

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES



VILLE DE NIORT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 3 FÉVRIER 2020

Délibération n° D-2020-56

Habitat - Convention intercommunale d'attribution de
logements sociaux

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil Municipal :
le 28/01/2020

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 10/02/2020

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Alain BAUDIN, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Madame Dominique JEUFFRAULT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Agnès JARRY, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Marie-Chantal GARENNE, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Monsieur Jacques TAPIN, Madame Catherine HUVELIN.

Secrétaire de séance : Monsieur Romain DUPEYROU

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Fabrice DESCAMPS, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie HOLTZ

Excusés :

Monsieur Michel PAILLEY, Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN.

Direction de Projet de Politique de la Ville

Habitat - Convention intercommunale d'attribution de logements sociaux

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

Sur proposition de Monsieur le Maire

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, et notamment son article 27-1-2,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, dite LEC,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN,

Vu la délibération du 16 novembre 2015 de la Communauté d'Agglomération du Niortais approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021,

Vu l'adoption du document cadre sur les orientations en matière d'attributions de logements sociaux par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du 23 mai 2019,

Sur la base des orientations en matière d'attributions de logements sociaux du document cadre, la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) a pour objectif de :

- définir les engagements respectifs, quantifiés et territorialisés des signataires pour sa mise en œuvre,
- s'appuyer sur des obligations de moyens pour une approche plus territoriale des politiques d'attribution de logements sociaux suivies de baux signés,
- prévoir des modalités d'actions et de coopération en vue de s'assurer de la mise en œuvre des engagements des signataires et d'adapter les pratiques existantes en matière d'attributions de logements sociaux,
- fixer les droits et obligations des signataires pour le bon déroulement, l'animation, le suivi et l'évaluation de cette démarche partenariale.

A ce titre, les principaux engagements des signataires de la CIA sont les suivants :

- les bailleurs sociaux s'engagent à réaliser au moins 25% de leurs attributions de logements suivies de baux signés hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) à des ménages du 1^{er} quartile (soit 7 256 € de revenus annuels par unité de consommation),
- les bailleurs sociaux s'engagent individuellement à réaliser au moins 50% de leurs attributions de logements en quartier prioritaires de la politique de la ville à des ménages des trois autres quartiles,

- chaque bailleur social s'engage, outre ses obligations au titre du contingent préfectoral, à réaliser 25% d'attributions de logements sociaux de son patrimoine conventionné libre de réservataire, à des publics prioritaires au titre du DALO ou de l'article L.444-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH). De même, Action Logement, en tant que réservataire, s'engage à consacrer 25% de ses attributions annuelles suivies de baux signés ou non, à l'ensemble des publics salariés ou demandeurs d'emplois, inscrits à Pôle Emploi, bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO ou à défaut, prioritaires en application de l'article L.444-1 du CCH.

Parallèlement à ces engagements, une commission de coordination est mise en place afin :

- d'évaluer l'atteinte des objectifs concernant les attributions aux ménages prioritaires et le rééquilibrage territorial, ainsi que les freins et opportunités qui ont influencés ces résultats,
- de préconiser des mesures éventuelles à prendre pour améliorer le dispositif,
- d'organiser les modalités de coopération inter-bailleurs, ainsi qu'entre les bailleurs sociaux et les réservataires,
- de préparer le rendu en conférence intercommunal du logement.

Il est demandé au conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux et la convention intercommunale d'attribution de logements sociaux jointe en annexe ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer la convention et tout autre document afférent.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	42
Contre :	0
Abstention :	1
Non participé :	0
Excusé :	2

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGE
L'Adjoint délégué

Signé

Marc THEBAULT



ERILIA



**CONVENTION INTERCOMMUNALE
D'ATTRIBUTIONS (CIA)
DE L'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

CONVENTION DE PARTENARIAT, D'OBJECTIFS ET DE MOYENS

Entre :

L'**Etat**, représenté par le préfet des Deux-Sèvres,

Dénommé ci-après « L'Etat » d'une part,

Et :

La **Communauté d'agglomération du niortais**, représentée par son président, Monsieur Jérôme BALOGE, dont le siège social se situe 140, rue des Equarts - CS 28770 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en cette qualité en vertu de délibérations en dates du 16 novembre 2015, 14 décembre 2015 et 08 juillet 2019,

Dénommée ci-après « L'Agglomération du Niortais » d'autre part,

Et :

La **Commune de NIORT**, représentée par son maire, Monsieur Jérôme BALOGE, dont le siège social se situe Place Martin Bastard - CS 58755 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres), agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du

Dénommée ci-après « La commune de Niort » d'autre part,

Et :

