 - La commune d'Elbeuf-sur-Seine
 - La commune de Grand-Couronne
 - La commune de Grand-Quevilly
 - La commune de Maromme
 - La commune de Notre-Dame-de-Bondeville
 - La commune d'Oissel
 - La commune de Petit-Quevilly
 - La commune de Rouen
 - La commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf
 - La commune de Saint-Etienne-du-Rouvray
 - La commune de Sotteville-lès-Rouen
- Le Département de la Seine-Maritime
- Les bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans la Métropole
- Adoma
 - Foyer du Toit Familial
 - Le Foyer Stéphanois
 - Habitat 76
 - ICF Habitat Atlantique
 - Immobilière Basse Seine
 - Quevilly Habitat
 - Logéal Immobilière
 - Logéo Seine Estuaire
 - Logirep
 - Logiseine

- La Propriété Familiale de Normandie
- Plaine Normande
- Rouen Habitat
- SA d'HLM de la Région d'Elbeuf
- SAIEM d'Elbeuf
- Seine Habitat
- SEMINOR
- SIEMOR
- SEMVIT
- Action Logement

PREAMBULE :

- **Le contexte réglementaire**

L'élaboration de la convention intercommunale d'équilibre territorial est prévue par la loi ALUR du 24 mars 2014 qui renforce le pilotage intercommunal des dispositifs d'accès au logement. Elle est obligatoire au titre de la loi du 21 février 2014 réformant la politique de la ville pour les EPCI comme la Métropole qui comportent au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville. La loi identifie les politiques de peuplement comme un des leviers favorisant la réduction des écarts entre les quartiers prioritaires et le reste du territoire.

La convention est élaborée par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance partenariale visant à favoriser la concertation entre les acteurs de l'habitat. Elle adopte également des orientations stratégiques en matière d'attributions des logements sociaux. Elle a également pour mission de suivre et d'évaluer le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur.

La Métropole Rouen Normandie a mis en place sa CIL par délibération du Conseil métropolitain du 20 avril 2015. Sa composition est fixée par un arrêté préfectoral du 3 juin 2015 avec 110 membres. La CIL co présidée par le Préfet et le Président de la Métropole a été installée le 12 juin 2015.

La présente convention est annexée au contrat de ville de la Métropole Rouen Normandie qui porte sur 16 quartiers prioritaires de la politique de la ville et 9 territoires de veille situés dans 17 communes de la Métropole. Les objectifs de la convention s'inscrivent également dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) piloté par la Métropole concernant 9 communes ayant un ou plusieurs quartiers en politique de la ville retenus pour un projet de renouvellement urbain d'intérêt national ou régional.

La convention d'équilibre territorial s'inscrit dans le cadre réglementaire des attributions de logements sociaux rappelé en annexe (cf annexe 6 « les modalités d'attributions et de réservations locatives »).

Par ailleurs, le Code de la Construction et de l'Habitat notamment l'article L441 précise que :

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers. Les collectivités territoriales concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés aux alinéas précédents. Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux dans le cadre des dispositions de la présente section. L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux. »

- **L'objet de la convention**

La convention présente les grandes orientations en matière d'attributions sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie et les différents volets de la convention d'équilibre territorial prévus par la loi que sont :

- les objectifs de mixité et d'équilibre entre les territoires pour les attributions et les mutations à l'échelle intercommunale, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- les modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires de droits de réservation.

La convention d'équilibre territorial formalise la stratégie collective visant le rééquilibrage social à l'échelle de la Métropole, entre les communes et entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les autres quartiers.

Elle s'appuie sur un diagnostic objectivant les déséquilibres sociaux du territoire qui a alimenté les réflexions partenariales au sein de groupes de travail. Elle répond aux enjeux du pilier « cadre de vie » identifiés dans le contrat de ville métropolitain.

La convention est conclue entre le représentant de l'Etat, le Président de la Métropole, les communes signataires du contrat de ville, le Département, les bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans la Métropole et les organismes collecteurs du 1% logement titulaires de droits de réservations, après consultation des représentants des différentes associations siégeant à la CIL.

- **Des orientations stratégiques qui s'inscrivent dans la politique locale de l'habitat de la Métropole**

Les travaux de la CIL s'inscrivent dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole 2012-2017 dont l'objectif est de favoriser les parcours résidentiels et la réponse aux besoins en logements de l'ensemble des ménages. Ils doivent permettre de :

- Contribuer à une meilleure connaissance du fonctionnement de l'accès au logement social afin d'améliorer l'accès des ménages à un logement et de favoriser la mobilité au sein du parc social
- Favoriser les échanges entre acteurs, notamment bailleurs sociaux et réservataires
- Améliorer la lisibilité des circuits d'attribution des logements sociaux
- Inciter les bailleurs sociaux à s'inscrire dans des actions leur permettant des économies d'échelle et des échanges de savoir-faire.

La convention d'équilibre territoriale constitue ainsi le volet peuplement du PLH dont elle réaffirme les actions en faveur de la mixité sociale :

- la socio conditionnalité imposée dans l'ensemble des opérations de logement social pour le rééquilibrage de l'offre de logement très social à l'échelle intercommunale : toute opération de logement social doit comporter une part minimum de PLAI modulée en fonction de l'offre sociale et très sociale de la commune et de la part de ménages en dessous des plafonds HLM habitant la commune
- l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité pour les locataires du parc social dans les communes qui disposent d'une part importante de logements sociaux et où peu de ménages ont des ressources plus élevées.

- **Des orientations stratégiques en déclinaison des objectifs du contrat de ville**

La politique de la ville est une politique de cohésion urbaine et de solidarité envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Le contrat de ville métropolitain, co construit par la Métropole, les communes concernées, l'Etat et les autres acteurs parti-prenantes, détermine la stratégie globale déployée en faveur des quartiers prioritaires. Elle articule les interventions autour de quatre piliers : le cadre de vie et le renouvellement urbain, la cohésion sociale, le développement économique et l'emploi ainsi que la tranquillité publique.

La convention intercommunale d'équilibre territorial s'appuie sur les réflexions partenariales du contrat de ville qui ont abouti aux orientations stratégiques et aux objectifs opérationnels du pilier cadre de vie en matière d'habitat et de peuplement (cf annexe n°5). La convention formalise les pistes d'interventions suggérées pour chaque objectif opérationnel en actions dans le cadre d'une réflexion élargie à l'échelle des 71 communes de la Métropole, pour un rééquilibrage social du territoire et entre les quartiers prioritaires et les autres quartiers.

- **Une politique locale articulée avec le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées**

La convention intercommunale d'équilibre territorial s'appuie sur les dispositifs existants en faveur des publics prioritaires :

- Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) piloté par l'Etat et le Département en cours de révision fixe les modalités de relogement et d'accompagnement social des publics prioritaires.
- La mise en œuvre du droit au logement opposable en application de la loi du 5 mars 2007
- Le contingent préfectoral : le 24 septembre 2013 l'Etat et les bailleurs sociaux de Seine-Maritime ont signé une convention définissant les modalités de gestion des logements relevant du contingent réservé de l'Etat au titre des publics démunis et des fonctionnaires : elle fixe des objectifs de relogement des ménages prioritaires et le fonctionnement de l'outil SYPLO destiné à la gestion des attributions, déléguée aux bailleurs sociaux. La convention arrive à échéance en septembre 2016.

La convention intercommunale d'équilibre territorial constitue une opportunité de travail partenarial vers une meilleure articulation des politiques de l'habitat et des politiques en faveur du logement des publics prioritaires, pour répondre aux enjeux de la Métropole. Elle s'inscrit pleinement dans le projet de territoire : une Métropole responsable, qui garantit les équilibres et la cohésion du territoire.

ARTICLE I : LE DIAGNOSTIC PARTAGE SUR LES CONTRASTES TERRITORIAUX CONCERNANT LES EQUILIBRES DE PEUPLEMENT

L'élaboration de la présente convention a permis de répondre aux attentes des acteurs d'une connaissance partagée des caractéristiques et du fonctionnement du territoire en matière d'équilibre de peuplement. L'évaluation à mi-parcours du PLH réalisée en 2015 et ce diagnostic des contrastes territoriaux ont été partagés avec les partenaires dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Ils mettent en avant les enjeux de rééquilibrage du territoire métropolitain auxquels les orientations de la convention s'attacheront de répondre en tenant compte des caractéristiques des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

- **Une offre de logements contrastée**

La Métropole compte 68 000 logements sociaux représentant près de 31% des logements du territoire, avec de grandes disparités entre les communes (cf carte en annexe n°8) :

- 70% de l'offre est concentrée dans 10 communes urbaines.
- 6 communes ont une part de logements sociaux dépassant 50%.
- 24 communes ont moins de 100 logements sociaux.
- 4 communes sont déficitaires en logements sociaux et ne répondent pas à leurs obligations de disposer d'au moins 20% de logements sociaux (loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000). Cette obligation, qui a été portée dans les territoires les plus tendus à 25% de logements sociaux par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, a été maintenue à 20% dans la Métropole Rouen Normandie.
- 10 communes n'ont pas de logements sociaux.
- 17% des logements sociaux de la Métropole sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (cf détail en annexe n°8). Les communes sur lesquelles sont situés ces quartiers concentrent 65% de l'offre de logement social.

La production récente de logements sociaux peine à résorber ces déséquilibres : elle reste importante dans des secteurs déjà pourvus en logements sociaux, et modeste dans les territoires en déficit malgré les objectifs de rééquilibrage de l'offre inscrits dans le PLH.

- **Les caractéristiques socio-économiques des ménages : des effets de concentration de pauvreté**

Les habitants les plus modestes¹ représentent 28% des ménages de la Métropole, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Leur répartition est contrastée entre les communes où ils représentent de 5% à 45% des habitants (cf carte en annexe n°8).

La moitié des locataires du parc social a des ressources en dessous des plafonds PLAI. Cette proportion est différente selon les communes : on constate que les ménages modestes sont particulièrement présents dans le parc social des communes urbaines ayant une forte proportion de logements sociaux tandis que cette part est plus faible dans le parc social de communes qui ont peu de logements sociaux. (cf carte en annexe n°8)

- **Une pression de la demande de logement social globalement faible**

Plus de 17 800 demandes de logement social étaient enregistrées dans le Système National d'Enregistrement du numéro unique fin 2015 sur le territoire de la Métropole tandis que 8 200 attributions ont été faites sur l'année. 25% environ de ces attributions ont été réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et 68% dans une commune relevant de la politique de la ville. Le rapport entre les demandes de logement enregistrées et le nombre d'attributions permet de qualifier la pression de la demande : elle est en moyenne de 2,2 demandes pour une attribution. On considère donc que la pression est globalement faible même s'il existe des écarts importants entre les communes (cf carte en annexe n°8). Elle a diminué depuis 2013, diminution qui peut être liée à la nouvelle offre de logements sociaux produite depuis 2009.

Rouen et les communes du plateau nord ont une pression plus élevée, allant de 3 à 6. Une forte pression de la demande peut s'expliquer par plusieurs phénomènes :

- La commune est très demandée
- La commune dispose de peu de logements sociaux
- Le taux de rotation est faible ce qui engendre peu d'attributions.

¹ Les ménages dont les ressources sont en dessous des plafonds d'accès au PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ont des ressources modestes. Le choix de ce critère permet de qualifier la situation financière des ménages qui sont par ailleurs éligibles au logement très social PLAI dont les niveaux de loyer sont les plus faibles. Ces plafonds de ressources correspondent à des ressources équivalentes pour une personne seule à 1 024 € / mois pour le logement PLAI et 1 862 € pour le logement social PLUS.

Le délai moyen de réponse à une demande est de 9 mois sur le territoire de la Métropole.

- **Des souhaits importants de mobilité au sein du parc social**

Parmi les demandes de logement, 47% émanent de ménages déjà locataires d'un logement social. La part de demandes de mutations augmente, elle était de 42% en 2012. Elle relativise le besoin de logement mais traduit des souhaits importants de mobilité des ménages auxquels les commissions d'attributions des logements répondent à hauteur de 39% des attributions

- **Un territoire qui répond globalement bien aux besoins de logements des plus modestes**

62% des demandeurs de logement ont des ressources inférieures aux plafonds du PLAI alors que 65% des attributions leur sont destinées ces trois dernières années. Dans les communes qui ont un quartier prioritaire de la politique de la ville, la part des attributions de logements sociaux à des ménages aux ressources inférieures aux plafonds PLAI est de 72%.

Le choix des demandeurs les plus modestes s'oriente essentiellement vers les communes, qui disposent d'un parc social important, où ils peuvent représenter jusqu'à 80% des demandes de logement. Les acteurs constatent des difficultés à faire venir des ménages moins précarisés dans ces communes.

- **la répartition des attributions en faveur des ménages modestes renforce les déséquilibres entre les communes.**

La répartition des attributions à des ménages en dessous des plafonds PLAI met en exergue des disparités entre les communes qui accueillent beaucoup de ménages modestes où la part de ménages modestes dans les attributions atteint 82% et d'autres communes où cette part est deux fois moindre. Ces disparités ont tendance à accentuer les écarts de peuplement actuel.

Cette étape de diagnostic a permis aux partenaires d'identifier les principaux enjeux du territoire et de définir les orientations de la convention intercommunale d'équilibre territorial à même de favoriser le rééquilibrage social du territoire et mobiliser des moyens adaptés à la diversité des communes de la Métropole.

ARTICLE II : UNE TYPOLOGIE POUR QUALIFIER LES CAPACITES D'ACCUEIL DE MENAGES MODESTES DES COMMUNES – METHODE D'ELABORATION

Les éléments de diagnostic mettent en évidence les écarts de peuplement entre les communes (cf en annexe n°8). La détermination d'une typologie va permettre de préciser des objectifs de rééquilibrage adaptés à la situation de peuplement des communes.

La méthode reprend celle qui a conduit à la mise en œuvre de la socio conditionnalité dans le PLH.

Elle est basée sur trois indicateurs de ressources des habitants des communes qui sont croisés pour objectiver les écarts entre les communes :

- 1) La situation financière des habitants de la commune, critère retenu : part des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds d'accès au logement très social PLAI,
- 2) La situation financière des ménages habitant le parc social de la commune, critère retenu : part des ménages du parc social dont les ressources sont inférieures aux plafonds d'accès au logement très social PLAI
- 3) La situation financière des ménages entrant dans le parc social de la commune, critère retenu : part des attributions de logement social en faveur des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds d'accès au logement très social PLAI (moyenne sur 3 années²)

NB : Le critère de l'accès au logement très social dit PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) qualifie la situation financière des ménages : les ménages dont les ressources sont en dessous des plafonds d'accès au PLAI ont des ressources modestes et sont éligibles au logement très social PLAI dont les niveaux de loyer sont les plus faibles. Ces plafonds de ressources correspondent à des ressources mensuelles équivalentes pour une personne seule à 1 024 € / mois pour le logement très social PLAI et 1 862 € pour le logement social PLUS³.

A chacun de ces critères a été attribué un nombre de points en fonction du seuil atteint. La méthode tient compte des spécificités des communes de moins de 3 500 habitants, notamment en matière de niveaux d'équipement, de services, de commerces :

- définition de seuils adaptés aux communes de moins de 3 500 habitants pour le critère des ménages modestes du parc social

² Données des attributions de l'infocentre du Système National d'Enregistrement 2013/2014/2015

³ En fonction du public visé, il existe différents financements et différents produits, avec des niveaux de loyers différents, au sein du parc social. Le logement dit PLAI, financé par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, est destiné aux ménages ayant des ressources inférieures à 60% du plafond de ressources standard PLUS.

- pour les communes de moins de 3 500 habitants : le 3^{ème} critère relatif aux attributions n'est pas pris en compte dans la mesure où le volume d'attributions est peu significatif (inférieur à 10 attributions par an).