Le **Conseil départemental des Deux-Sèvres**, représenté par son président, Monsieur Gilbert FAVREAU, ayant élu domicile à la Maison du Département, Mail Lucie Aubrac, Place Denfert Rochereau - CS 58880 - 79028 NIORT cedex, dûment habilité par délibération de la commission permanente du

Dénommé ci-après « Le Conseil départemental » d'autre part,

Et :

DEUX-SEVRES HABITAT, représenté par son directeur général, Monsieur Fabrice OUVRARD, dont le siège social se situe 7 rue Claude Debussy - BP 5 - 79101 THOUARS Cedex (Deux-Sèvres),

Dénommé ci-après « Deux-Sèvres Habitat » d'autre part,

Et :

La **Société Anonyme (SA) d'HLM IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT (IAA)**, représentée par son directeur général, Monsieur Stéphane TRONEL, dont le siège social se situe 20 rue de Strasbourg - CS 68729 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres),

Dénommée ci-après « Immobilière Atlantic Aménagement » d'autre part,

Séance plénière de la CIL du 23 mai 2019

Et :

La **SEMIE Niort**, représentée par son président-directeur général, Monsieur Luc DELAGARDE, dont le siège social se situe Hôtel de Ville de Niort - Place Martin Bastard - BP 516 - 79027 NIORT Cedex (Deux-Sèvres),

Dénommée ci-après « La SEMIE Niort » d'autre part,

Et :

La **Société ERILIA**, représentée par son directeur général délégué, Monsieur Eric PINATEL, dont le siège social se situe 72 bis rue Perrin-Solliers - 13291 MARSEILLE Cedex 6 (Bouches du Rhône),

Dénommée ci-après « Erilia » d'autre part.

Et :

ACTION LOGEMENT, représenté par son directeur régional, Monsieur Jean-François LEU, dont le siège social se situe 110 rue de la Jallère - 33028 BORDEAUX (Gironde),

Dénommé ci-après « Action Logement » d'autre part,

Ci-après dénommés individuellement « Une partie » et collectivement « Les signataires ».

Vu d'une part :

- *Vu le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données entré en vigueur le 25 mai 2018,*
- *La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR et son article 97,*
- *La loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 dans son titre II,*
- *La loi portant évolution du Logement, de l'aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,*

Vu d'autre part :

- *La délibération du Conseil d'Agglomération du 16 novembre 2015 relative à la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL),*
- *La délibération du Conseil d'Agglomération du 14 décembre 2015 relative à l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs,*
- *Le document cadre des orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux, validé lors de la CIL plénière du 23 mai 2019,*
- *La délibération du Conseil d'Agglomération du 16 décembre 2019 relative à la signature de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) de logements sociaux,*

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR et son article 97 d'une part, la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 dans son titre II d'autre part, et la loi ELAN du 23 novembre 2018 enfin, constituent une nouvelle étape dans la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux.

Les grands principes de ces différentes lois sont :

- D'affirmer les principes d'égalité des chances pour l'accès au parc social afin de favoriser la mixité sociale et la mobilité des ménages à très faibles revenus, ainsi que des ménages relogés dans le cadre de la politique de Renouvellement Urbain,
- De mettre à jour les critères de priorité pour l'attribution d'un logement social et de généraliser leur application,
- D'étendre à l'ensemble des partenaires l'obligation de loger un pourcentage minimal de ménages bénéficiant du dispositif DALO, ou à défaut prioritaires, et d'instaurer plus de transparence sur les désignations en Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL),
- De mettre en place une politique intercommunale des attributions.

La loi n°2018 – 1021 du 23 novembre 2018 renforce encore davantage cette réforme en favorisant la mobilité des locataires dans le parc de logements sociaux avec :

- Le réexamen tous les trois ans de la situation des locataires dans les zones géographiques définies par décret,
- La généralisation de la cotation de la demande pour renforcer la transparence,
- La généralisation de la gestion en flux annuel des différents contingents pour une plus grande fluidité.

Sur le territoire de l'Agglomération du Niortais, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a défini les principales orientations en matière d'attributions de logements suivies de baux signés de façon à :

- Equilibrer et orienter au mieux quantitativement et qualitativement la demande à l'offre,
- Favoriser la mobilité des locataires,
- Valoriser la complémentarité des parcs publics et privés,
- Equilibrer le territoire.

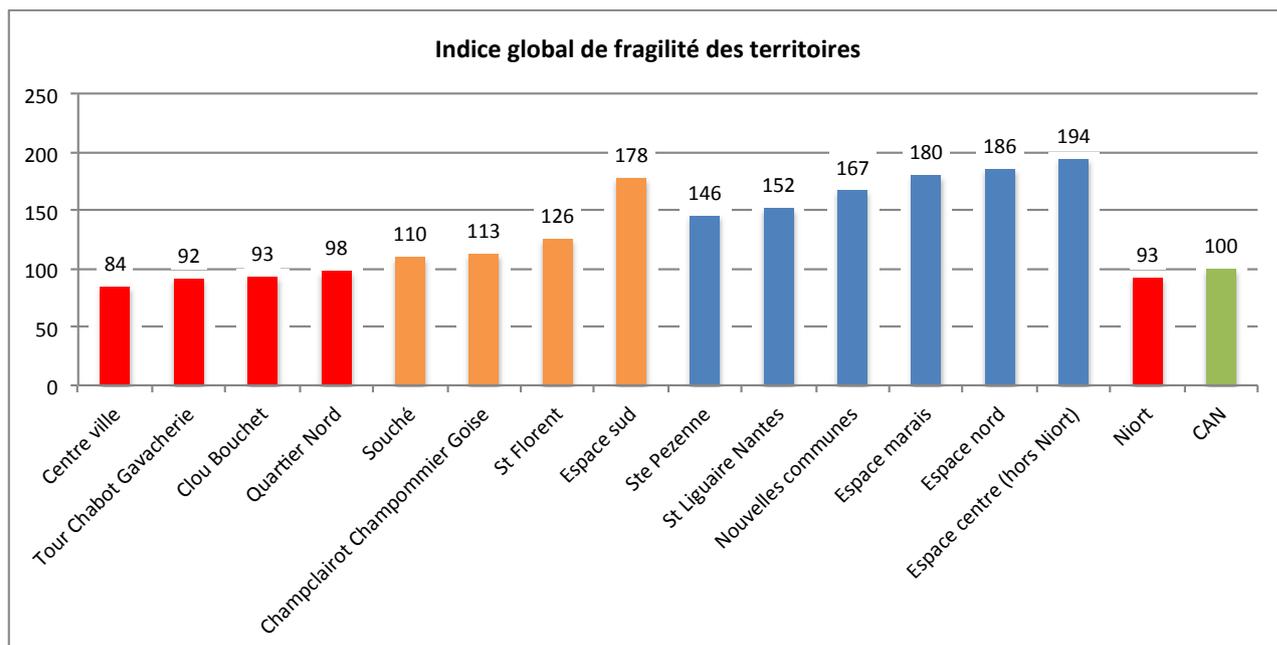
1/ Le contexte local

1-1 L'identification des différents territoires

Un diagnostic partagé sur la « fragilité » des territoires a été réalisé en :

- S'appuyant sur les éléments transmis par l'AROSH Poitou-Charentes (données OPS et RPLS) et sur sa validation en CIL le 02 mai 2016,
- Se déclinant par secteurs géographiques de l'Agglomération du Niortais (*cf annexe 1 de la présente convention*).

Ce diagnostic a mis en évidence une diversité des situations au sein de l'Agglomération du Niortais.



Territoires très fragilisés : centre-ville de Niort, Tour Chabot/Gavacherie, Clou Bouchet et quartier nord

32 % des logements sociaux de l'Agglomération du Niortais (19 285 logements)
62 % du parc locatif social de l'Agglomération du Niortais (4 491 logements)
33 % de la demande locative sociale (485 demandes)
28 % de locataires HLM (dans l'ensemble des ménages)



Territoires fragilisés : Souché, Champclairot, Champommier, Goise, Saint-Florent et espace sud

24 % des logements sociaux de l'Agglomération du Niortais (14 787 logements)
18 % du parc locatif social de l'Agglomération du Niortais (1 286 logements)
20 % de la demande locative sociale (291 demandes)
9 % de locataires HLM (dans l'ensemble des ménages)



Territoires non fragilisés : Sainte-Pezenne, Saint-Liguairre/Nantes, nouvelles communes, Espace marais, Espace nord et Espace centre (hors Niort)

44 % des logements sociaux de l'Agglomération du Niortais (26 784 logements)
20 % du parc locatif social de l'Agglomération du Niortais (1 461 logements)
48 % de la demande locative sociale (706 demandes)
5 % de locataires HLM (dans l'ensemble des ménages)

Les objectifs de programmation locative sociale visent à favoriser un équilibre entre les communes et quartiers de Niort pour ne pas renforcer la fragilité des espaces identifiés comme tels (*cf annexe 1 de la présente convention*).