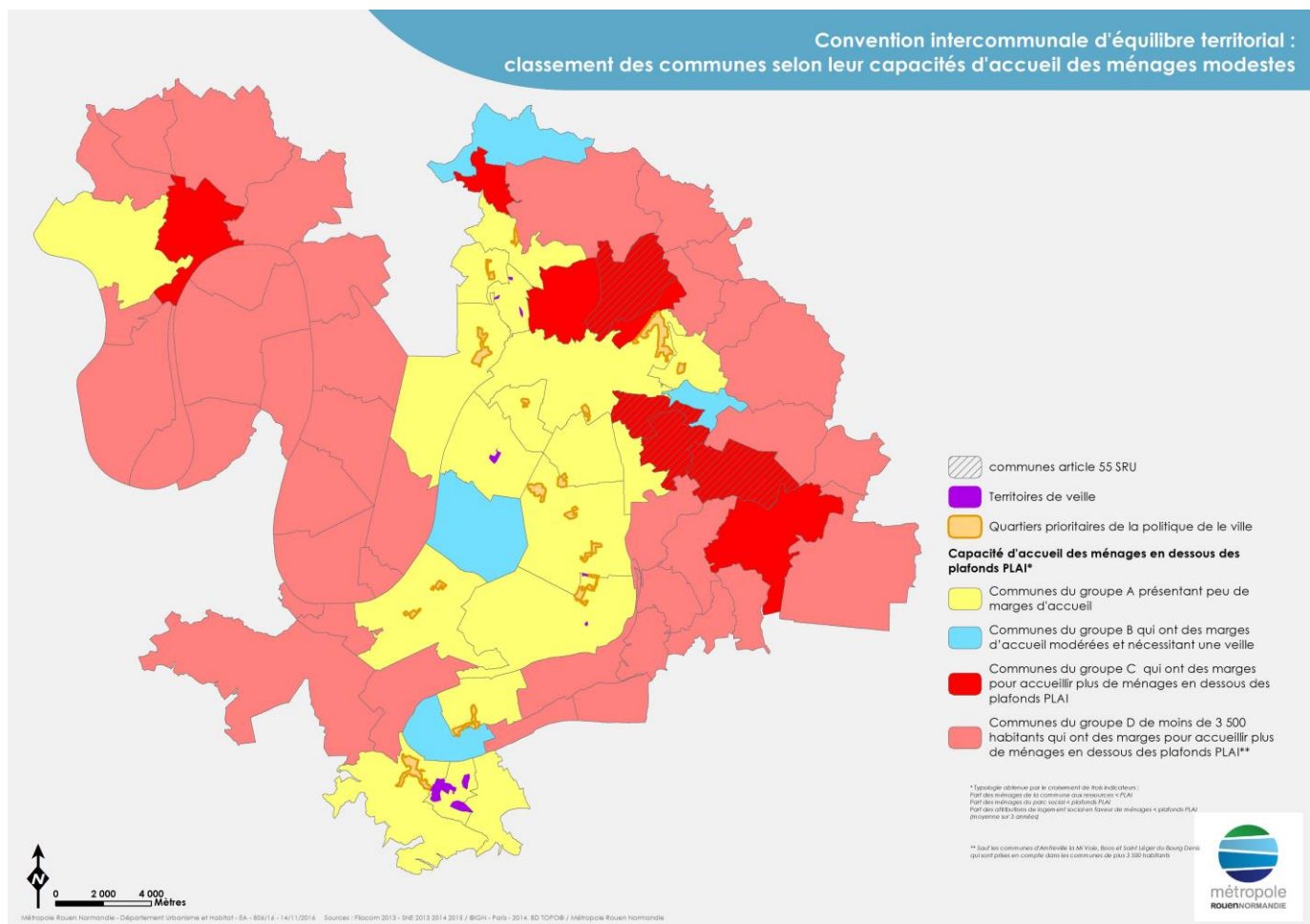
Les communes de Amfreville-la-Mivoie, Boos et Saint-Léger-du-Bourg-Denis ont été prises en compte par anticipation parmi les communes de plus de 3 500 habitants afin de tenir compte de leurs perspectives de croissance démographique qui leur imposera prochainement l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Critères	Communes de plus de 3 500 habitants		Communes de moins de 3 500 habitants	
	Seuils	Nombre de points	Seuils	Nombre de points
Part des ménages de la commune aux ressources en dessous des plafonds PLAI	Part < 18% (correspond à la médiane)	3	idem	3
	Part entre 18 et 28% (entre la médiane et la moyenne)	2	idem	2
	Part > 28%	1	idem	1
Part des ménages du parc social aux ressources en dessous des plafonds PLAI	Part < ou = 45% des ménages du parc social (médiane)	3	Pas de logements sociaux ou pas de ménages <PLAI	3
	Part entre 45% et 50% (entre médiane et moyenne)	2	Secret statistique (moins de 11 ménages)	2
	Part > 50% des ménages du parc social	1	Part < ou = 45% des ménages du parc social	1
	Nombre de ménages parc social > PLAI très important (> 2000 ménages du parc social dans la commune)	0	Part > 45% de ménages du parc social	0
Part des attributions de logement social à des ménages aux ressources en dessous des plafonds PLAI	Part < 65%(moyenne)	2	Critère non pris en compte pour le classement des communes de moins de 3 500 habitants	
	Part > 65% (moyenne)	1		

Le nombre de points est plus important quand le nombre de ménages concerné est faible. Le croisement de ces trois critères permet de classer les communes selon leurs marges d'accueil de ménages modestes. Cette démarche a permis de faire ressortir 4 types de communes :

- Les communes présentant peu de marges d'accueil pour des ménages en dessous des plafonds PLAI (ayant entre 2 et 4 points)
- Les communes qui ont des marges d'accueil modérées et nécessitant une veille (entre 5 et 6 points)
- Les communes qui ont des marges pour accueillir plus de ménages en dessous des plafonds PLAI (entre 7 et 8 points)
- Les communes de moins de 3 500 habitants qui ont des marges pour accueillir plus de ménages en dessous des plafonds PLAI (entre 2 et 8 points)

La répartition territoriale des communes selon la typologie (cf en annexe n°7 tableau détaillé des communes)



Cette étape méthodologique permettra d'adapter les orientations selon les communes.

Les partenaires conviennent collectivement de mettre en œuvre les orientations stratégiques suivantes. Ils s'engagent sur la mise en œuvre opérationnelle des actions déclinées dans le programme d'actions.

ARTICLE III : DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA REDUCTION DES ECARTS ET LE REEQUILIBRAGE SOCIAL A L'ECHELLE DE LA METROPOLE

La concertation avec les partenaires autour de l'élaboration de la convention a permis de définir trois grandes orientations stratégiques, répondant aux enjeux du territoire de la Métropole. Elles sont déclinées en objectifs et en actions qui s'inscrivent dans la politique locale de l'habitat de la Métropole et dans le contrat de ville métropolitain.

La 1^{ère} orientation vise le rééquilibrage social du territoire. Elle s'applique de manière différenciée selon les communes sur la base de la typologie présentée à l'article II de même que l'action 2-1-1 de la 2^{ème} orientation portant sur les attributions.

Les autres objectifs de la 2^{ème} orientation ainsi que la 3^{ème} orientation sont transversaux et leur mise en œuvre concerne l'ensemble du territoire.

Pour chacune des actions sont précisés le chef de file chargé de la mise en œuvre de l'action et les articulations avec les dispositifs existants.

Le programme d'actions de la convention intercommunale d'équilibre territorial est détaillé dans l'annexe n°1 (pages 22 à 49).

ORIENTATION 1 : REDUIRE LES ECARTS DE PEUPLEMENT A L'ECHELLE METROPOLITAINE ET FAVORISER LA REPONSE AUX BESOINS DES MENAGES

Cette orientation constitue l'enjeu central de la convention d'équilibre territorial visant à éviter les effets de concentration de la pauvreté et à tenir compte des caractéristiques des quartiers prioritaires de la politique de la ville (les actions correspondant à cette orientation sont détaillées en annexe n°1 – pages 22 à 35).

Sur la base du diagnostic partagé (article I) mettant en exergue des déséquilibres à l'échelle de la Métropole déjà constatés dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours du PLH (2012-2017), deux leviers favorisant le rééquilibrage social du territoire ont été identifiés :

1. Une politique de production et d'amélioration de logements favorable à la mixité sociale déjà inscrite dans le Programme local de l'Habitat qu'il est nécessaire de renforcer
2. Une politique d'attribution de logements sociaux veillant à réduire les écarts de peuplement constatés

OBJECTIF 1-1 : FAVORISER LE REEQUILIBRAGE SOCIAL DU TERRITOIRE PAR LE DEVELOPPEMENT ET L'AMELIORATION DES LOGEMENTS

Actions de mise en œuvre	Chef de File	Autres acteurs impliqués	Priorité / échéance
Action 1-1-1 : Développer une offre de logements adaptée aux besoins de rééquilibrage territorial de la mixité sociale	Métropole	Communes, bailleurs sociaux, Etat, ANRU, promoteurs, autres financeurs du logement social, EPFN	Mise en œuvre du PLH et élaboration du prochain PLH 2018 2023
Action 1-1-2 : Poursuivre les actions d'amélioration de l'attractivité des logements et de rénovation urbaine	Métropole	Bailleurs sociaux, communes du PNRU, Etat, ANRU	Mise en œuvre du PLH et élaboration du prochain PLH 2018 2023 Mise en œuvre du NPNRU

OBJECTIF 1-2 : FAVORISER LE REEQUILIBRAGE SOCIAL DU TERRITOIRE PAR LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Actions de mise en œuvre	Chef de File	Autres acteurs impliqués	Priorité / échéance
Action 1-2-1 : Moduler la part des ménages en dessous des plafonds PLAI dans les attributions selon les capacités d'accueil des communes et des quartiers prioritaires de la politique de la ville	Bailleurs sociaux	Réservataires, dont Etat, communes, Action Logement	Dès signature convention Prise en compte dans les Commissions d'Attributions des Logements (CAL)

Actions de mise en œuvre	Chef de File	Autres acteurs impliqués	Priorité / échéance
Action 1-2-2 : Répondre aux demandes de mutations dans le cadre des objectifs de rééquilibrage	Bailleurs sociaux	Réservataires, dont Etat, communes, Action Logement	A partir de 2017 (PLH)
Action 1-2-3 : Mettre en œuvre les dérogations aux plafonds de ressources	Etat	Bailleurs sociaux, et réservataires dont Etat, communes, Action Logement, Métropole	Mise en œuvre en cours Suivi partenarial à mettre en place à partir de 2017
Action 1-2-4 : Appliquer les exonérations de Supplément de Loyer de Solidarité dans les communes et territoires exonérés	Etat	Bailleurs sociaux, Métropole, communes	Mise en œuvre du PLH et à étudier dans prochain PLH

LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE REEQUILIBRAGE SOCIAL DU TERRITOIRE A L'ECHELLE DES COMMUNES

La mise en œuvre de l'orientation 1 « réduire les écarts de peuplement à l'échelle métropolitaine et favoriser la réponse aux besoins des ménages » et de l'objectif 2-1 de l'orientation II « faciliter le logement des ménages prioritaire » se décline selon chaque typologie de communes afin d'être adaptée à leur contexte et à leurs objectifs.

- **GROUPE DE COMMUNES A : LES COMMUNES PRESENTANT PEU DE MARGES D'ACCUEIL POUR DES MENAGES EN DESSOUS DES PLAFONDS PLAI ET LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE**

Actions concernant l'offre de logements

- Modérer la production de logements sociaux et très sociaux
- Favoriser la production de logements locatifs PLS et de logements intermédiaires si les conditions du marché sont favorables
- Favoriser la production de logements PSLA et de produits d'accèsion à coût maîtrisé
- Améliorer l'attractivité des logements et des quartiers
- Accompagner le nouveau programme national de renouvellement urbain

Actions concernant la réponse à la demande

- Infléchir la part des ménages en dessous des plafonds PLAI dans les attributions
- Appliquer les exonérations de Supplément de Loyer de Solidarité dans les communes et territoires exonérés
- Moduler les attributions au titre du contingent préfectoral
- Mettre en œuvre les dérogations de plafonds de ressources

- **GROUPE DE COMMUNES B : LES COMMUNES OU LES MARGES D'ACCUEIL SONT MODEREES, NECESSITANT UNE VEILLE**

Actions concernant l'offre de logements

- Veiller à produire une offre de logements qui ne déséquilibre pas le peuplement de la commune
- Produire une offre diversifiée de logements répondant aux besoins de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements PSLA et de produits d'accèsion à coût maîtrisé

Actions concernant la réponse à la demande

- Veiller à ce que les attributions ne créent pas ou ne renforcent pas de déséquilibres et restent dans la moyenne métropolitaine

- **GROUPE DE COMMUNES C : LES COMMUNES QUI ONT DES MARGES POUR ACCUEILLIR PLUS DE MENAGES EN DESSOUS DES PLAFONDS PLAI**

Actions concernant l'offre de logements

- Développer la production de logements sociaux et très sociaux
- Limiter la production de logements intermédiaires et de type PLS et de PSLA
- Privilégier la reconstitution des logements démolis dans le cadre du PNRU hors site et dans des communes qui ont moins de 50% de logements sociaux

Actions concernant la réponse à la demande

- Augmenter la part des ménages en dessous des plafonds PLAI dans les attributions
- Moduler les attributions au titre du contingent préfectoral

- **GROUPE DE COMMUNES D : LES COMMUNES DE MOINS DE 3 500 HABITANTS QUI ONT DES MARGES POUR ACCUEILLIR PLUS DE MENAGES EN DESSOUS DES PLAFONDS PLAI**

Actions concernant l'offre de logements

- Augmenter la production de logements sociaux et très sociaux en privilégiant des petites opérations proches des aménités par exemple en acquisition amélioration (délégation et conventionnements Anah)
- Limiter la production de logements intermédiaires (zone B1 – carte zonage en annexe n°3) et de type PLS
- Favoriser la production de PSLA

Actions concernant la réponse à la demande

- Augmenter la part des ménages en dessous des plafonds PLAI dans les attributions, en tenant compte des aménités et des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements et de l'accès aux services sociaux
- Moduler les attributions au titre du contingent préfectoral, en tenant compte des aménités et des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements...

ORIENTATION 2 : FAVORISER LE LOGEMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES PUBLICS PRIORITAIRES ET DES MENAGES CONCERNES PAR DES DEMOLITIONS, DANS UN CADRE CONCERTÉ EN TENANT COMPTE DES OBJECTIFS DE REEQUILIBRAGE

Cette orientation vise à faciliter le relogement des ménages reconnus prioritaires au titre du Plan Départemental pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées et des ménages concernés par les démolitions dans le cadre de l'ANRU en :

- mobilisant un accompagnement adapté à leur situation économique et sociale
- mettant en place une politique d'attribution de logement social prenant en compte notamment leur souhait de parcours résidentiel et veillant à renforcer la mixité sociale des quartiers en renouvellement urbain.

Les actions correspondant à cette orientation sont détaillées en annexe n°1 (pages 36 à 43).

OBJECTIF 2-1 : FACILITER LE LOGEMENT DES MENAGES PRIORITAIRES

Actions de mise en œuvre	Chef de File	Autres acteurs impliqués	Priorité / échéance
Action 2-1-1 : Moduler les attributions de logements au titre du contingent préfectoral en tenant compte des objectifs de rééquilibrage	Etat	Métropole, bailleurs sociaux, Département, réservataires dont communes, Action Logement	Travail partenarial à engager dès signature
Action 2-1-2 : Mobiliser les moyens d'accompagnement social des ménages prioritaires	Département et Etat	Bailleurs sociaux, Action Logement, communes et CCAS, Métropole	Mise en œuvre du PDALHPD

OBJECTIF 2-2 : ASSURER UN RELOGEMENT DE QUALITE DES MENAGES CONCERNES PAR UNE OPERATION DE DEMOLITION DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Actions de mise en œuvre	Chef de File	Autres acteurs impliqués	Priorité / échéance
Action 2-2-1 : Mettre en œuvre de manière partenariale les relogements des ménages concernés par des démolitions en apportant une solution adaptée à leurs besoins	Communes du NPNRU	Bailleurs sociaux, Action Logement, Etat, ANRU, Département	Mise en œuvre du NPNRU

ORIENTATION 3 : RENFORCER LA COOPERATION INTER PARTENARIALE POUR METTRE EN ŒUVRE LA CONVENTION

Cette orientation précise les modalités de coopération entre les partenaires qu'ils soient signataires de la convention ou membres de la Conférence Intercommunale du Logement non signataires autour des objectifs de rééquilibrage du territoire.

La CIL demeure l'instance privilégiée d'échanges et de partage des connaissances du territoire. La concertation relève aussi de niveaux plus opérationnels. La consolidation et l'actualisation des données du diagnostic seront le socle de la concertation entre les acteurs et de leur mobilisation.

Les actions correspondant à cette orientation sont détaillées en annexe 1 – pages 43 à 48).

OBJECTIF 3-1 : ANIMER LE PARTENARIAT AUTOUR DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION

Actions de mise en œuvre	Chef de File	Autres acteurs impliqués	Priorité / échéance
Action 3-1-1 : Partager la connaissance pour construire une culture commune sur les questions d'équilibre de peuplement	Métropole	Membres de la CIL	Annuelle
Action 3-1-2 : Réaliser une étude sur l'occupation du parc social et des préconisations de rééquilibrage entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville notamment du NPNRU et le reste du territoire	Métropole	Etat, ANRU, bailleurs sociaux, communes, Action Logement	Mise en œuvre du protocole de préfiguration

OBJECTIF 3-2 : FAVORISER LA CONCERTATION ENTRE LES COMMUNES, LES BAILLEURS SOCIAUX ET LES RESERVATAIRES

Actions de mise en œuvre	Chef de File	Autres acteurs impliqués	Priorité / échéance
Action 3-2-1 : Renforcer l'information des acteurs sur les processus d'attribution et le partage d'expériences	Métropole	Bailleurs sociaux, communes, Etat, Action Logement	Elaboration et mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (6 ans)

ARTICLE IV : LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION

Les partenaires s'engagent à mettre en œuvre :

- les orientations communes qui impliquent les acteurs de la politique de peuplement à l'échelle métropolitaine.
- le programme de travail et les différents leviers d'intervention pour le rééquilibrage social dont les effets sur le rééquilibrage social du territoire seront observés et analysés dans le temps.

Différents aspects de la convention pourront faire l'objet d'instances de travail spécifiques en fonction des besoins identifiés avec les partenaires concernés, notamment pour approfondir le cadre juridique et les modalités de mise en œuvre de certains axes de travail.

ARTICLE V : LE SUIVI ET L'EVALUATION DE LA CONVENTION

La convention est élaborée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement co-présidée par le Préfet et le Président de la Métropole, qui suit et évalue sa mise en œuvre. La CIL se réunit au moins une fois par an en instance plénière. A cette occasion, un bilan qualitatif et quantitatif annuel est réalisé et présenté aux membres de la CIL. Il porte sur la mise à jour des données permettant de suivre les effets des actions sur le peuplement et sur le parc social. Ce bilan rend aussi compte d'un point de vue qualitatif de la mobilisation partenariale autour de la mise en œuvre de la convention. Il peut conduire à proposer des ajustements des objectifs initiaux de la convention par avenants.