1-2 Les orientations stratégiques en matière de répartition des nouveaux logements

Sur la base d'un suivi prospectif de la programmation HLM au titre du PLH 2016-2021, et conformément au document cadre sur les orientations stratégiques, la CIL a ainsi retenu des orientations en matière de production locative sociale qui doivent permettre de rééquilibrer le parc social sur le territoire :

- Conformément aux objectifs du PLH 2016-2021, les programmations HLM pour la période 2019 à 2021 devront correspondre à 270 logements financés au titre du PLUS ou du PLA-I à l'échelle de l'Agglomération du Niortais. Territorialement, leur répartition serait la suivante :
 - o Pour la Ville de Niort et ses quartiers (105 logements) :
 - 35 % de la programmation à Sainte-Pezenne et Saint-Liguaire/Nantes,
 - 30 % de la programmation à Saint-Florent, Souché, Champommier/Champclairot et Goise,
 - 35 % de la programmation sur centre-ville et quartier Nord.
 - o Pour l'Agglomération du Niortais, hors Niort (165 logements) :
 - Espace centre (hors Niort) : 120 logements,
 - Espace Nord : 30 logements,
 - Espace Marais, Sud et Nouvelles communes : 15 logements.
- Conformément aux objectifs du PLH 2016-2021, la programmation de PLA-I pour la période 2019 à 2021 devra être de 30 % à l'échelle de l'Agglomération du Niortais. Territorialement, sa répartition serait la suivante :
 - o 35 % de PLA-I à Sainte-Pezenne, Saint-Liguaire/Nantes, Espace centre (hors Niort), Espace Nord, Espace Marais, Espace Sud et Nouvelles communes,
 - o 25 % de PLA-I sur centre-ville, Saint-Florent, Souché, Champommier/Champclairot et Goise,
 - o **Aucune programmation en PLA-I dans les quartiers Nord et QPV (Clou Bouchet et Tour Chabot/Gavacherie).**
- La Ville de Niort a signé une convention-cadre « Action Cœur de Ville » qui développe un partenariat renouvelé et renforcé sur les enjeux d'habitat, notamment sur le périmètre du centre-ville.

1-3 Les objectifs fixés par les lois Egalité et Citoyenneté et ELAN, et leur déclinaison locale

Au-delà des orientations retenues, la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté oblige à préciser les objectifs en termes d'attributions de logements suivis de baux signés par les bailleurs sociaux, en fonction de la présence d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), et du niveau de ressources des ménages (identifié à partir du seuil du 1^{er} quartile des demandeurs de logement social de l'Agglomération du Niortais, défini annuellement par arrêté ministériel, soit 7 256 € en 2018).

Ces objectifs s'appuient sur l'existence et la répartition du parc entre les bailleurs sociaux, mais également sur la faible tension du marché, tant privé que public, avec des niveaux de loyers modérés et une demande locative sociale contenue.

1-3-1 Le parc existant

Trois bailleurs sociaux possèdent 99 % du parc : Deux-Sèvres Habitat (avec 4 623 logements), la SA d'HLM Immobilière Atlantic Aménagement (1 950) et la SEMIE Niort (619). D'autres bailleurs sociaux ont également un parc, plus restreint (compris entre 3 et 112 logements).

Malgré sa forte concentration à Niort (plus de 5 800 logements locatifs sociaux), 36 % du parc social est composé de maisons individuelles. Celles-ci sont en majorité de type 4 (48 %) et 3 (31 %), alors que le parc de logements collectifs est majoritairement constitué de type 3 (42 %).

La répartition du parc en 2017 montre la part essentielle de Deux-Sèvres Habitat dans les QPV : il est ainsi quasiment le seul, à l'exception d'Immobilier Atlantic Aménagement pour 132 logements, à être directement concerné par un pourcentage d'attributions de logements suivies de baux signés dans et hors QPV.

Ce point est essentiel afin que la mise en place de la politique d'attributions de logements suivies de baux signés, en application des obligations législatives, ne vienne pas reposer sur un seul bailleur et éventuellement le fragiliser, sachant que son parc se compose à 80 % de logements collectifs.

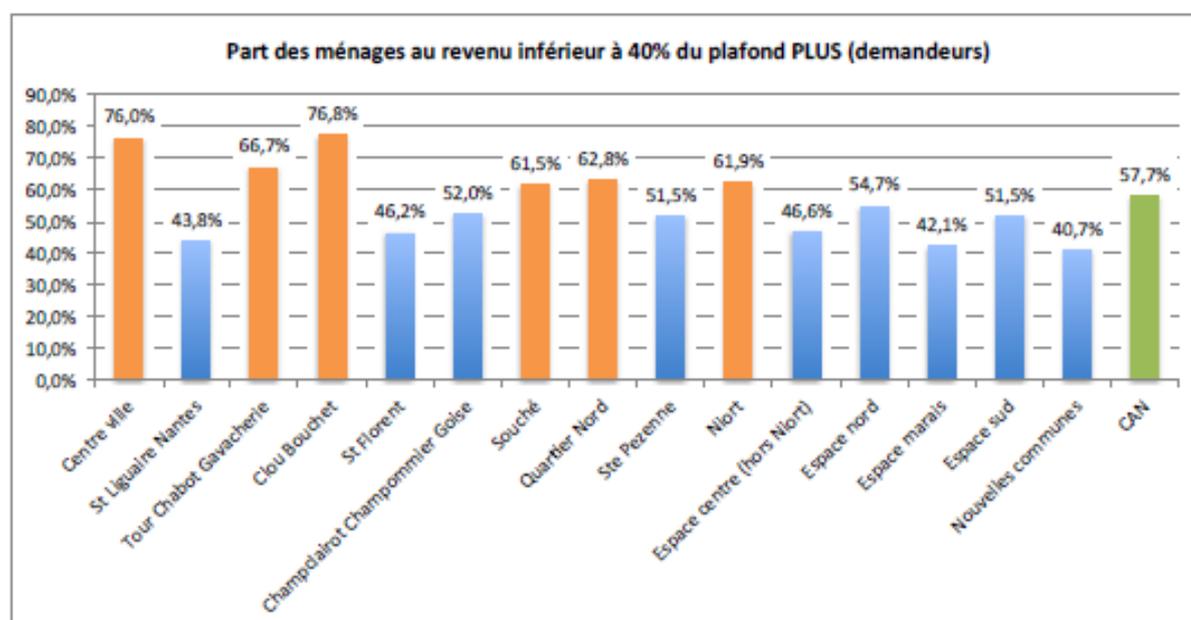
LA REPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS ET HORS QPV
(Source : DDT 79 - Inventaire SRU au 1^{er} janvier 2017)

Bailleurs Sociaux	Logements	Logements en QPV		Logements hors QPV	
Deux Sèvres Habitat	4 623	46 %	2 137	54 %	2 486
IAA	1 950	7 %	132	93 %	1 818
SEMIE Niort	619	0 %	0	100 %	619
ERILIA	112	0 %	0	100 %	112
CAN	7 304	35 %	2 381	65 %	4 515

1-3-2 Les demandeurs

La demande locative sociale est issue de ménages à très faibles niveaux de revenus.

Elle semble s'appauvrir au regard des ménages occupants : en 2015, 58 % des ménages demandeurs avaient des revenus inférieurs à 40 % du plafond PLUS, pour 41 % des occupants du parc social disposant des mêmes niveaux de revenus.



1-3-3 L'occupation du parc

L'occupation du parc social dans et hors QPV est établie en fonction de l'indice retenu par la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, soit le 1^{er} quartile des revenus par unité de consommation de l'année (soit 7 256 € en 2018).

1-3-4 Les attributions de logements suivies de baux signés hors QPV

**LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SUIVIES DE BAUX SIGNÉS HORS QPV
(Source : SNE - 2018)**

BAILLEURS SOCIAUX	Attributions revenus < 1 ^{er} quartile		Attributions revenu > 1 ^{er} quartile	
Deux Sèvres Habitat	49	18,01 %	223	81,99 %
IAA	15	7,50 %	185	92,50 %
SEMIE Niort	16	18,39 %	71	81,32 %
ERILIA	1	4,76 %	20	95,24 %
CAN	81	14,31 %	499	85,68 %

Les attributions de logements suivies de la signature d'un bail effectuées en 2018, illustrent que les objectifs législatifs en matière de diversification et de mobilité des ménages pauvres hors QPV (soit 25 % sur le périmètre de l'Agglomération du Niortais pour l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire), n'est pas atteint : **14,31 % (contre 10,88 en 2017)**.

1-3-5 Les attributions de logements en QPV

La loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté et la loi ELAN fixent à 50 % d'attributions de logements en QPV aux ménages ayant des revenus au-dessus du 1^{er} quartile.

**LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS EN QPV
(Source : SNE - 2018)**

BAILLEURS SOCIAUX	Attributions revenus < 1 ^{er} quartile		Attributions revenus > 1 ^{er} quartile	
Deux Sèvres Habitat	78	26,62 %	215	73,38 %
IAA	4	16,67 %	20	83,33 %
SEMIE Niort	0	0 %	0	0 %
ERILIA	NC	NC	NC	NC
CAN	82	25,86 %	235	74,13 %

1-3-6 La mixité sociale : la précarité dépasse le seuil du premier quartile

Si les demandeurs relevant du 1^{er} quartile disposent au minimum de 7 256 € de ressources annuelles par unité de consommation (soit 605 €/mois), la moitié des demandeurs ne dispose qu'au minimum de 10 210 € annuels (soit 851 €/mois). A l'opposé, seul un quart des demandeurs dispose de plus de 14 188 € de ressources annuelles par unité de consommation (soit 1 182 €/mois).

Ainsi, la notion de 1^{er} quartile ne permet d'évaluer que très partiellement le rôle joué par les bailleurs sociaux en matière de logements des plus démunis : en effet, lorsque les attributions se font au bénéfice de ménages du 2^{ème} quartile, on est en présence de ménages situés sous le seuil de pauvreté fixé par l'INSEE à 50 % du revenu médian (soit 846 € / mois).