ARTICLE VI : LA DUREE DE LA CONVENTION

La convention s'applique à compter de sa signature. Sa durée renvoie aux échéances du contrat de ville 2015-2020.

ARTICLE VII : LES MODALITES DE MISE A JOUR DE LA CONVENTION

La convention formalise un programme de travail défini à partir d'une situation initiale du peuplement à l'échelle de la Métropole constatée fin 2015. Elle sera enrichie au fur et à mesure de sa mise en œuvre et pourra faire l'objet d'ajustements notamment pour tenir compte des bilans annuels de la convention, des résultats et préconisations de l'étude qui sera réalisée.

Un avenant à la convention est d'ores et déjà envisagé pour la mettre en cohérence avec l'élaboration et la mise en œuvre du prochain PLH.

Elle pourra également être mise à jour pour prendre en compte des évolutions d'autres dispositifs, comme le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des

Personnes Défavorisées, le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur... et se mettre en conformité avec de nouvelles dispositions réglementaires.

Des avenants à la convention initiale pourront être proposés pour formaliser ces évolutions. Ils devront être approuvés par les membres de la CIL et les instances de gouvernance métropolitaine.

A Rouen, le ... 2016

ANNEXE N°1 :

**LE PROGRAMME D’ACTIONS DETAILLE POUR LA MISE EN ŒUVRE PARTENARIALE
DES GRANDES ORIENTATIONS**

ORIENTATION 1 : REDUIRE LES ECARTS DE PEUPLEMENT A L'ECHELLE METROPOLITAINE ET FAVORISER LA REPONSE AUX BESOINS DES MENAGES

Cette orientation s'applique de manière différenciée selon la typologie des communes (cf pages 10 à 12).

OBJECTIF 1-1 : FAVORISER LE REEQUILIBRAGE SOCIAL DU TERRITOIRE PAR LE DEVELOPPEMENT ET L'AMELIORATION DES LOGEMENTS

Action 1-1-1 : Développer une offre de logements adaptée aux besoins de rééquilibrage territorial de la mixité sociale

Contexte :

Des objectifs de production de logements sont fixés dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2017. Il vise le rééquilibrage territorial de l'offre neuve de logements sociaux. L'évaluation à mi-parcours du PLH a mis en évidence que ces objectifs sont diversement atteints selon les communes. Ces dernières années, la production de logements sociaux a été très soutenue dans les communes déjà fortement pourvues en logements sociaux et en déficit dans des communes en carence. Par ailleurs les opérations de promotion immobilière privée ont tendance à se concentrer sur quelques communes dites attractives.

En 2017 l'élaboration du nouveau PLH de la Métropole permettra, en lien avec l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLUi,

- de définir de nouveaux objectifs renforçant le rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux
- d'affiner la ventilation des objectifs par type de produits : logement locatif social, très social, intermédiaire, accession sociale, à coût maîtrisé et libre.

Objectif :

Affiner les objectifs de diversification de l'offre de logements neufs en les adaptant aux typologies de communes définies dans le cadre de la convention d'équilibre territorial

Contenu :

2015 – 2017 : Finalisation des actions existantes du PLH 2012 2017

- **Atteindre les objectifs de production de logements sociaux territorialisés qui participent au rééquilibrage territorial** (*Action A-2-2 du programme d'actions du PLH 2012 2017 de la Métropole*)

La programmation des aides à la pierre pour les années 2016 et 2017 doit favoriser l'atteinte des objectifs du PLH en matière de rééquilibrage en faisant évoluer la programmation des bailleurs pour développer une offre adaptée à la typologie des communes :

- Communes du groupe A et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville : favoriser la production de PLS dans le locatif social et le logement intermédiaire si les conditions du marché sont favorables et modérer la production de logements sociaux
- Communes du groupe B : produire une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de parcours résidentiels
- Communes du groupe C : développer la production de logements sociaux et très sociaux et limiter la production de logements intermédiaires et de type PLS
- Communes du groupe D : développer la production de logements sociaux et très sociaux en privilégiant des petites opérations proches des aménités et limiter la production de logements intermédiaires et de type PLS

Le développement de l'offre de logements sociaux doit pouvoir s'appuyer sur des outils de planification, d'urbanisme opérationnel et de maîtrise foncière. La démarche engagée pour l'élaboration de contrats de mixité sociale doit être poursuivie et finalisée avec les communes déficitaires en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Les conventionnements de l'Anah permettent de développer et réhabiliter des logements existants pour produire une offre locative dans les communes, notamment les communes plus rurales.

- **Développer l'offre de logements très sociaux PLAI** (*Action C-2-1 programme d'actions du PLH*) :

Poursuivre la socio conditionnalité des aides à la pierre qui prévoit un seuil minimal de PLAI, dont les loyers sont plus faibles⁴ pour répondre aux enjeux de disposer des logements accessibles aux ménages à faibles ressources, en l'adaptant notamment à la nécessité d'anticiper les reconstructions hors site des démolitions PNRU2 et en ciblant les communes selon leur typologie :

- Communes du groupe A et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville : Modérer la production de logements très sociaux

⁴ 4,92€/m² valeur 2015 - Depuis 2013, les élus de la Métropole ont décidé qu'aucune marge locale ne serait appliquée sur les loyers du PLAI sur le territoire de la Métropole. Cette mesure vise à limiter les majorations de loyer des PLAI pour maintenir une offre accessible financièrement.

- Communes du groupe B : veiller à produire des logements qui ne déséquilibrent pas le peuplement des communes
 - Communes du groupe C : développer la production de logements très sociaux
 - Communes du groupe D : développer la production de logements très sociaux en privilégiant des petites opérations proches des aménités
- **Développer une offre neuve à coût maîtrisé en accession à la propriété** (*Action C-3-1 du programme d'actions du PLH*)
- Prioriser la programmation des PSLA selon la typologie des communes :
- Communes du groupe A et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville : favoriser la production de logements PSLA et de produits d'accession à coûts maîtrisés
 - ⊖ Communes du groupe B : favoriser la production de logements PSLA
 - Communes du groupe C : limiter la production de logements PSLA
 - Communes du groupe D : favoriser la production de logements PSLA et de produits d'accession à coûts maîtrisés.

Pour les communes ayant un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville, identifier le potentiel de développement d'accession sociale dans les périmètres de 300m

- **Accompagner le nouveau programme national de renouvellement urbain** (*Action B-5-1 du programme d'actions du PLH*)
- Conduire une étude pour une stratégie de l'habitat dans les quartiers en renouvellement urbain au titre du protocole de préfiguration qui doit permettre de décrire la situation des territoires en NPNRU sur le marché du logement métropolitain et définir en lien avec les projets de rénovation urbaine et le potentiel de sites la typologie de logements à développer sur site : taille, individuel, collectif, locatif, accession etc...
 - Identifier le type et la localisation des reconstructions hors site en intégrant la typologie des communes établie dans le cadre de cette présente convention

2017 : Prise en compte dans l'élaboration du futur PLH

L'élaboration d'un nouveau PLH sera l'occasion de prendre en compte l'évolution du contexte du marché du logement sur le territoire métropolitain, des besoins en logement, des orientations de la présente convention d'équilibre territorial et des projets retenus dans le PNRU2. En outre la concomitance de son élaboration avec celle du PLUi devrait permettre de donner un volet plus opérationnel à ces objectifs.

Cela concernera notamment :

- La prise en compte des reconstructions du NPNRU dans les objectifs de production de logements sociaux, intermédiaires et d'accession sociale
- La définition d'objectifs de production de logements par communes adaptés à la typologie des communes de la présente convention

- La déclinaison de ces objectifs communaux en typologie de logements selon la typologie des communes
- La déclinaison des objectifs de reconstruction des logements démolis dans le PNRU équilibrée à l'échelle intercommunale
- La définition et mise au point des outils fonciers et de planification mobilisables pour atteindre ces objectifs

2018-2023 : Nouveau PLH

Il pourrait être envisagé de prévoir un avenant à cette convention par adjonction ou mise à jour des fiches actions avec le nouveau PLH.

Moyens / outils :

- La délégation des aides à la pierre : agréments de logements sociaux, conventionnement Anah
- Les aides propres de la Métropole
- Les financements des projets de logement dans le cadre du NPNRU
- Les Contrats de mixité sociale pour les communes déficitaires en logements sociaux au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)
- Le PLUi
- La convention avec l'EPF de Normandie.

Les acteurs impliqués :

- Pilote : Métropole
- Les autres acteurs impliqués :
 - Communes et notamment les communes ayant des obligations dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU
 - Etat
 - ANRU
 - EPFN, sur le volet foncier
 - Bailleurs sociaux
 - Promoteurs
 - Action Logement

Action 1-1-2 : Poursuivre les actions d'amélioration de l'attractivité des logements et de rénovation urbaine

Contexte : les actions du PLH 2012-2017 visent l'amélioration de l'attractivité globale des logements du parc existant. La production neuve de logements sociaux au cours des trois 1ères années du PLH représente 3% des logements sociaux de la Métropole. La réhabilitation des logements existants doit permettre de préserver ou de renouveler l'attractivité du parc social ancien, dont les loyers sont en adéquation avec les ressources des ménages modestes. Elle doit permettre également d'adapter les logements anciens aux besoins des ménages qui évoluent.

Objectifs : améliorer la qualité des logements, et plus particulièrement les logements du parc social, contribuant à l'attractivité des quartiers

Contenu :

Poursuite des actions du PLH 2012 2017 :

- **Poursuivre l'effort de réhabilitation thermique du parc social** (*Action B-2- 1 du programme d'actions du PLH*) :

La Métropole a pour objectif d'encourager la rénovation thermique et l'amélioration de logements locatifs sociaux afin de réduire des charges énergétiques des ménages tout en favorisant le maintien des niveaux de loyers.

La qualité des logements est déterminante pour favoriser le rééquilibrage du territoire en faveur de l'attractivité des quartiers de la politique de la ville.

- **Accompagner le nouveau programme national de renouvellement urbain** (*Action B-5-1 du programme d'actions du PLH*)

La Métropole accompagne et soutient les actions de rénovation urbaine dans le cadre du NPNRU. Les interventions sur les logements en termes de démolition, de réhabilitation, de résidentialisation mais aussi sur les espaces publics et équipements visent à transformer les quartiers et à les intégrer dans la dynamique de la Métropole. L'implication des acteurs de proximité autour du contrat de ville métropolitain et des démarches de Gestion Urbaine de Proximité visent à améliorer le cadre de vie des habitants et à augmenter l'attractivité des quartiers.

2017 : Prise en compte dans l'élaboration du futur PLH :

- Prendre en compte les enjeux d'attractivité des logements du parc existant et accompagner les opérations de renouvellement urbain
- S'appuyer sur l'étude « stratégie de l'habitat » pour identifier les besoins des ménages et les capacités d'évolution des immeubles conservés
- Mobiliser l'ensemble des acteurs pour optimiser les moyens financiers visant la réhabilitation thermique des logements

- Veiller à ce que les réhabilitations contribuent à maintenir des niveaux de loyer bas et à favoriser le maintien et la venue de ménages plus aisés dans les logements ainsi revalorisés.

Moyens / outils :

- NPNRU
- Aides financières de la Région
- Prêts à taux minorés de la Caisse des Dépôts et Consignations : éco prêts, Prêt à l'Amélioration (PAM)
- Mobilisation du FEDER
- Aides financières de la Métropole
- Démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)

Les acteurs impliqués :

- Pilote : la Métropole
- Les autres acteurs impliqués :
 - Etat
 - ANRU
 - Bailleurs sociaux
 - Communes du NPNRU
 - CDC
 - Région.

Priorités / échéances : Mise en œuvre du PLH 2012-2017 et élaboration du prochain PLH 2018-2023.

Mise en œuvre du NPNRU 2015-2025

OBJECTIF 1-2 :

FAVORISER LE REEQUILIBRAGE SOCIAL DU TERRITOIRE PAR LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Action 1-2-1 : Moduler la part des ménages en dessous des plafonds PLAI dans les attributions selon les capacités d'accueil des communes et des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Contexte : La répartition des attributions de logements sociaux au profit des ménages les plus modestes est inégale selon les communes. Cet état de fait est lié notamment à la structure de l'offre de logements sociaux et aux niveaux de loyers.

Objectif : Mieux répartir les attributions de logements sociaux à destination des ménages modestes en tenant compte du peuplement actuel

Contenu : La situation du peuplement existant dans les communes doit être prise en compte pour procéder aux attributions de logements sociaux de façon à favoriser le rééquilibrage social à l'échelle métropolitaine et à ne pas renforcer des effets de concentration de pauvreté au niveau des communes. Les attributions de logements à des ménages modestes⁵ doivent s'approcher de la part moyenne métropolitaine, soit 65% des attributions. Cet objectif général de rééquilibrage doit être intégré aux pratiques des acteurs selon leurs prérogatives.

La mise en œuvre de cet objectif est différenciée selon la typologie de la commune :

- Communes du groupe A et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville : Infléchir la part des ménages en dessous des plafonds PLAI dans les attributions
- Communes du groupe B : Veiller à ce que les attributions ne créent pas ou ne renforcent pas des déséquilibres et restent dans la moyenne métropolitaine
- ⊖ Communes du groupe C : Augmenter la part des ménages en dessous des plafonds PLAI dans les attributions
- Communes du groupe D : Augmenter la part des ménages en dessous des plafonds PLAI dans les attributions, en tenant compte des aménités

Une offre de logements à faibles niveaux de loyer est nécessaire pour reloger les ménages dont les ressources sont modestes. Cette offre doit être développée dans la production de logements neufs (cf action 1-1-1) et doit être mobilisée dans le parc de logements existant

⁵ Les ménages dont les ressources sont en dessous des plafonds d'accès au PLAI ont des ressources modestes et sont éligibles au logement très social PLAI dont les niveaux de loyer sont les plus faibles. Ces plafonds de ressources correspondent à des ressources mensuelles équivalentes pour une personne seule à 1 024 € / mois pour le logement très social PLAI et 1 862 € pour le logement social PLUS⁵.

(cf en annexe n°8 : les diagrammes de la répartition des niveaux de loyer dans le stock de logements).

Les attributions doivent refléter la diversité de la demande de logement social. Les dispositions réglementaires visent à favoriser la mixité sociale au niveau des attributions :

- 30% des logements PLUS doivent être attribués à des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds du PLAI
- 10% des logements PLUS peuvent être attribués à des ménages dont les ressources dépassent les plafonds du PLUS, dans la limite de 120%. Les loyers de ces logements peuvent être majorés dans la limite de 33% maximum (R353-11 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le contingent d'Action Logement peut être un levier pour rééquilibrer les attributions vers plus de mixité sociale en relogant des ménages salariés.

Ces objectifs de rééquilibrage devront tenir compte des dispositions réglementaires de la loi « égalité et citoyenneté » qui prévoient un volet sur les attributions de logements sociaux.

Moyens / outils :

- Décisions des Commissions d'Attributions des Logements (CAL)
- Suivi des données des attributions du Système National d'Enregistrement du numéro unique de demande de logement social
- Suivi et compte rendu des évolutions dans les bilans annuels présentés en CIL
- Dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté
- Mise en place d'un groupe de travail sur les modalités pratiques de mise en œuvre de cette action

Acteurs impliqués :

- Pilotes : Bailleurs sociaux (Commission d'Attribution des Logements)
- Les autres acteurs impliqués :
 - Etat
 - Communes
 - Action Logement
 - Métropole

Priorité / échéances : Dès signature convention - prise en compte dans les CAL

Action 1-2-2 : Répondre aux demandes de mutations dans le cadre des objectifs de rééquilibrage

Contexte : 47% des demandes de logement social émanent de ménages déjà locataires d'un logement social. La part de demandes de mutations augmente, elle était de 42% en 2012. Elle relativise le besoin de logement mais traduit des souhaits importants de mobilité des ménages auxquels les commissions d'attributions des logements répondent à hauteur de 39% des attributions.

Objectif : s'appuyer sur la réponse aux demandes de mutations pour contribuer aux objectifs de rééquilibrage

Contenu : Les objectifs de rééquilibrage par les attributions de logements sociaux incluent les réponses aux demandes des ménages qui souhaitent changer de logement au sein du parc social. Une analyse fine des demandes de mutations devra permettre de qualifier le profil des demandeurs et mieux connaître les raisons de leur demande de mobilité. Il s'agit d'améliorer la réponse à ces demandes de mutation dans un souci de rééquilibrage social du territoire.

La prise en compte des demandes de mutations renvoie aussi aux problématiques de perte d'autonomie et de gestion des logements adaptés au handicap et au vieillissement qui seront abordées lors de l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement et d'information des demandeurs.

Moyens / outils :

- Analyse et partage des données du Système National d'Enregistrement du n° unique
- Elaboration du plan partenarial de gestion de la demande et d'informations des demandeurs
- Mise en place d'un groupe de travail partenarial sur les modalités pratiques de mise en œuvre en lien avec le plan partenarial
- Expérimentations de bailleurs sociaux
- Décisions des commissions d'attributions des logements

Acteurs impliqués :

- Pilote : bailleurs sociaux
- Les autres acteurs impliqués :
 - Etat
 - Communes
 - Action Logement
 - Métropole

Priorité / échéances : à partir de 2017

Action 1-2-3 : Mettre en œuvre les dérogations aux plafonds de ressources

Contexte : Dans certains quartiers souffrant d'un déficit d'image, les acteurs constatent des difficultés à faire venir des ménages plus favorisés. Des mesures réglementaires dérogatoires visent à favoriser cette mixité sociale « par le haut », en dérogeant aux plafonds de ressources d'accès au logement social selon certains critères.