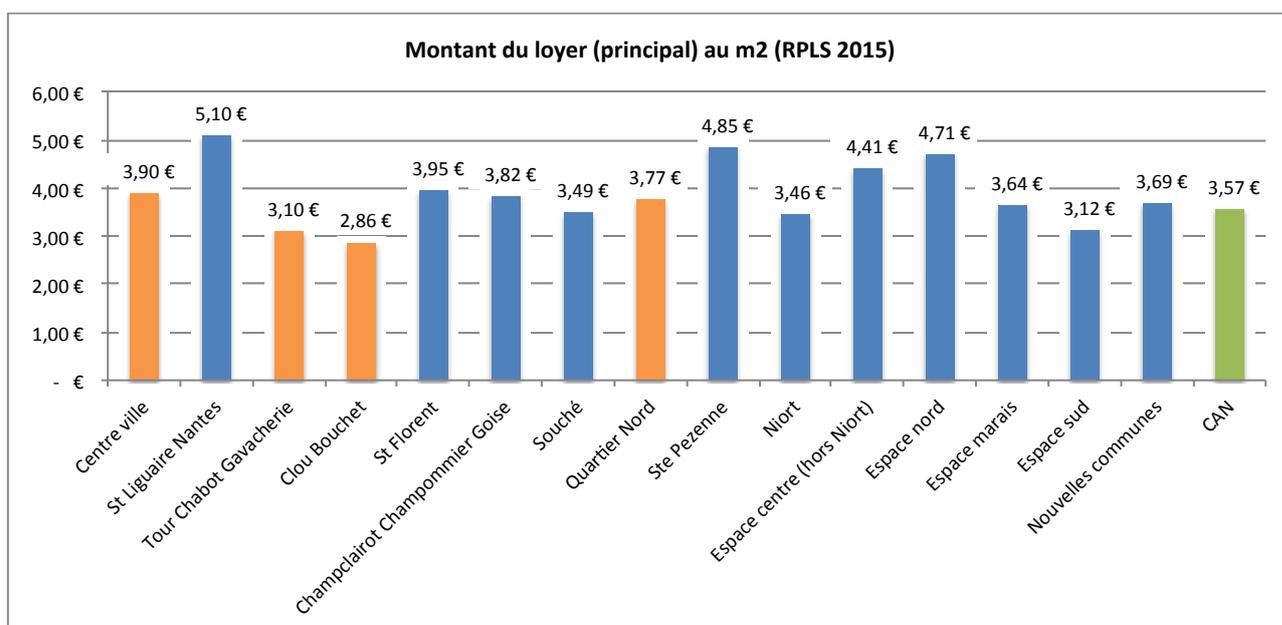
En matière de typologie familiale, on constate une forte majorité de personnes seules, (37 % des demandeurs du 1^{er} quartile) et familles monoparentales (39 %). En outre :

- 75 % de la demande concerne pour 25 % les tranches d'âge 20-29 ans, et 50 % celles des 30-49 ans,
- 36 % des ménages du 1^{er} quartile sont déjà logés dans le parc HLM, et 20 % dans le parc privé.

1-3-7 Les loyers

Les niveaux de loyers restent modérés dans un territoire confronté à un marché « équilibré », doté d'un parc social essentiellement collectif sur Niort et a fortiori dans les QPV, avec des difficultés à louer dans le cadre d'une concurrence entre parcs locatifs privé et social.

Les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de l'Agglomération du Niortais ne souhaitent donc pas modifier leur politique de loyers (bien que la loi le leur permette), car ne leur apparaissant pas efficiente sur le territoire, risquant même de fragiliser leurs équilibres économiques.



Enfin, le taux de refus des ménages vis-à-vis des propositions faites pour un logement en QPV par Deux Sèvres Habitat et IAA est de 50 % environ. Dans le contexte immobilier actuel, il n'apparaît donc pas judicieux de multiplier les refus, perdre des futurs locataires et engendrer le développement de la vacance. D'autant plus que l'identification des attributions de logements suivies de baux signés par territoire a déjà été abordée dans le cadre des orientations de la CIL au regard de la fragilité des ménages et de certains territoires.

La territorialisation des attributions de logements suivies de baux signés et propositions sera donc menée à l'échelle de l'Agglomération du Niortais, sachant que les QPV ne concernent que la ville de Niort.

Concernant les ménages DALO, l'année 2018 a vu seulement 5 ménages faire l'objet d'une reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de leurs demandes : volet ne constitue donc pas un enjeu majeur quantitativement sur l'Agglomération du Niortais.

Par ailleurs, il n'est pas retenu de politique de loyers particulière en application des obligations législatives. Son utilité pourra être réévaluée ultérieurement.

2/ Les objectifs poursuivis par la CIA

Document contractuel pour 6 ans traduisant de manière opérationnelle les orientations du document cadre, la CIA a pour objectifs de fixer :

- Pour chaque bailleur social ayant des logements sur l'Agglomération du Niortais, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements suivies de baux signés hors QPV * au bénéfice des ménages relevant du 1^{er} quartile et des ménages relogés dans le cadre d'une opération de Renouvellement Urbain,

- Pour chaque bailleur social ayant des logements sur l'Agglomération du Niortais, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements dans les QPV * aux ménages relevant des trois autres quartiles,
- Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'au moins 25 % des attributions de chaque contingent (qui s'ajoutent aux 25 % de logements déjà contingentés par l'Etat), devant être réservées aux demandeurs prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH ou de la loi DALO, ainsi que des modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à sa mise en œuvre,
- Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions permettant d'atteindre les objectifs d'équilibre territorial, et pour les autres signataires, les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents objectifs,
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs chiffrés de la CIA,
- Les modalités d'animation et de suivi de la CIA,
- Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux CALEOL et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Sur la base des orientations en matière d'attributions de logements sociaux définies par la CIL, et conformément aux attendus de la loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté et de la loi ELAN, la CIA fixe ainsi des objectifs d'attribution aux ménages par bailleur.

Le calcul des objectifs d'attributions de logements suivies de baux signés est basé sur l'enquête d'occupation du parc social (OPS) réalisée tous les 2 ans, qui permet de mesurer le poids des ménages défavorisés (revenus par rapport aux plafonds) dans les quartiers et communes de l'Agglomération du Niortais.

* *Sont assimilés aux QPV :*

- Pendant une période de six ans à compter du 1er janvier 2015, les quartiers classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) qui n'ont pas été classés en QPV,
- Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement (en application du titre II de l'article 5 de la loi n°2017-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine), les quartiers qui n'ont pas été reclassés en QPV.

Article 1 - Objet de la CIA

La présente convention :

- Définit les engagements respectifs, quantifiés et territorialisés des signataires pour sa mise en œuvre,
- S'appuie sur des obligations de moyens pour une approche plus territoriale des politiques d'attributions de logements suivies de baux signés,
- Prévoit des modalités d'actions et de coopération en vue de s'assurer de la mise en œuvre des engagements des signataires de la présente convention, et d'adapter les pratiques existantes en matière d'attributions de logements sociaux,
- Fixe les droits et obligations des signataires de la présente convention pour le bon déroulement, l'animation, le suivi et l'évaluation de cette démarche partenariale.

Article 2 - Définitions du volume global concerné

2-1 - Les logements concernés par la présente convention sont les logements du patrimoine de chaque bailleur social intervenant sur le territoire de l'Agglomération du Niortais, dont les attributions de logements suivies ou non de baux signés, sont assujetties aux dispositions de l'article L 441 du CCH.

2-2 - La valeur du 1^{er} quartile correspond au niveau de ressources par unité de consommation fixé annuellement par arrêté ministériel pour l'ensemble du territoire de l'Agglomération du Niortais. Ce montant correspond au seuil de revenus au-dessous duquel se situe 25 % de demandeurs du territoire aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social enregistrés dans le SNE via le Fichier partagé départemental.

Article 3 - Engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements suivies de baux signés hors QPV

Les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de l'Agglomération du Niortais s'engagent à réaliser **au moins 25 %** de leurs attributions de logements suivies de baux signés hors QPV à des ménages situés dans le 1^{er} quartile.

Ces objectifs feront l'objet d'une évaluation annuelle.

Article 4 - Engagements des bailleurs sociaux pour les attributions de logements hors 1^{er} quartile en QPV

Les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de l'Agglomération du Niortais s'engagent individuellement à réaliser **au moins 50 %** de leurs attributions de logements en QPV à des ménages situés hors 1^{er} quartile.

Ces objectifs feront l'objet d'une évaluation annuelle.

Article 5 - Engagements des bailleurs sociaux et des réservataires pour les attributions de logements suivies de baux signés à des ménages DALO, publics prioritaires et relogement ORU

5-1 Les engagement des bailleurs sociaux :

Chaque bailleur social possédant du patrimoine conventionné sur le territoire de l'Agglomération du Niortais et donc signataire de la présente convention, s'engage à respecter outre ses obligations au titre du contingent préfectoral, les objectifs suivants :

- **Réaliser 25 % des attributions de logements** de son patrimoine conventionné libre de réservataire, à des publics prioritaires au titre du DALO ou de l'article L. 441-1 du CCH, soient notamment les :
 - Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
 - Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code,
 - Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
 - Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
 - Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
 - Personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
 - Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code,
 - Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles,
 - Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,

Séance plénière de la CIL du 23 mai 2019

- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle.