Objectif : permettre à des catégories de ménages plus favorisées d'habiter dans le parc social dans les communes présentant peu de marges d'accueil de ménages modestes

Contenu : Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, un logement social peut être attribué à titre dérogatoire à un ménage dépassant les plafonds de ressources d'accès au logement social selon certaines conditions. L'arrêté Préfectoral du 6 avril 2016 en application des articles L 441-1 et R 441-1-1 du CCH prévoit un dépassement possible de 50% des plafonds de ressources HLM à l'exception des logements financés en PLAI. Cette dérogation contribue à une mixité sociale ascendante en permettant à des ménages aux revenus plus élevés d'habiter dans les quartiers prioritaires.

En 2015, en application du précédent arrêté, 26 ménages ont bénéficié de cette dérogation dans la Métropole.

Cette disposition est possible dans les mêmes conditions en dehors des quartiers de la politique de la ville dans les immeubles ou ensembles immobiliers où plus de 65% des locataires perçoivent l'APL, pour permettre aux bailleurs sociaux de maintenir une mixité sociale.

Il s'agit de faire connaître ces dispositions pour que les bailleurs sociaux et les réservataires s'en saisissent dans les secteurs pertinents.

Cette action s'inscrit en lien avec le contrat de ville métropolitain et l'ensemble des actions de cohésion sociale et de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) contribuant à l'amélioration du cadre de vie.

Moyens / outils :

- Application de ces dispositions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (Application de l'arrêté du Préfet du 08/04/2016 - CCH R441-1) et dans les ensembles immobiliers où plus de 65% des locataires perçoivent l'APL
- Bilans et analyse des dérogations
- Mise en œuvre du contrat de ville métropolitain et des dispositifs de GUSP

Acteurs impliqués :

- Pilote : Etat
- Les autres acteurs impliqués :
 - Bailleurs sociaux

- Communes
- Action Logement
- Métropole

Echéances et priorités : en cours – renouvellement annuel de l'arrêté Préfectoral (échéance du 31 mars 2017)

Action 1-2-4 : Appliquer les exonérations de Supplément de Loyer de Solidarité dans les communes et territoires exonérés

Contexte : le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) s'applique aux ménages locataires du parc social dont les ressources ont augmenté et dépassent de 20% minimum les plafonds de ressources HLM. Il vise à inciter à la mobilité les locataires dont la situation financière s'est améliorée compte tenu de l'augmentation de leurs revenus depuis leur entrée dans le logement. Toutefois dans certains secteurs ces ménages permettent le maintien d'une mixité sociale.

Objectifs :

- **permettre aux locataires de logements sociaux qui dépassent les plafonds HLM de résider dans le parc social en les exonérant du Supplément de Loyer de Solidarité**
- **maintenir les conditions d'une mixité sociale au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des communes identifiées**

Contenu : Le Code de la Construction et de l'Habitation exonère de SLS les ménages habitant dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville dont les ressources dépassent de 20% les plafonds d'accès aux HLM. Cette disposition dérogatoire a pour but de favoriser la mixité sociale dans ces quartiers concentrant des ménages aux revenus modestes. Elle s'applique dans les 16 quartiers prioritaires de la politique de la ville de la Métropole.

Le PLH de la Métropole a défini des secteurs géographiques au-delà des quartiers prioritaires de la politique de la ville où le Supplément de Loyer de Solidarité ne s'applique pas. Cette disposition vise à favoriser une mixité sociale dans les communes où la part de logements sociaux est importante et qui comptent peu de ménages plus aisés parmi leurs habitants.

Ces exonérations concernent les communes de Déville-lès-Rouen, Grand-Quevilly, Le Trait, Le Houlme, Petit-Couronne qui ne disposent pas d'un quartier prioritaire de la politique de la ville et les communes de Canteleu, Cléon, Darnétal, Elbeuf, Grand-Couronne, Maromme, Petit-Quevilly, Oissel, Saint-Aubin-lès-Elbeuf, Saint-Etienne-du-Rouvray et Sotteville-lès-Rouen qui ont un quartier prioritaire de la politique de la ville.

- 2015-2017 : Mise en œuvre de l'action du PLH C-2-4 : Mettre en place des exonérations de SLS - Appliquer ces exonérations dans les secteurs identifiés
- 2017 : Evaluer l'action et prendre en compte ces exonérations dans la réflexion pour le prochain PLH

L'Etat est chargé du contrôle de l'application du SLS par les bailleurs sociaux.

Moyens /outils :

- Exonérations en application du CCH R441-31 dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Exonérations prévues dans le cadre du PLH dans les secteurs identifiés (orientation C - action 2-4)

Acteurs impliqués :

- Pilote : Etat
- Les autres acteurs impliqués :
 - Bailleurs sociaux
 - Métropole

Echéances / priorités : En cours : PLH 2012-2017 et Contrat de ville 2015-2020.

A réétudier lors de l'élaboration du prochain PLH

ORIENTATION 2 : FAVORISER LE LOGEMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES PUBLICS PRIORITAIRES ET DES MENAGES CONCERNES PAR DES DEMOLITIONS, DANS UN CADRE CONCERTE EN TENANT COMPTE DES OBJECTIFS DE REEQUILIBRAGE

Cette orientation s'applique de manière uniforme sur l'ensemble du territoire à l'exception de l'action 2-1-1 qui s'applique de manière différenciée selon la typologie des communes (cf pages 10 à 12).

OBJECTIF 2-1 : FACILITER LE LOGEMENT DES MENAGES PRIORITAIRES EN TENANT COMPTE DES OBJECTIFS DE REEQUILIBRAGE

Action 2-1-1 : Moduler les attributions de logements au titre du contingent préfectoral en tenant compte des objectifs de rééquilibrage

Contexte : Les publics reconnus prioritaires au titre de la convention de gestion du contingent préfectoral sont :

- Priorité 1 : Les ménages bénéficiaires d'une décision favorable de la commission de médiation du Droit au Logement Opposable (DALO) pour un relogement : 318 ménages ont fait un recours au titre du DALO dans la Métropole en 2015, dont 139 ont fait l'objet d'une décision favorable pour un logement ou une place d'hébergement
- Priorité 2 : Les personnes sortant d'hébergement (CHRS, ALT, résidence sociale, CADA)⁶
- Priorité 3 : Les ménages signalés par les chargés de mission du PDALHPD dans le cadre des Comités Locaux Accès (CLA)
- Priorité 4 : Autres publics prioritaires : ménages cumulant des difficultés économiques et financières et dont la situation spécifique bloque l'accès au logement ou fragilise le maintien dans le logement.

⁶ CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale – ALT ; Allocation Logement Temporaire – CADA : Centre D'accueil pour Demandeurs d'Asile

Objectifs :

- **Mieux répartir les relogements des ménages prioritaires à l'échelle métropolitaine**
- **Améliorer la connaissance et le repérage des publics prioritaires et de leurs parcours**

Contenu : Cette action s'appuie sur les dispositifs existants en faveur du logement des publics prioritaires notamment du contingent préfectoral et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Il s'agit de rendre ces dispositifs plus visibles et compréhensibles et de mieux connaître les parcours résidentiels des publics prioritaires, en partageant et en consolidant les informations des différents acteurs sur le territoire de la Métropole.

Le contingent préfectoral est l'outil de l'Etat pour reloger les ménages reconnus prioritaires et représente un quart de l'ensemble de l'offre de logements sociaux. La gestion de ce contingent préfectoral est déléguée aux bailleurs sociaux. Son suivi est assuré à travers l'outil SYPLO qui permet aux services de la DDCS de qualifier les ménages relevant des critères de priorité et de suivre les attributions.

- 1279 attributions ont été réalisées via SYPLO en 2015 dans la Métropole, dont 56 ménages reconnus prioritaire DALO, 182 ménages sortant d'hébergement, 36 relevant des Comités Locaux Accès et 985 ménages cumulant des difficultés
- 1241 demandeurs sont inscrits pour une demande de logement social sur SYPLO dans la Métropole au 31/12/2015.

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) vise le relogement des ménages en situation bloquée à travers les instances des Comités Locaux Accès et le suivi des chargés de mission logement.

Action Logement contribue aussi au relogement des salariés et des demandeurs d'emploi en difficultés, à hauteur d'un quart des attributions réalisées sur son contingent (article L.313-26-2 du Code de la Construction et de l'Habitat).

Les autres contingents de réservations, notamment les contingents communaux contribuent aussi au relogement des ménages prioritaires.

Le relogement des publics prioritaires, notamment les attributions sur le contingent préfectoral doit tenir compte des capacités d'accueil de ménages modestes des communes et contribuer ainsi au rééquilibrage social du territoire afin d'éviter des concentrations de ménages rencontrant des difficultés.

La gestion des attributions sur le contingent préfectoral doit être modulée selon la typologie des communes :

- Dans les communes du groupe A et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville : éviter des effets de concentration de précarité et tenir compte de manière fine de la situation de peuplement initiale de la commune ou du quartier, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,

- Dans les communes du groupe B : veiller à ce que les attributions ne créent pas de déséquilibre
- Dans les communes du groupe C : contribuer au relogement des ménages prioritaires
- Dans les communes du groupe D : contribuer au relogement des ménages prioritaires en tenant compte des aménités et des besoins des ménages en termes de mobilité, services, équipements...

La mise en œuvre de cette action nécessite d'être approfondie de manière partenariale avec notamment l'Etat et les bailleurs sociaux, pour en définir les modalités concrètes ainsi que le cadre juridique en lien avec la convention de réservation du contingent préfectoral signée entre l'Etat et les différents bailleurs sociaux de Seine Maritime.

Moyens / Outils :

- Convention de réservation du contingent préfectoral signée entre l'Etat et les bailleurs sociaux qui définit les règles départementales de gestion du contingent préfectoral
- Outils et instances du PDALHPD
- Mise en place d'un groupe de travail partenarial sur les modalités de mise en œuvre
- Consolidation et suivi des informations sur le logement des ménages prioritaires au niveau des différents contingents

Acteurs impliqués :

- Pilote : Etat
- Les autres acteurs impliqués :
 - Bailleurs sociaux
 - Action Logement
 - Communes
 - Département
 - Associations
 - Métropole

Echéances / priorités : travail partenarial à engager après signature de la convention en lien avec l'Etat et les bailleurs sociaux

Action 2-1-2 : Mobiliser les moyens d'accompagnement social des ménages prioritaires

Contexte : Le relogement des ménages prioritaires peut nécessiter la mise en place d'un accompagnement social pour faciliter et sécuriser leur accès au logement. Cet accompagnement social doit être adapté à la problématique que rencontre chaque ménage.

Le Département de Seine Maritime, compétent en matière d'action sociale met à disposition les moyens d'accompagnement de droit commun des ménages à travers le réseau de proximité des Centres Médico Sociaux, ainsi que des mesures d'accompagnement spécifiques à certaines problématiques (insertion, santé, logement ...).

L'Etat, les bailleurs sociaux, les communes ou leur Centre Communal d'Action Sociale, Action Logement, les associations d'insertion contribuent aussi au repérage des situations fragiles, à l'accompagnement de ces ménages dans l'accès au logement et à leur maintien, en lien avec les dispositifs de prévention des expulsions.

Objectifs :

- **Faciliter le relogement des ménages rencontrant des difficultés et leur maintien dans le logement par la mobilisation d'un accompagnement social adapté**
- **Favoriser la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage social du territoire.**

Contenu : La mobilisation des moyens d'accompagnement social facilite l'accès au logement des ménages prioritaires et leur maintien. Elle favorise ainsi la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage en sécurisant leur accès au logement. Il s'agit de faire connaître les dispositifs existants et de s'assurer qu'ils sont mis en œuvre pour répondre aux besoins des ménages.

- **Le PDALHPD** en cours d'élaboration s'appuie sur des instances qui permettent un traitement partenarial des situations les plus complexes. L'accompagnement social lié au logement au titre du Fonds de Solidarité Logement répond aux problématiques spécifiques de logement de ménages en précarité, pour faciliter leur accès ou maintien dans le logement, en complémentarité avec les actions qui peuvent relever des compétences et initiatives des autres partenaires.
- **L'Etat** mobilise dans certains cas l'outil de « l'accompagnement vers et dans le logement » (AVDL).
- **Action logement**, propose dans le cadre de l'aide « CIL-PASS assistance » un service d'accueil, d'écoute et d'orientation aux salariés en déséquilibre financier à la suite d'une contrainte extérieure ne relevant pas d'une volonté délibérée (surendettement lié à une cessation d'activité, à des problèmes de santé, à un décès, à des difficultés financières aggravées ...), prise en charge des situations d'urgence (cas de rupture personnelle, familiale, professionnelle ...). Ce dispositif a pour

vocation d'aider les ménages à accéder à un logement ou à se maintenir dans leur logement pour favoriser leur maintien dans leur emploi. Un diagnostic préalable donne lieu à un engagement réciproque qui débouche sur un traitement grâce à des aides Action Logement et, le cas échéant, à une orientation vers d'autres dispositifs

- **Les bailleurs sociaux** : Les bailleurs sociaux logent une part croissante de ménages à bas revenus et en difficulté sur le plan de l'emploi. Le logement social devient un outil de sécurisation pour les ménages fragiles et amène les bailleurs à assurer, au-delà de leurs métiers historiques, un suivi social de ces ménages, soit en interne par des professionnels spécialisés (conseillers ou agents sociaux), soit dans le cadre de partenariats avec des structures ad hoc. Ils jouent ainsi un rôle de repérage et d'interpellation des partenaires et assurent, si nécessaire, la coordination pour favoriser l'accès ou le maintien du ménage dans son logement. Tout au long de la vie du bail, des équipes dédiées au sein des organismes accompagnent les ménages rencontrant des difficultés de paiement. Ce travail amiable se poursuit, si nécessaire, par des procédures contentieuses inscrites dans les dispositifs partenariaux pour la prévention des expulsions pilotés par l'Etat et le Département.
- **La majorité des communes** de la Métropole disposent d'un **Centre Communal d'Action Sociale** dont les moyens varient selon la taille de la commune et les politiques communales. Ils remplissent des missions variées en faveur des ménages rencontrant des difficultés en partenariat avec les autres instances d'action sociale : accueil, orientation, aides financières ponctuelles, voire accompagnement social.

Moyens / outils :

- Mobilisation des outils d'accompagnement social des différents intervenants et leur coordination
- Mise en œuvre du PDALHPD

Acteurs impliqués :

- Pilotes : co pilotes du PDALHP, Département de Seine Maritime et Etat
- Les autres acteurs :
 - Bailleurs sociaux
 - Action Logement
 - Communes
 - CCAS
 - Associations
 - Métropole

Echéances / priorités : immédiate

OBJECTIF 2-2 :

ASSURER UN RELOGEMENT DE QUALITE DES MENAGES CONCERNES PAR UNE OPERATION DE DEMOLITION DU NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Action 2-2-1 : Mettre en œuvre de manière partenariale les relogements des ménages concernés par des démolitions en apportant une solution adaptée à leurs besoins

Contexte : Le nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) intervient sur neuf quartiers prioritaires situés dans dix communes de la Métropole. Selon les orientations inscrites dans le protocole de préfiguration, des démolitions de logements sociaux sont envisagées dans cinq de ces sites, notamment à Rouen, Cléon, Petit-Quevilly et Saint-Etienne-du-Rouvray. Plus de 700 logements sociaux et 250 logements en copropriété pourraient être concernés, ce qui, selon les premières estimations, représente entre 700 et 870 ménages à reloger.

Les modalités opérationnelles de leur prise en charge seront définies dans les conventions de renouvellement urbain signées pour chacun des sites, mais la mobilisation de l'ensemble des acteurs et partenaires sera indispensable.

Objectifs :

- **Connaitre les ménages à reloger**
- **Reloger tous les ménages concernés en tenant compte de leur situation socio-économique et des objectifs de rééquilibrage social du territoire.**
- **Assurer un suivi avec tous les partenaires concernés**

Contenu : Le bailleur social procédant à la démolition des logements a l'obligation de reloger les ménages concernés dans un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités financières.

Pour cela bailleur social s'appuie sur :

- **Un diagnostic social** qu'il réalise auprès des ménages concernés par la démolition de leur logement. Celui-ci précise leur situation socio-économique, identifie d'éventuelles difficultés et recueille leurs souhaits de relogement.
- **La mise en place d'instances partenariales** de relogement pour définir collectivement la stratégie de relogement, mobiliser l'ensemble des bailleurs sociaux et des réservataires et assurer le suivi des relogements.
Ces instances techniques et/ou politiques se réunissent de manière régulière en lien avec les instances communales du NPNRU. Elles sont pilotées par les communes concernées et mobilisent notamment les organismes HLM présents sur le territoire de la Métropole, les différents réservataires, les services de l'Etat et du Département.

La stratégie de relogement est définie par les partenaires en tenant compte des spécificités du projet urbain, elle précise notamment :

- les engagements en terme de modalités et de qualité des relogements visant notamment à limiter l'impact financier du relogement pour les ménages. Le bailleur social a l'obligation de faire au ménage trois propositions de logement correspondant à leurs besoins
- La mise en place des dispositifs d'accompagnement des ménages et leur suivi
- L'identification des offres de logements disponibles correspondant aux besoins des ménages
- Les outils de suivi des relogements

Cette stratégie peut être formalisée dans une charte de relogement.

L'ANRU requiert que la stratégie de relogement poursuive les objectifs suivants :

- « offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans (favorisés par la mesure prévue à l'article 2.1.3.2 du règlement de l'ANRU)
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion
- contribuer à la mixité sociale ».

Une approche inter bailleurs et inter réservataires est privilégiée pour multiplier les possibilités de relogement et répondre au mieux aux besoins et souhaits des ménages concernés. Les relogements doivent tenir compte des objectifs de rééquilibrage social du territoire.

Le partage des expériences et des bonnes pratiques notamment pour les communes nouvellement concernées par des démolitions se fera dans le cadre des instances du NPNRU.

Moyens / outils :

- Signature des conventions pluriannuelles signées avec l'ANRU qui précisent pour chaque opération de relogement l'organisation et les modalités de mise en œuvre en conformité avec le règlement général de l'ANRU et la convention
- Mise en place d'instances de relogement inter bailleur pour chaque site du NPNRU concerné par le relogement (comité technique relogement et comité de pilotage) en lien avec les instances communales du NPNRU
- Elaboration d'outils de suivi et de tableaux de bord communs et consolidation des données à l'échelle métropolitaine
- Elaboration de chartes de relogement sur chaque site concerné
- Mise en place d'une instance de synthèse métropolitaine permettant une coordination annuelle des instances de relogement et la mobilisation de l'inter-bailleur
- Moyens financiers de l'ANRU pour l'accompagnement social des ménages concernés par des démolitions (cf action 2-1-2) et des moyens d'accompagnement des ménages aux nouveaux usages dans leur logement (jusqu'à 6 mois après le déménagement) (article 2.1.3)
- Mobilisation des instances et des outils du futur PDALHPD pour des situations particulièrement complexes à l'issue des actions d'accompagnement social menées par le bailleur, dans la limite des moyens disponibles

- Indemnités de l'ANRU pour le relogement dans des logements neufs ou de moins de 5 ans, sous condition de minoration du loyer (article 2.1.3.2 du Règlement général de l'ANRU) afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages relogés

Acteurs impliqués :

- Pilote : communes du NPNRU
- Les autres acteurs impliqués :
 - Bailleurs sociaux concernés par les démolitions (obligations de relogement des ménages)
 - Les autres bailleurs sociaux
 - Etat
 - ANRU
 - Action Logement
 - Département
 - Métropole

Echéances / priorités : calendrier de chaque projet de renouvellement urbain dans la phase de mise en œuvre du protocole de préfiguration et des conventions pluriannuelles

ORIENTATION 3 : RENFORCER LA COOPERATION INTER PARTENARIALE POUR METTRE EN ŒUVRE LA CONVENTION

Cette orientation s'applique de manière uniforme sur l'ensemble du territoire.

OBJECTIF 3-1 : ANIMER LE PARTENARIAT AUTOUR DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION

Action 3-1-1 : Partager la connaissance pour construire une culture commune sur les équilibres de peuplement à l'échelle de la Métropole

Contexte : L'élaboration de la convention intercommunale d'équilibre territorial a été l'occasion de partager des éléments de diagnostic et de répondre aux attentes des acteurs locaux en matière de transparence (communes, bailleurs sociaux, Action Logement, Etat...). C'est un préalable indispensable aux réflexions collectives et à la mobilisation des partenaires sur ces enjeux de territoire.

Objectifs : Favoriser une plus grande compréhension du fonctionnement du territoire sur les équilibres de peuplement répondant aux attentes de connaissances et de transparence

Contenu : La dynamique partenariale est essentielle à la réalisation des objectifs de rééquilibrage et à l'appropriation collective des enjeux du territoire.

La mise en œuvre de la convention est l'opportunité de consolider et d'enrichir le diagnostic du territoire avec les données des différents partenaires. Les indicateurs du peuplement seront suivis à l'échelle communale et mis à jour de manière annuelle au sein d'un atlas et de tableaux de bords de suivi du rééquilibrage du territoire (attributions, occupation, demande de logement, ...). Les évolutions des écarts de peuplement seront ainsi observées pour évaluer la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage et leurs effets sur le peuplement des communes.

Le partage des analyses en Conférence Intercommunale du Logement et dans les instances du PLH alimentera la réflexion collective sur le territoire et permettra d'identifier les éventuels ajustements à apporter à la convention. Par ailleurs ces connaissances alimenteront les orientations du prochain PLH 2018-2023 de la Métropole.

- Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs qui sera élaboré à l'échelle métropolitaine contribuera à renforcer cette culture commune, notamment par l'organisation d'un service d'information des demandeurs auquel contribueront les bailleurs sociaux et les communes.

Moyens / outils :

- Tableaux de bord et atlas de suivi du rééquilibrage social du territoire
- Observatoire de l'habitat du PLH
- Réunions de groupes de travail de la CIL
- Mise en œuvre et évaluation du Contrat de ville

Acteurs impliqués :

- Pilote : Métropole
- Les autres acteurs impliqués :
 - Membres de la CIL, dont l'Etat, l'ensemble des communes de la Métropole, le Département, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations.

Echéances / priorités : Dès signature convention - mise à jour annuelle des données – réunion annuelle de la CIL.

Action 3-1-2 : Réaliser une étude sur l'occupation du parc social et des préconisations de rééquilibrage du territoire entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville notamment du NPNRU et le reste du territoire

Contexte : La convention définit des objectifs de rééquilibrage social à une échelle communale. Dans les communes de la politique de la ville, cette échelle ne rend pas compte d'éventuelles disparités entre différents quartiers ou d'effets de concentration de pauvreté.

En application de la loi du 21 février 2014, les périmètres des 16 quartiers prioritaires de la Métropole Rouen Normandie ont été déterminés en référence à un critère unique national des « bas revenus » de l'unité urbaine (seuil de 11 500€ par an et par unité de consommation dans la Métropole Rouen Normandie - décret du 30 décembre 2014 définissant la géographie prioritaire). La population totale dans ces 16 quartiers s'élève à un peu plus de 46 710 habitants, soit près de 10% de la population métropolitaine. 9 de ces quartiers sont éligibles au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. 3 le sont au titre des sites d'intérêt national et 6 au titre des sites d'intérêt régional.

Objectif : Approfondir la connaissance du peuplement à une échelle infra communale et identifier les leviers pour améliorer les conditions d'une mixité sociale, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Contenu : Une connaissance fine des caractéristiques des occupants du parc social permet d'ajuster au mieux la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage, notamment pour la concertation sur les attributions de logement social.

Une étude sera réalisée par la Métropole Rouen Normandie dans le cadre du protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain. Elle vise à approfondir la compréhension des déséquilibres à une échelle infra communale, notamment dans les quartiers du NPNRU.

L'étude doit permettre :

- L'observation des caractéristiques socio-économiques des locataires du parc locatif social à une échelle infra communale, selon une méthode à élaborer permettant de répondre aux besoins de connaissance des communes et des bailleurs sociaux
- L'analyse des demandes de logements sociaux et des attributions de logements sociaux à une échelle infra communale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- L'analyse des stratégies des ménages et des acteurs professionnels pour mieux comprendre les processus de spécialisation de certains quartiers (logiques d'évitement, analyse des refus, ...)
- L'identification des marges de manœuvre collectives contribuant à infléchir des déséquilibres observés notamment vis-à-vis des quartiers du NPNRU souffrant d'un déficit d'attractivité.

L'étude vise à accompagner la réalisation des objectifs de mixité sociale dans ces quartiers du NPRU en proposant des préconisations en matière de fonctionnement des attributions, de gestion des mutations, de stratégie de relogement des ménages concernés par des démolitions... que les acteurs responsables des attributions pourront s'approprier dans leurs pratiques. La méthodologie appliquée à cette étude sera étendue aux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Cette étude permettra d'approfondir les modalités de mise en œuvre des dispositions de la loi égalité et citoyenneté portant sur les objectifs de relogements dans et en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Moyens / outils : programme d'actions du protocole de préfiguration - participation financière de l'ANRU (50% du coût prévisionnel de l'étude de 70 000€ HT)

Acteurs impliqués :

- Pilote : Métropole
- Les autres acteurs impliqués :
 - Etat
 - ANRU
 - Bailleurs sociaux
 - Communes concernées
 - Action Logement.

Echéances / priorités : Mise en œuvre du protocole de préfiguration - Durée prévisionnelle de l'étude : 6 mois.

OBJECTIF 3-2 :

FAVORISER LA CONCERTATION ENTRE LES COMMUNES, LES BAILLEURS SOCIAUX ET LES RESERVATAIRES

Action 3-2-1 : Renforcer l'information des acteurs sur les processus d'attribution et le partage d'expériences

Contexte : La Conférence Intercommunale du Logement est un lieu de concertation entre les acteurs et de partage des informations. Dans le cadre des actions du PLH et de la délégation des aides à la pierre, la Métropole favorise l'information des communes sur le logement social et la gestion des contingents de réservations.

Objectifs : Améliorer la connaissance entre les acteurs et développer des outils et des pratiques en commun.

Contenu : Une meilleure connaissance des procédures d'accès au logement, souvent complexes, favorise des échanges de qualité entre les communes, les bailleurs sociaux et les autres réservataires autour des enjeux locaux d'attributions et d'accès au logement social. Cette concertation est essentielle à la réalisation des objectifs de rééquilibrage.

La mise en œuvre de la convention doit contribuer à l'information des acteurs et mettre à leur disposition les outils qui leur sont nécessaires. Elle favorise les échanges entre les partenaires pour mieux connaître les contraintes et pratiques des uns et des autres et partager ensemble des retours d'expériences.

La réforme nationale de la gestion des demandes de logement social répond également à cet enjeu d'une plus grande transparence des processus d'attribution :

- la mise en place du dossier unique de demande de logement social par l'Etat
- l'organisation d'une gestion partagée des demandes de logement par tous les bailleurs disposant de logements dans la Métropole vise à simplifier les démarches des demandeurs.
- La mise en œuvre locale de la réforme à travers le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs vise à améliorer l'information et à l'organiser au niveau de la Métropole.

Moyens / outils :

- Elaboration et mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
- Organisation du service d'information des demandeurs à l'échelle métropolitaine et mise à disposition d'outils visant à améliorer l'information
- Réunions de groupes de travail de la CIL

Acteurs impliqués :

- Pilote : Métropole
- Les autres acteurs impliqués :
 - Etat
 - Bailleurs sociaux
 - Communes, notamment les communes lieux d'enregistrement et lieux d'accueil
 - Action logement
 - Associations.

Echéances / priorités : calendrier d'élaboration du plan partenarial – approbation en 2017 pour une durée de 6 ans.

Annexes (suite)

Sommaire des autres annexes :

Annexe n°2 : arrêté Préfectoral portant composition de la Conférence Intercommunale du Logement

Annexe n°3 : carte du zonage des communes B1 B2 C

Annexe n°4 : carte de la géographie prioritaire

Annexe n°5 : orientations stratégiques du contrat de ville métropolitain en matière d'habitat et de peuplement

Annexe n°6: document « modalités de réservations et de gestion des logements sociaux »

Annexe n°7 : tableau de classification des communes en fonction de leurs capacités d'accueil de ménages modestes

Annexe n°8 : atlas et tableaux de bords de suivi des équilibres territoriaux métropolitains

Annexe n°9 : glossaire

Annexe n°2 : arrêté Préfectoral portant composition de la Conférence Intercommunale du Logement



PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME

DIRECTION DES RELATIONS AVEC
LES COLLECTIVITÉS LOCALES ET
DES ÉLECTIONS

Arrêté du **03 JUIN 2015**
portant composition de la conférence intercommunale du logement de la Métropole Rouen
Normandie

*Le préfet de la région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime,
commandeur de la Légion d'honneur*

- Vu la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et notamment l'article 8,
- Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR et notamment l'article 97,
- Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements,
- Vu le décret du Président de la République du 17 janvier 2013 portant nomination de M. Pierre-Henry MACCIONI en qualité de préfet de la région Haute-Normandie, préfet de la Seine-Maritime,
- Vu le décret n° 2014-1604 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Métropole Rouen Normandie »,
- Vu le courrier du président du conseil départemental de la Seine Maritime du 29 mai 2015 ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime,

ARRÊTE

Article 1^{er} – La conférence intercommunale du logement de la Métropole Rouen Normandie est composée des membres suivants :

1^{er} collège : Collectivités territoriales

- Mesdames et messieurs les maires des communes de :

Préfecture de la Seine-Maritime - 7 place de la Madeleine - CS16036 - 76036 ROUEN CEDEX - Standard : 02 32 76 50 00
Site Internet : www.seine-maritime.gouv.fr

Amfreville la Mi-Voie, Anneville-Ambourville, Bardouville, Belbeuf, Berville-sur-Seine, Bihorel, Bois-Guillaume, Bonsecours, Boos, Canteleu, Caudebec-les-Elbeuf, Cléon, Darnétal, Déville-les-Rouen, Duclair, Elbeuf, Epinay-sur-Duclair, Fontaine-sous-Préaux, Franqueville-Saint-Pierre, Freneuse, Gouy, Grand-Couronne, Hautot-sur-Seine, Hénouville, Houpeville, Isneauville, Jumièges, La Bouille, La Londe, La Neuville-Chant-d'Oisel, Le Grand-Quevilly, Le Houlme, Le Mesnil-Esnard, Le Mesnil-sous-Jumièges, Le Petit-Quevilly, Le Trait, Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Malaunay, Maromme, Montmain, Mont-Saint-Aignan, Moulineaux, Notre-Dame-de-Bondeville, Oissel, Orival, Petit-Couronne, Quevillon, Quévreville-la-Poterie, Roncherolles-sur-le-Vivier, Rouen, Sahurs, Saint-Aubin-Celloville, Saint-Aubin-Epinay, Saint-Aubin-les-Elbeuf, Saint-Etienne-du-Rouvray, Saint-Jacques-sur-Darnétal, Saint-Léger-du-Bourg-Denis, Saint-Martin-de-Boscherville, Saint-Martin-du-Vivier, Saint-Paër, Saint-Pierre-de Manneville, Saint-Pierre-de-Varengeville, Saint-Pierre-les-Elbeuf, Sainte-Marguerite-sur-Duclair, Sotteville-les-Rouen, Sotteville-sous-le-Val, Tourville-la-Rivière, Val-de-la-Haye, Yainville, Ymare, Yville-sur-Seine.

- Monsieur Bertrand BELLANGER, conseiller départemental du canton de Mont Saint Aignan et monsieur André GAUTIER, conseiller départemental du canton de Dieppe 1, représentants du département

2ème collège : Professionnels intervenant dans le domaine d'attribution des logements sociaux

- Le président du directoire de DIALOGUE ou son représentant
- Le directeur du Foyer Stéphanois ou son représentant
- Le directeur général de la Plaine Normande ou son représentant
- Le directeur du Foyer du Toit Familial ou son représentant
- Le directeur de LOGIREP ou son représentant
- Le président du directoire de LOGISEINE ou son représentant
- Le directeur général d'HABITAT 76 ou son représentant
- Le directeur général délégué de la Propriété Familiale de Normandie ou son représentant
- Le directeur général de Rouen-Habitat ou son représentant
- Le directeur d'ICF Habitat Atlantique ou son représentant
- Le directeur de Quevilly Habitat ou son représentant
- Le directeur général de l'Immobilière Basse-Seine ou son représentant
- Le directeur de la SA HLM de la région d'Elbeuf ou son représentant
- Le directeur de la SAIEM d'Elbeuf ou son représentant
- Le directeur de Seine Habitat ou son représentant
- Le directeur général de LOGEAL Immobilière ou son représentant
- Le directeur général délégué de SEMINOR ou son représentant
- Le directeur de SIEMOR ou son représentant
- Le directeur technique de SEMVIT ou son représentant
- Le président de l'union sociale pour l'habitat de Haute-Normandie ou son représentant
- Le président de la fédération des EPL Normandie ou son représentant

- Le délégué territorial d'Action Logement ou son représentant
- Le directeur de l'ANLAJT ou son représentant
- Le président de l'UNAF0 ou son représentant

3ème collège : Représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement

- Le président de l'association CLCV ou son représentant
- Le président de la confédération nationale du logement ou son représentant
- Le représentant du conseil consultatif régional des personnes accueillies
- Le représentant de l'association Droit au Logement
- Le représentant de l'association FO consommateurs de Seine-Maritime
- Le représentant de la confédération syndicale des familles
- Le représentant du collectif des associations
- Le président de la FNARS de Haute-Normandie ou son représentant
- Le représentant de l'union départementale des associations familiales de Haute-Normandie

Article 2 – Le secrétaire général de la préfecture et le président de Métropole Rouen Normandie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Seine-Maritime.

Fait à Rouen, le



Pierre-Henry MACCIONI

Voies et délais de recours - Conformément aux dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen dans le délai de deux mois à compter de sa publication.(ou sa notification).

métropole
rouennaise



Annexe n°4 : carte de la géographie prioritaire



Annexe n°5 : orientations stratégiques du contrat de ville métropolitain en matière d'habitat et de peuplement

Orientation stratégique	Objectifs opérationnels	Pistes d'intervention possibles	Acteurs principaux
1) Maintenir et développer un habitat de qualité	1.1) Conforter et pérenniser les acquis des précédentes interventions sur le bâti	▪ Mettre en œuvre le Programme de renouvellement urbain ▪ Favoriser la mise en adéquation des montants de loyer du parc social avec leur niveau de prestation et d'attractivité	ANRU, Bailleurs sociaux, CDC, Communes, DDTM, Région (FEDER)
	1.2) Améliorer le parc de logements	▪ Résidentialiser les immeubles en lien avec les espaces publics alentours ▪ Réhabiliter le parc ancien et améliorer le confort des logements pour éviter qu'ils ne se déprécient face aux programmes neufs ▪ Développer des modes d'habitat expérimentaux ▪ Lutter contre l'habitat dégradé ou indigne dans les quartiers prioritaires et les territoires de veille	ANRU, Bailleurs sociaux, CDC, Communes, DDTM, Métropole, Opérateurs privés, Région (FEDER)
	1.3) Maîtriser les niveaux de loyers et de charges, dans une approche sociale et environnementale	▪ Systématiser l'approche thermique lors des réhabilitations du parc de logements	ANRU, Bailleurs sociaux, CDC, Communes, DDTM, Opérateurs privés, Région (FEDER)
		▪ Suivre l'évolution des niveaux de loyer et de charges liées à l'énergie ▪ Diffuser les pratiques d'éco-gestes et les comportements éco-responsables	Bailleurs sociaux, Communes, Département (FSL...), Métropole
	1.4) Inscrire les quartiers dans la dynamique du marché immobilier de la Métropole	▪ Diversifier l'offre d'habitat dans les quartiers prioritaires en développant l'accession à la propriété et l'offre locative privée	ANRU, Bailleurs sociaux, CDC, Communes, DDTM, Métropole, Opérateurs privés, Région (FEDER)
		▪ Observer l'offre d'habitat dans les quartiers et l'adéquation aux besoins de la population, dans le cadre de l'observatoire de l'habitat du PLH ▪ Mettre en place un dispositif de veille en faveur des copropriétés	ANRU, CDC, DDTM, Métropole, Région (FEDER)

Orientations stratégiques	Objectifs opérationnels	Pistes d'intervention possibles	Acteurs principaux
2) Favoriser la mixité sociale dans les quartiers et permettre les parcours résidentiels	2.1) Adapter l'offre de logements aux besoins des habitants des quartiers pour favoriser des parcours résidentiels positifs et attirer de nouveaux habitants	▪ Déterminer le contenu des programmes de logements neufs au regard de l'offre et de la demande des ménages ▪ Accompagner les ménages dans leur démarche d'accession à la propriété ▪ Favoriser la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis en dehors des sites en renouvellement urbain, notamment dans les secteurs moins pourvus en habitat social ▪ Etudier les demandes de mutation, notamment des ménages dont les ressources sont inadaptées au coût du logement ▪ Envisager de manière partenariale les relogements des ménages à la suite de démolitions de logements	ANRU, Bailleurs sociaux, CDC, Communes, DDTM, Département, Métropole, Réservataires
	2.2) Accueillir des catégories de populations différentes en veillant aux équilibres de peuplement pour ne pas aggraver des fragilités constatées	▪ Observer et suivre les caractéristiques du parc de logements, du peuplement et de la demande locative en développant des outils dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ▪ Travailler sur une stratégie de peuplement partagée à l'échelle métropolitaine dans le cadre de la CIL à travers une convention intercommunale de mixité sociale	Bailleurs sociaux, Communes, DDTM, DREAL, Département, Métropole, Réservataires
		▪ Mener des actions d'intégration des nouveaux habitants	Bailleurs sociaux, Communes
	2.3) Aider les ménages rencontrant des difficultés à se maintenir dans leur logement	▪ Renforcer la coordination des partenaires pour la prévention des impayés (PDALPD) ▪ Maintenir un accompagnement social pour les ménages les plus en difficultés	Bailleurs sociaux Communes Département Missions Locales (CLLAJ)
	2.4) Rendre plus lisibles les dispositifs et critères d'attribution des logements et garantir l'égalité de traitement dans l'accès au logement	▪ Elaborer le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur ▪ Informer les acteurs du logement et les sensibiliser à la prévention des discriminations	Bailleurs sociaux, DDTM, Métropole

Annexe n°6 : document « modalités de réservations et de gestion des logements sociaux »

Des mesures en faveur de la mixité sociale dans le logement social

57% des habitants de la Métropole sont éligibles à un logement social, dont 28% au PLAI (Flouren 2013). 16 986 demandes de logements étaient enregistrées en 2014 dans le Système National d'enregistrement du N° unique (SNE), 40% des demandeurs sont déjà locataires du parc social. 81% ont des ressources inférieures aux plafonds du PLUS, dont 63% inférieures aux plafonds du PLAI.

Le CCH prévoit que « Les attributions doivent prendre en compte la diversité de la demande constatée, elles doivent favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers ».

Des dispositions du CCH visent à favoriser la mixité sociale :

Au niveau des attributions :

- 30% des logements PLUS doivent être attribués à des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds du PLAI
- Il est possible d'attribuer 10% des logements PLUS à des ménages dont les ressources dépassent les plafonds du PLUS, dans la limite de 120%. Les loyers de ces logements peuvent être majorés jusqu'à 33% de majoration (R353-11)
- Un arrêté du Préfet autorise les bailleurs à déroger aux plafonds de ressources pour les attributions de logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (arrêté du 19/02/2015 en application du R441-1-1)

Par ailleurs, les locataires du parc social résidant dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville dont les ressources dépassent 120% des plafonds HLM sont exonérés du Supplément de Loyer de Solidarité.

Des mesures du Programme Local de l'Habitat de la Métropole visent à favoriser la mixité sociale :

- Le principe de socio conditionnalité ou mixité des opérations de logements sociaux assure la production d'une part de logements très sociaux, dans chaque opération de logements, en fonction des caractéristiques du parc social et très social de la commune ainsi que des ressources de ses habitants.
- Par ailleurs afin de maintenir les conditions d'une mixité sociale dans les communes fortement pourvues en logements sociaux, le PLH définit des secteurs d'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité pour maintenir une mixité sociale, là où il y a beaucoup de logement social et peu de ménages aux ressources supérieures de 20% aux plafonds d'accès au logement social.

La loi ALUR vise à améliorer l'information du demandeur de logement social et à améliorer la transparence des procédures d'attribution des logements sociaux à travers :

- Mise en place d'un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur
- Organisation d'une gestion partagée des demandes de logement social.
- La mise en place d'une CIL qui élaborera la convention de mixité sociale.



Conférence Intercommunale du Logement :

Modalités de réservation et de gestion des logements sociaux

La Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de politique locale de l'habitat. Son intervention en faveur de l'équilibre social de l'habitat, définie dans le Programme Local de l'Habitat 2012-2017, est renforcée par la délégation des aides de l'Etat au logement social et les dispositions des lois Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR) et Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM).

La Métropole est attentive au développement d'une offre de logement répondant aux besoins des ménages. Elle favorise la mixité sociale des opérations de logement social, à travers le principe de socio-conditionnalité qui introduit plusieurs types de financements dans une même opération, répondant à des besoins de publics différents.

Ce document présente le fonctionnement global des réservations de logements sociaux et les responsabilités des bailleurs et des réservataires, en lien avec le montage de l'opération.

■ L'articulation bailleur social / réservataire :

- L'organisme HLM est propriétaire des logements et en assure la gestion locative et l'entretien
- Les services réservataires (collectivité territoriale, Etat, Etablissement public, EPCI, employeur, collecteur du 1% logement, autres organismes) proposent des candidats respectant les critères d'accès au logement social, pour l'attribution des logements de leur contingent
- La commission d'attribution des logements du bailleur social procède à l'attribution des logements. Le Maire y siège pour l'attribution des logements dans sa commune et a une voix prépondérante.

■ La gestion des logements sociaux réservés :

- En amont de la 1^{ère} mise en location, les logements contingentés sont identifiés de manière concertée entre le bailleur et les différents réservataires sur la base de leurs contributions respectives à l'opération
- Les logements sont gérés par le bailleur qui signale au réservataire concerné la vacance d'un logement

■ Des procédures spécifiques aux logements PLAI

- Il existe deux types de logements très sociaux : PLAI d'insertion dits « adaptés » (spécificité selmo-marine) et PLAI élargis dits « ressources ». Les PLAI en structures collectives sont gérés par un gestionnaire qui peut être différent du propriétaire dans le cadre d'un projet social partenarial.

Répartition des réservations de logements sociaux, selon les contributions au montage de l'opération



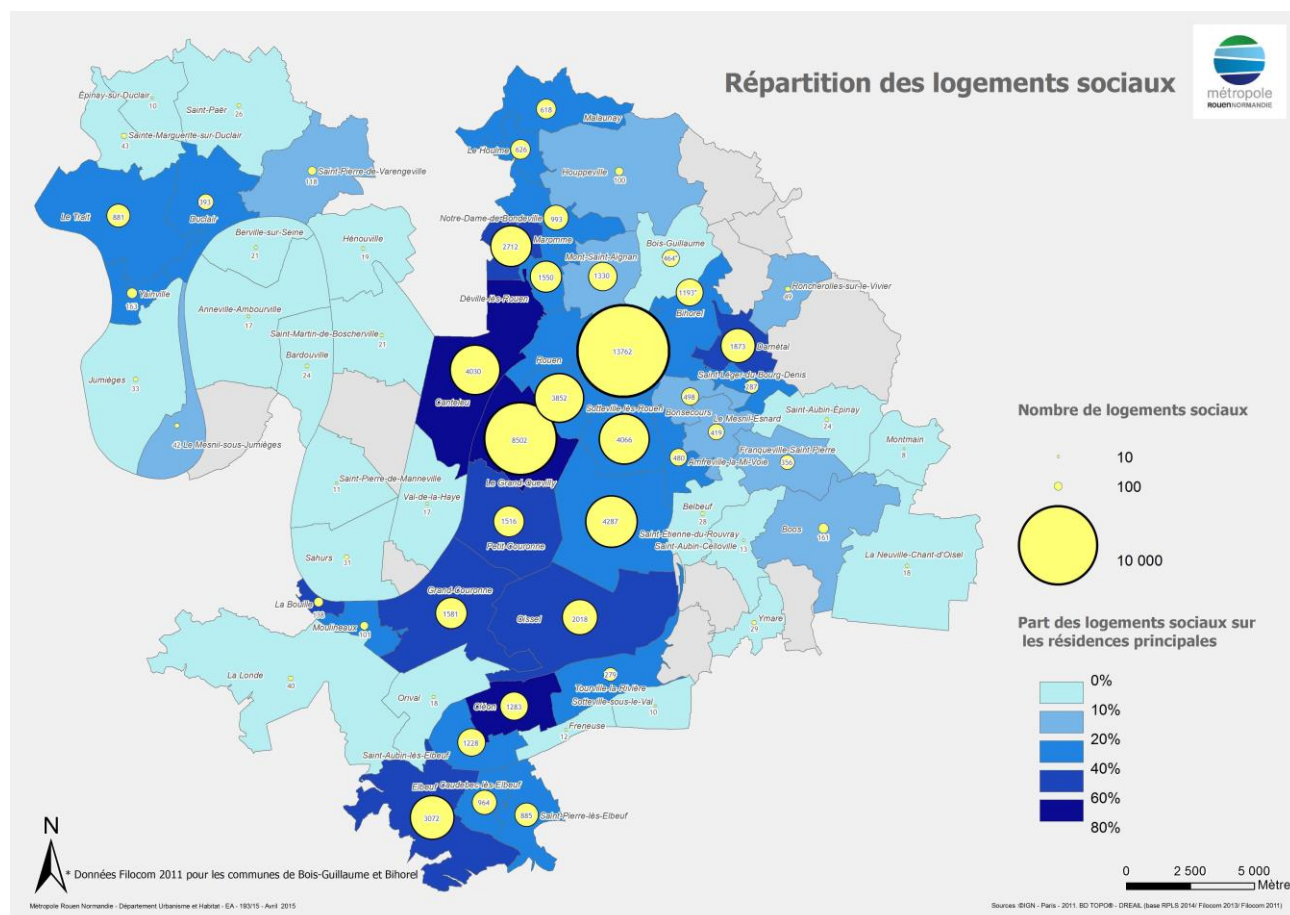
Métropole Rouen Normandie - Direction Habitat - Modalités de réservation logements sociaux - 05/2015

Aides au logement social / droits de réservations de logements	Modalités d'identification des logements réservés Contractualisation / bailleur	Suivi et gestion des logements réservés
Le cadre général de gestion et de réservations des logements sociaux :		
CCH Art R441-5 Etat, collectivité, organisme collecteur 1% logement → Aide à la réalisation de logements sociaux (subvention, garantie d'emprunt, foncier...) Contreparties = droits de réservations sur certains logements	Le bailleur consulte le réservataire pour le choix des logements de son contingent (typologie, localisation, type de financement...) Ces informations sont formalisées dans une convention entre le bailleur et le réservataire qui précise : - Le nombre de logements réservés - Parfois l'identification des logements (type, localisation, voire numéro) - Le délai dans lequel le réservataire propose des candidats et les modalités d'affectation du logement à défaut de candidat	Droit de réservation sur un logement = un droit de désignation des candidats par le réservataire, pour l'attribution du logement de son contingent. La décision de l'attribution relève de la commission d'attribution du bailleur. Le bailleur effectue le suivi des différentes réservations pour chaque logement afin de solliciter le réservataire concerné lors de la libération du logement Le bailleur est informé du départ d'un locataire, il en informe le réservataire concerné, auprès duquel il sollicite des candidats. Le réservataire transmet en retour 3 candidats selon un ordre de priorité (le Préfet propose 1 candidat quand il s'agit de ménages prioritaires DALO). Les candidatures sont étudiées par la commission d'attribution des logements du bailleur, qui décide de l'attribution, selon son propre ordre de priorité qui peut être différent. Les critères d'accès au logement social : - ressources < plafonds d'accès au logement social, - situation régulière sur le territoire, - N° unique d'enregistrement de la demande. Il n'y a pas de critère de résidence dans la commune. Quand le réservataire n'a pas de candidat, transfert du droit de désignation au bailleur ou un autre réservataire (accords préalables) pour un tour ou échanges de réservations.
Les différents réservataires de logements sociaux :		
La commune Bénéficie de droits de réservations si elle garantit l'emprunt du bailleur quand il contracte des prêts pour une opération Il peut y avoir 1 ou plusieurs garants (collectivités territoriales, EPCI...) (A défaut, le bailleur a recours à une garantie de la CGLLS ou une garantie bancaire) Total des logements réservés pour le/les garants = Au plus 20% des logements de l'opération	La garantie d'emprunt fait l'objet d'une convention entre le garant et le bailleur. Les contreparties sous forme de droits de réservation y sont précisées. Durée du droit de réservation (spécifiée dans la convention) = durée du prêt (environ 30 à 50 ans) - <i>Prorogation de 5 ans après le dernier versement du bailleur (CCH R441-6)</i> Le bailleur récupère son droit de réservation au terme de la convention. Certains bailleurs perpétuent la pratique de réservation.	La commune réservataire est sollicitée par le bailleur pour adresser des candidats à l'attribution des logements de son contingent, lors de la 1^{ère} mise en location du logement et au fur et à mesure des libérations de logements Pour faciliter l'exercice du droit de réservation pour ces logements : - Le bailleur peut mettre à disposition la liste des logements du contingent ville, pour une meilleure visibilité de la commune (localisation, typologie...) - Certaines communes constituent un fichier de demandeurs selon leur organisation et les outils à disposition (agent d'accueil, service logement, formulaire de demande...), en veillant à ce que les demandeurs aient un N° d'enregistrement dans le SNE - La commune peut être lieu d'enregistrement du n° unique. Si ce n'est pas le cas, elle oriente les demandeurs vers les organismes HLM ou retransmet la demande à un service enregistreur pour officialiser la demande au niveau du fichier du n° unique. NB : Quels que soient les droits de réservations de la commune, le maire est membre de la commission d'attribution du bailleur pour les attributions des logements sur sa commune, il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix (CCH art L441-2)

Aides au logement social /droits de réservations de logements	Modalités d'identification des logements, contractualisation /bailleur	Suivi et gestion des logements réservés
L'Etat finance les opérations et donne les agréments, directement ou par le biais d'un délégataire Droit de réservation du Préfet = contingent préfectoral dans la limite de 30% des logements d'un organisme 25% pour ménages prioritaires Et 5% pour agents civils et militaires de l'Etat	Le Préfet exerce son droit de réservation dans l'ensemble des opérations à hauteur de 30%. Formalisé par une convention APL.	Le précédent accord collectif départemental était en vigueur pour la période 2009-2012 Une convention cadre signée le 24/09/2013 entre le Préfet et chaque bailleur social définit les règles de mobilisation et de gestion des logements du contingent préfectoral en Seine Maritime : Le Préfet délègue aux bailleurs la gestion par le biais de l'application « SYPLO ». Les logements du contingent sont identifiés par chaque bailleur dans son parc de logements. Les publics sont labellisés prioritaires par les chargés de mission logement du Département et sont validés par les services de l'Etat - Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) dans « SYPLO » selon les priorités suivantes : 1 - ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO 2 - sortants d'hébergement 3 - ménages signalés dans le cadre des comités locaux d'accès au logement du PDALHPD 4 - Autres publics prioritaires cumulant des difficultés bloquant l'accès au logement Les logements du contingent préfectoral sont attribués selon les principes suivants : - Recherche d'un équilibre de peuplement sur les territoires en particulier dans les quartiers de la politique de la ville - Pérennité de la solution de logement proposée - Adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages - Visite du logement par le ménage
Organismes Collecteurs Interprofessionnels du Logement CIL ou 1% logement – Action Logement (Logiliance, Logeo, Solendi, GIC, ...) Collecteurs = locaux et/ou nationaux Si participation financière à l'opération (pas obligatoire) Droits de réservation de logements, en contrepartie de subventions ou de prêt au bailleur	Le collecteur sollicite le « rachat » de droits de réservations auprès du bailleur, en tenant compte des besoins des salariés des entreprises cotisantes (commune, typologie...) Le collecteur fait part au bailleur de ses souhaits de typologie avant la mise en location des logements. Une convention de financement est signée avec le bailleur et précise le nombre de logements réservés	Le collecteur dispose d'une visibilité sur la répartition de son contingent. Un fichier de candidats est constitué à partir des demandes de logements émanant des salariés de l'ensemble des entreprises cotisantes : les demandeurs s'adressent à leur employeur ou directement au CIL. Les CIL deviennent services chargés de l'enregistrement des demandes par la loi ALUR. Une même entreprise peut cotiser auprès de deux collecteurs différents selon les besoins des salariés et les produits proposés par le collecteur Les collecteurs du 1% contribuent au relogement des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO : 1 logement sur 4 logements libérés du contingent 1% est mis à disposition du Préfet pour attribution. Durée du droit de réservation = durée du prêt (25 ans à 40 ans) ou 40 ans dans le cas de contrepartie de subvention. Il s'agit alors d'un « droit de suite ». Il existe aussi un « droit unique » de réservation, pour une attribution ponctuelle.
Le bailleur : Les logements libres de réservation. Représentent une part variable en proportion des autres réservations		Le bailleur désigne directement les candidats à l'attribution des logements non contingentés. 3 candidats sont proposés parmi les demandeurs, selon un ordre de priorité et sont étudiés par la Commission d'attribution des logements

Annexe n°8 : Atlas et tableaux de bords de suivi des équilibres territoriaux métropolitains

Une offre de logements contrastée



La Métropole compte 68 000 logements sociaux représentant près de 31% des logements du territoire, avec de grandes disparités entre les communes : 10 communes n'ont pas de logements sociaux et 24 en ont moins de 100 logements. Quatre communes sont déficitaires en logements sociaux et ne répondent pas à leurs obligations de disposer d'au moins 20% de logements sociaux (loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000). A l'inverse dans six communes, la part de logements sociaux dépasse 50%. 70% de l'offre est concentrée dans 10 communes et dans les secteurs les plus urbains.

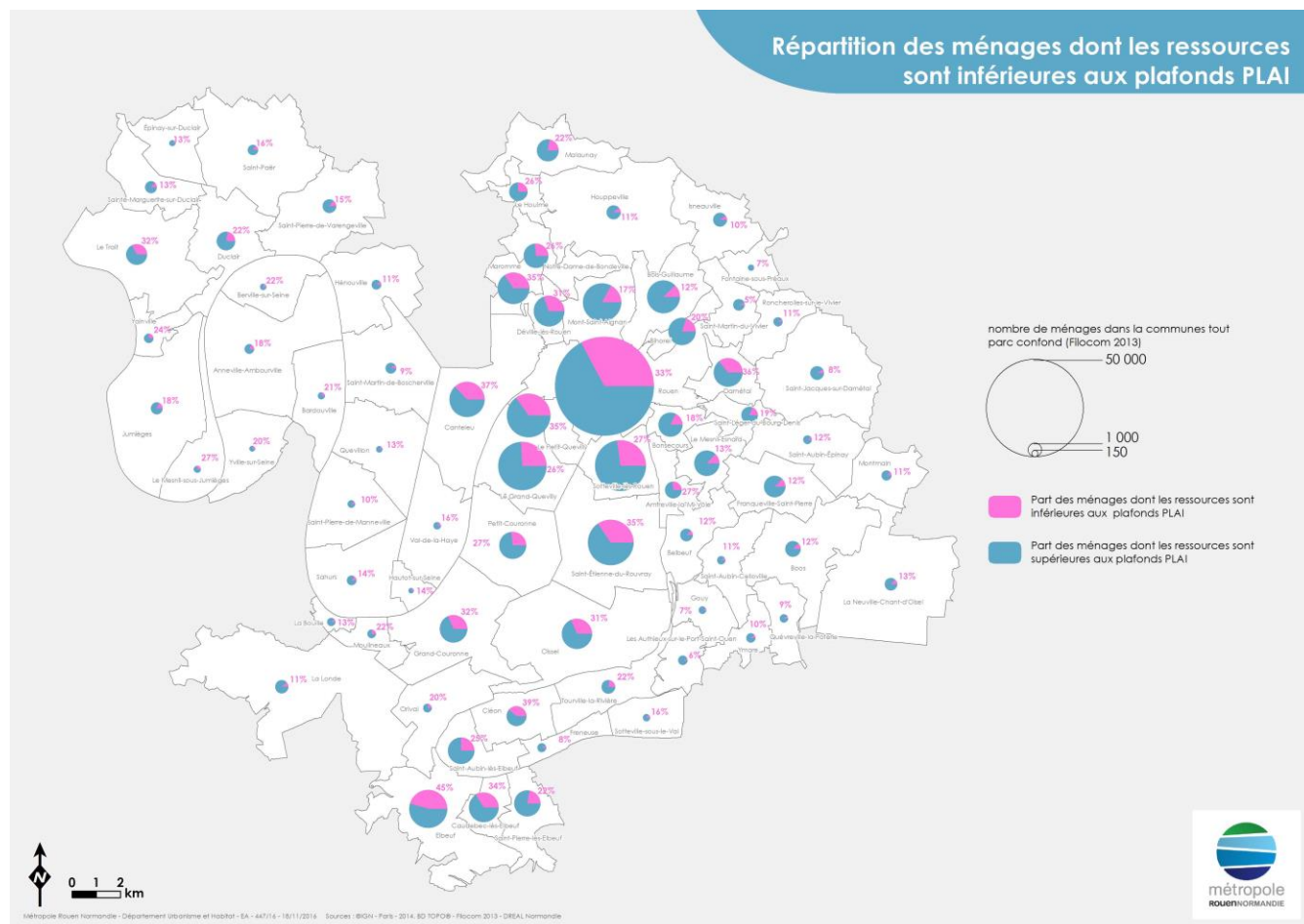
La production récente de logements sociaux a tendance à renforcer ces déséquilibres : elle reste importante dans des secteurs déjà pourvus en logements sociaux, et modeste dans les territoires en déficit malgré les objectifs de rééquilibrage de l'offre du PLH.

La répartition du parc social dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)	Nombre de logements sociaux en QPV	Part des logements sociaux situés en QPV	Nombre total de logements sociaux
Canteleu – « Plateau »	2560	63,9%	4004
Cléon – Saint Aubin – « Quartier des Arts et des Fleurs Feugrais »	1147	91,7%	1251
Darnétal – « Parc du Robec »	940	43,3%	1875
Elbeuf – « Centre-ville »	2024	62,2%	3254
Grand Couronne – « Les Bouttières »	449	28,4%	1583
Grand Couronne – « Diderot - Les Mesliers »	435	27,5%	1583
Maromme – « Quartier de Binche »	884	31,6%	2794
Notre Dame de Bondeville – « Quartier Jean Moulin »	555	56,8%	977
Oissel – « Nord »	633	31,4%	2019
Petit Quevilly – « Quartier de la Piscine »	638	16,8%	3796
Rouen – « Grammont »	823	6,1%	13588
Rouen – « Les Hauts de Rouen »	4028	29,6%	13588
Saint Etienne du Rouvray – « Château Blanc »	1182	29,2%	4052
Saint Etienne du Rouvray Thorez Grimau	317	7,8%	4052
Saint Etienne du Rouvray – « La Houssière »	278	6,9%	4052
Sotteville les Rouen – « Buisson – Gallouen »	729	18,1%	4034

Sources : RPLS 2013

Les caractéristiques socio-économiques des ménages : des effets de concentration de pauvreté



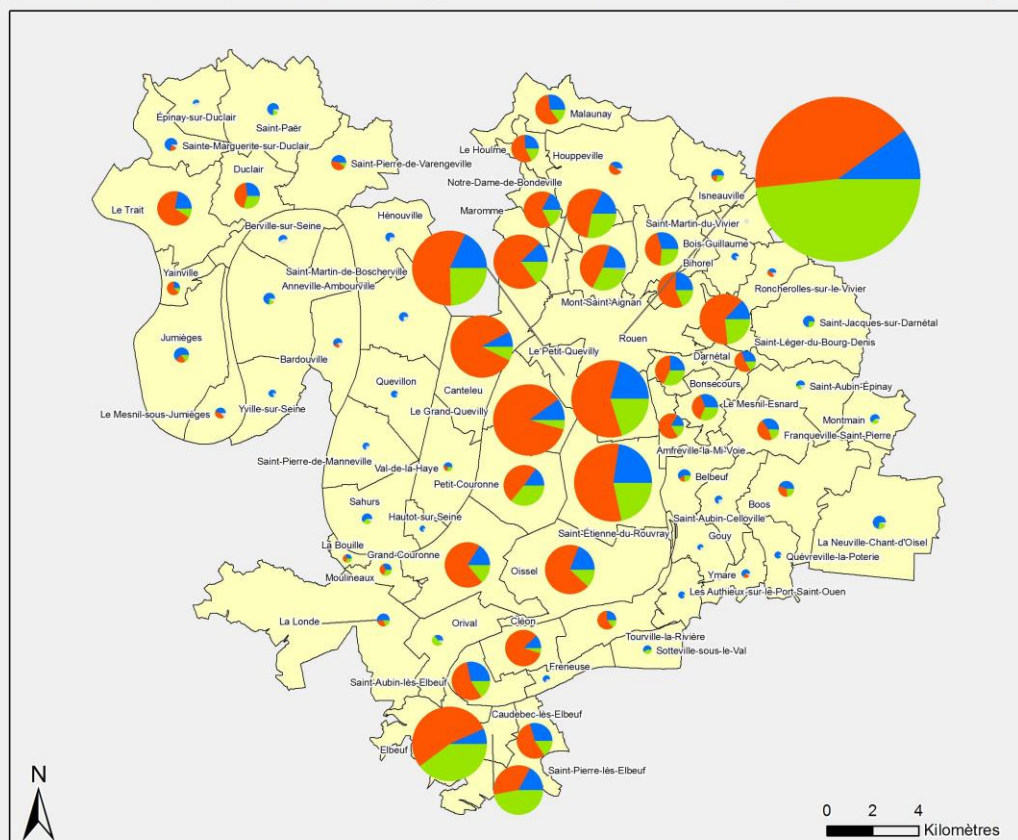
Le critère de l'accès au logement très social dit PLA (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) qualifie la situation financière des ménages :

Les ménages dont les ressources sont en dessous des plafonds d'accès au PLA ont des ressources modestes et sont éligibles au logement très social PLA dont les niveaux de loyer sont les plus faibles. Ces plafonds de ressources correspondent à des ressources mensuelles équivalentes à 1 024€ / mois pour une personne seule contre 1 862€ pour le logement social PLUS.

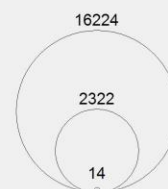
28% des ménages de la Métropole ont des ressources modestes en dessous des plafonds PLA, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Leur répartition est contrastée allant de 5% à 45% selon les communes.

Cette répartition met en évidence le rôle du parc social et du logement privé dans le logement des ménages modestes, qui varie selon les communes.

Statut d'occupation des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLA1



Nombre de ménages inférieurs aux plafonds PLA1 :
(source: Filocom 2013)



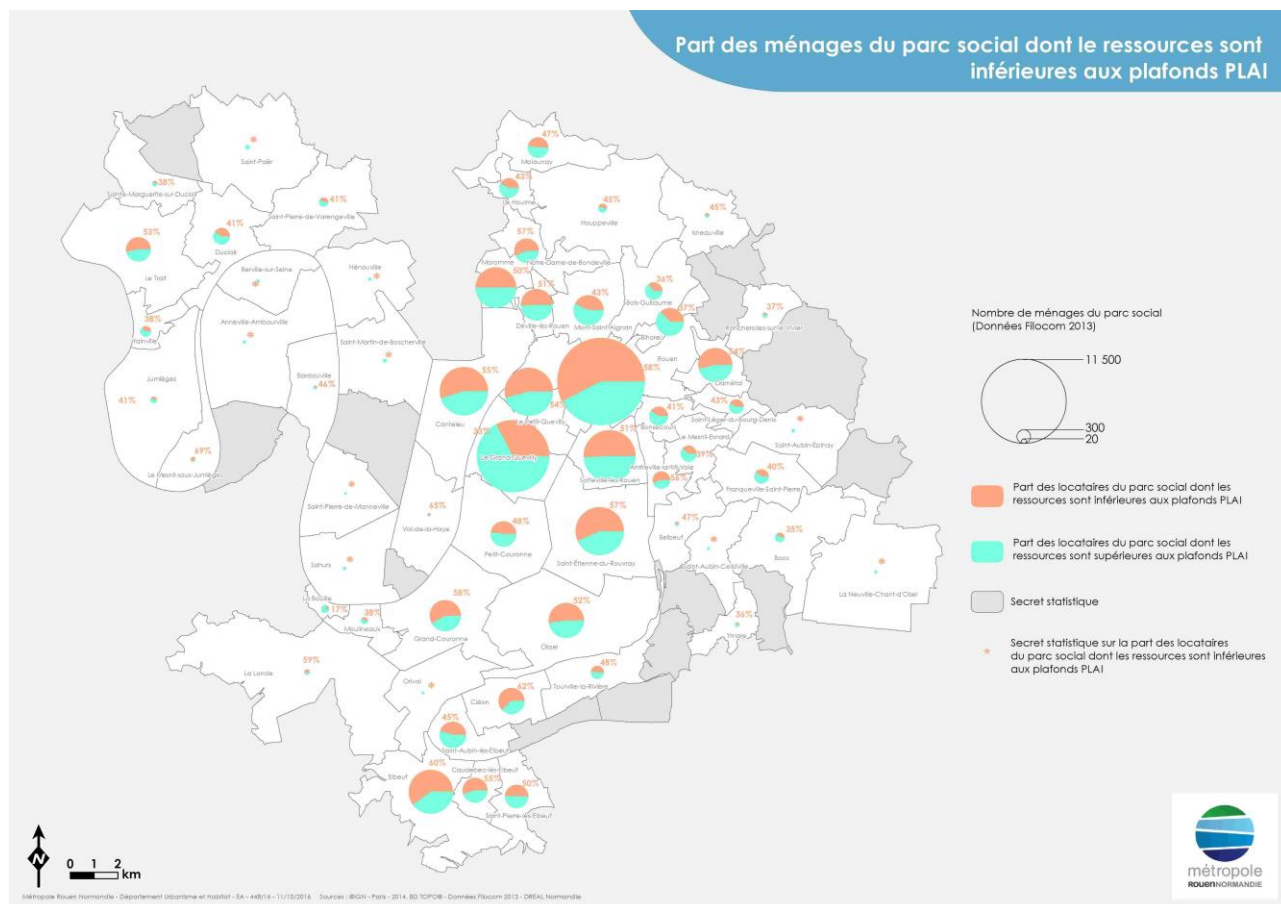
Statut d'occupation des ménages inférieurs aux plafonds PLA1 :
(source: Filocom 2013)



- propriétaires
- locataires parc social
- locataires du parc privé
- autre statut
- secret statistique
- Limite communale
- Bihorel et Bois Guillaume, absence de donnée

Le statut d'occupation des ménages modestes est détaillé par la carte suivante. Dans les secteurs plus ruraux, les ménages modestes sont en majorité propriétaires de logement.

Des effets de spécialisation du parc social

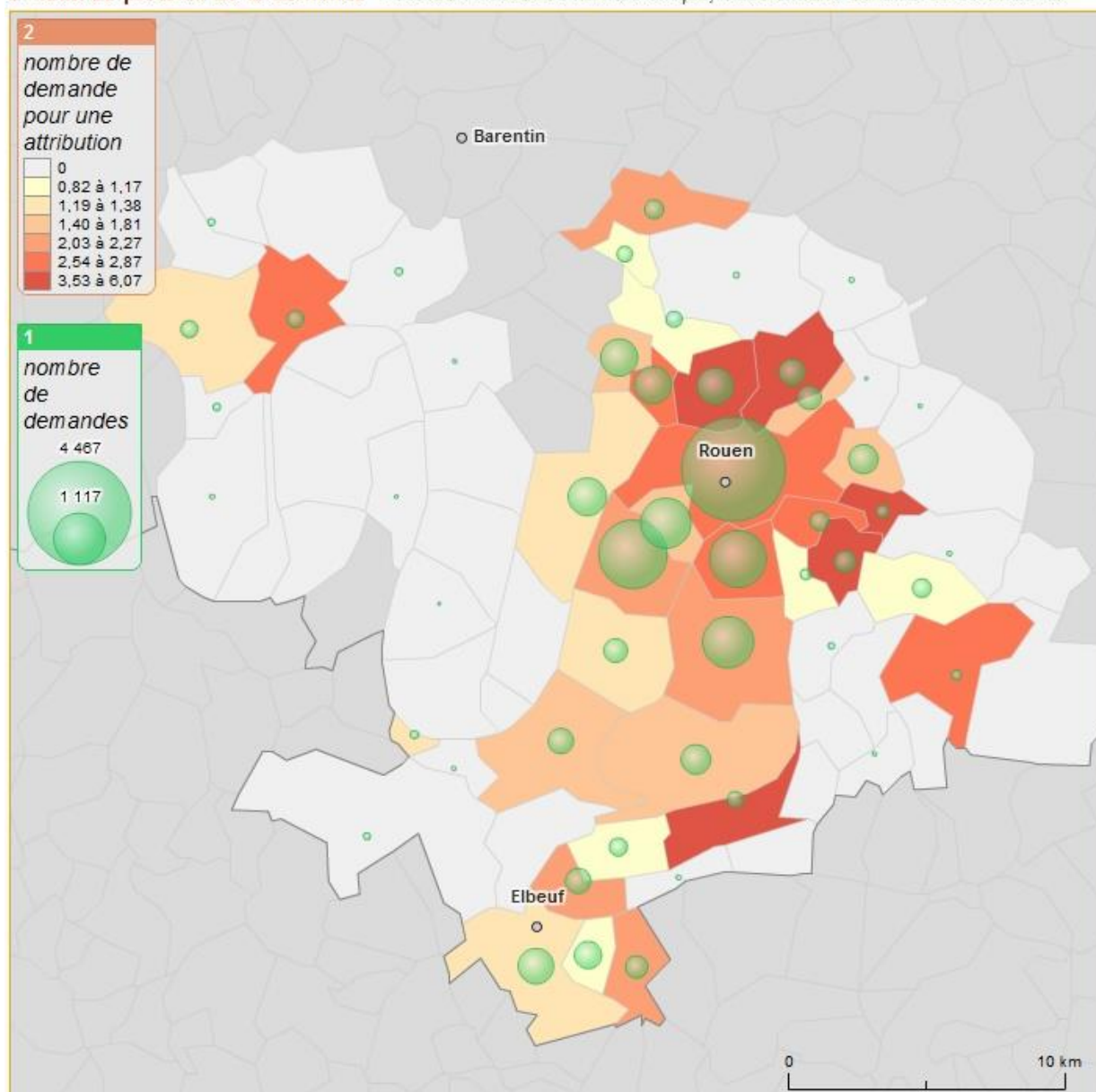


La moitié des locataires du parc social ont des ressources en dessous des plafonds PLAI. Cette part varie de 17% à 69% selon les communes et rend compte d'une spécialisation plus ou moins marquée du parc social ainsi que des effets structurels liés aux différentes périodes de construction de ce parc. En effet, les loyers des logements sociaux sont liés aux financements mobilisés pour leur construction et ceux-ci varient en fonction des périodes.

Une pression de la demande de logement social plutôt faible

1 - demande de logements locatifs sociaux en stock au 31/12/2014 - source : infocentre numéro unique, base extraite du SNE au 30/01/2015

2 - taux de pression de la demande - source : infocentre numéro unique, base extraite du SNE au 30/01/2015



© IGN, GeoFLA®, 2010 - France métropolitaine par commune

Plus de 17 800 demandes de logement social étaient enregistrées fin 2015 et les commissions d'attributions des logements ont procédé à 8 200 attributions. Le rapport entre les demandes de logement enregistrées et les attributions permet de qualifier la pression de la demande : elle est en moyenne de 2,2 demandes pour une attribution correspondant à une pression faible.

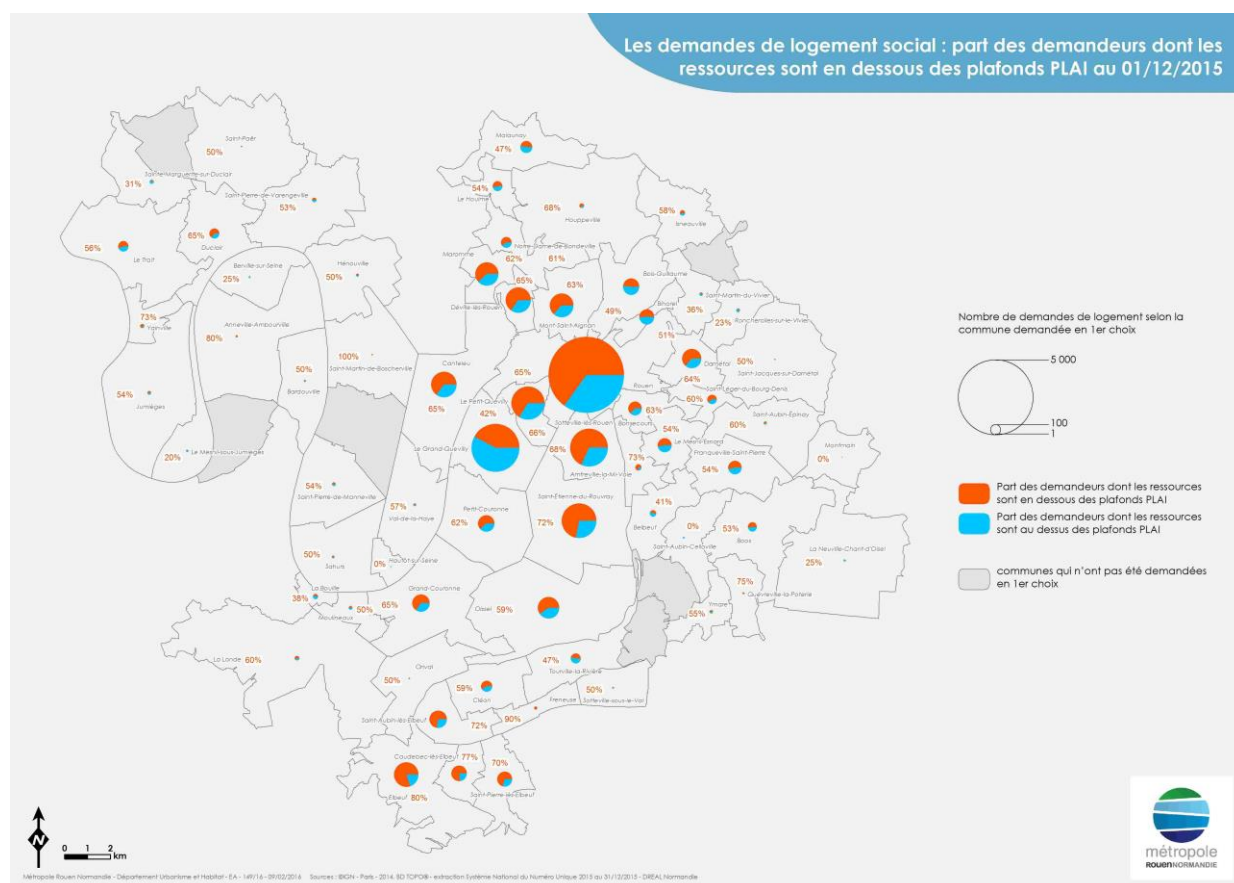
Même si les formulaires de demande peuvent comporter jusqu'à 8 choix concernant la localisation souhaitée, la répartition par commune illustrée ci-dessus correspond à la commune demandée en 1er choix par le demandeur. La demande s'exprime particulièrement dans les communes où il y a des logements sociaux.

Rouen et les communes du plateau nord ont une pression plus élevée de 2,8 et 3,2 demandes pour une attribution, jusqu'à 6 à Bois-Guillaume, soit parce que la commune est très demandée comme à Rouen ou parce qu'elle dispose de peu de logements sociaux ou peu d'attributions en raison d'un taux de rotation faible.

Les personnes ayant bénéficié d'une attribution sur la Métropole on en moyenne attendu 9 mois après l'enregistrement de leur demande.

Parmi les demandes de logement, 47% émanent de ménages déjà locataires d'un logement social. La part de demandes de mutations augmente, elle était de 42% en 2012. Elle relativise le besoin de logement mais traduit des souhaits importants de mobilité des ménages auxquels les commissions d'attributions des logements répondent à hauteur de 39% des attributions

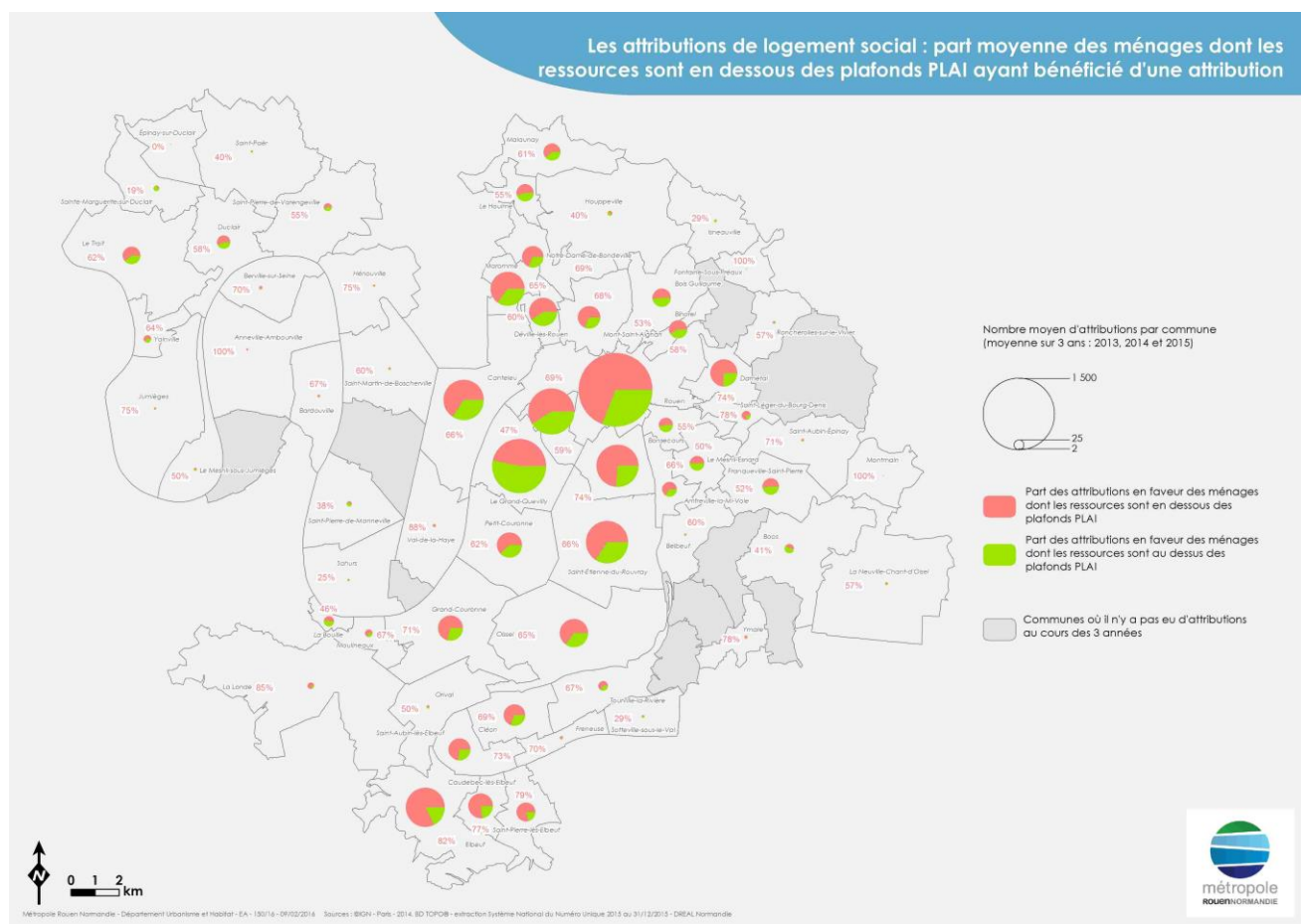
Le poids de la demande de logements des ménages modestes



Les demandeurs en dessous des plafonds PLAI représentent 62% de l'ensemble des demandes en 2015. Certaines communes sont très demandées en 1^{er} choix par des ménages modestes : ils représentent jusqu'à 80% des demandeurs dans certaines communes, alors que dans d'autres communes seulement 23% des demandes concernent des ménages modestes.

Cette répartition est à comparer avec la part des attributions en faveur des ménages modestes à l'échelle de la Métropole qui est de 65%.

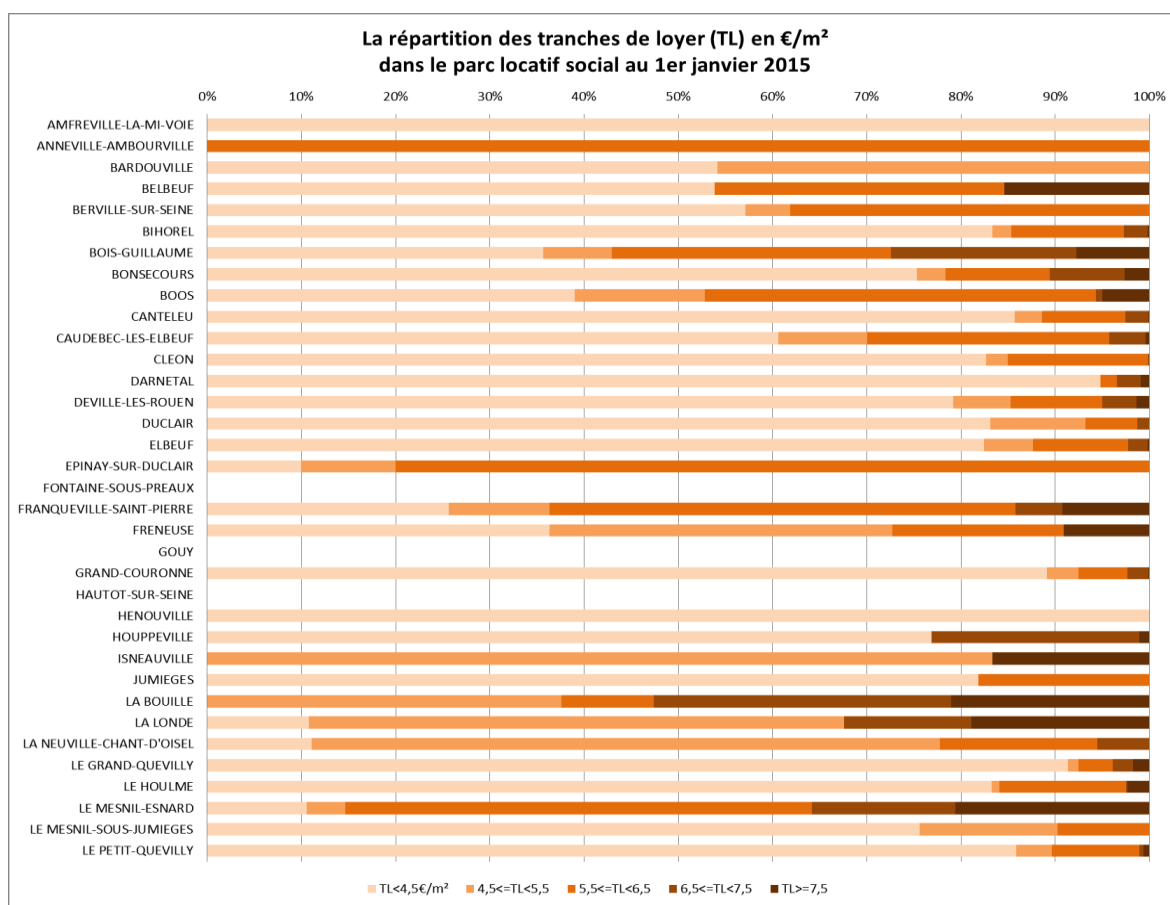
Des attributions en faveur des ménages modestes qui renforcent les déséquilibres



Le territoire répond globalement bien aux demandes des ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI. En moyenne, 65% des attributions ont bénéficié à ces ménages alors qu'ils représentent 62% des demandeurs, et toutes les communes ayant du parc social ont accueilli ce type de ménages. La part des ménages en dessous des plafonds PLAI est plus importante parmi les ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2015 que parmi les occupants actuels du parc social.

La répartition des attributions à des ménages en dessous des plafonds PLAI objective les dynamiques de peuplement notamment les écarts entre les communes, puisque cette part varie de 41% à 82% selon les communes. Elle est le résultat consolidé des décisions d'attributions de logement.

Diagramme de répartition de l'offre de logements sociaux selon les niveaux de loyer



Annexe n°9 : Glossaire

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

AVDL : Accompagnement Vers et dans le Logement

CAL : Commission d'Attribution des Logements

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitat

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CMS : Centre Médico social

DALO : Droit au Logement Opposable

EPFN : Etablissement Public Foncier de Normandie

FEDER : Fonds Européen de Développement Economique et Régional

FSL : Fonds Solidarité Logement

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

PAM : Prêt à l'Amélioration

PLAI : logement financé par un Prêt Locatif Aidé d'insertion (correspond au logement très social)

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : logement financé par un Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : logement financé par un Prêt Locatif Social,

PLUS : logement financé par un Prêt Locatif à Usage Social, logement social ordinaire

PSLA : logement PSLA Prêt Social Location Accession

PDALHPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Démunies

QPV : Quartiers prioritaires de la politique de la ville

SLS : Supplément de Loyer de Solidarité

SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

SYPLO : Système Priorité Logement