Ces objectifs feront l'objet d'une évaluation annuelle.

5-2 Les engagements du réservataire signataire de la présente convention

Action Logement participe au financement et à la construction de logements sociaux et intermédiaires afin de loger les salariés des entreprises. En contrepartie de ce soutien aux bailleurs sociaux, Action Logement dispose d'un droit de réservation sur ces logements au profit des salariés bénéficiaires.

Action Logement, en tant que réservataire, s'engage à respecter les objectifs suivants :

- Consacrer 25 % de ses attributions annuelles suivies de baux signés ou non, à l'ensemble des publics salariés ou demandeurs d'emplois, inscrit à Pôle Emploi, bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO ou à défaut, prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH.

Cet objectif fera l'objet d'une évaluation annuelle.

Article 6 - Modalités de relogement et d'accompagnement des ménages dans le cadre d'opérations de Renouvellement Urbain

Les modalités de relogement et d'accompagnement des ménages relogées dans le cadre des opérations de Renouvellement Urbain sont définies dans le Contrat de Ville 2015-2020.

Article 7 - Modalités de coopération inter-bailleurs et entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droit de réservation

Conformément à l'orientation visée au Chapitre 3 du document cadre relatif aux conditions de réussite à la mise en œuvre des attributions des logements sociaux (cf modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires de droit de réservation), les signataires de la présente convention s'engagent à partager et harmoniser les pratiques de leurs CALEOL et à améliorer la coopération inter bailleurs, ainsi qu'entre les bailleurs et les titulaires des droits de réservation.

La mise en œuvre effective de cet objectif sera définie dans le cadre de la commission de coordination visée à l'article 8 de la présente convention.

Article 8 - Mise en place d'une commission de coordination

La loi relative à l'Égalité et Citoyenneté prévoit la création d'une commission de coordination. La loi ELAN est venue en préciser sa mission : elle a pour vocation d'accompagner la mise en œuvre des orientations d'attributions de logements suivies de baux signés et des engagements respectifs des parties signataires de la présente convention, mais également d'assurer la coordination des acteurs.

Placée sous la présidence de l'Agglomération du Niortais, elle est composée des signataires de la présente convention. Elle a vocation à :

- Evaluer l'atteinte des objectifs concernant les attributions aux ménages prioritaires et le rééquilibrage territorial, ainsi que les freins et opportunités qui ont influencés ces résultats,
- Préconiser des mesures éventuelles à prendre pour améliorer le dispositif,
- Organiser les modalités de coopération inter bailleurs, ainsi qu'entre les bailleurs sociaux et les réservataires,
- Préparer le rendu en CIL.

Séance plénière de la CIL du 23 mai 2019

Cette commission se réunira au moins une fois par semestre.

Lors de son installation, un règlement intérieur définissant l'ensemble de ses modalités de fonctionnement, sera établi.

Article 9 - Bilan et rapport annuel

Les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de l'Agglomération du Niortais s'engagent à :

- Réaliser, pour la fin du premier trimestre de chaque année n+1, un bilan de leurs engagements indiqués aux articles 3, 4 et 5 de la présente convention, sur la base du rapport de leurs Présidents de CALEOL,
- Transmettre ce bilan annuel à l'Agglomération du Niortais, qui en fera une analyse.

Cette évaluation annuelle des articles 3, 4 et 5 de la présente convention fera l'objet d'une présentation en commission de coordination, avant d'être présentée et validée en Bureau de la CIL puis en séance plénière de la CIL.

Parallèlement, un « tableau de bord » des attributions à l'échelle de l'Agglomération du Niortais est élaboré et mis à disposition par l'AFIPADE Poitou-Charentes.

Article 10 - Durée et évaluation de la CIA

La CIA est conclue à compter de sa signature, pour une durée de 6 ans. Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle au regard de la mise en œuvre des objectifs poursuivis.

Ses objectifs d'attribution seront réévalués tous les trois ans afin d'intégrer les évolutions de l'offre de logements sociaux, et les résultats de l'enquête d'OPS réalisée bi-annuellement par les services de l'Etat (et exploitée par l'AROSH Poitou-Charentes).

Article 11 - Politique de commercialisation ciblée

Pour développer davantage le nombre de demandes (enjeu quantitatif) et une plus grande diversité de profils des demandeurs (enjeu qualitatif), les signataires de la présente convention s'engagent à développer leurs politiques de commercialisation respectives.

11 - 1 L'Agglomération du Niortais s'engage à assurer un :

- Processus d'échanges d'informations avec les principales structures d'emplois du territoire (*Centre hospitalier de Niort, assurances/mutuelles/banques, université, Collectivités, ...*),
- Suivi des mailings auprès des nouveaux actifs/étudiants, renvoi vers les sites d'accueil et de présentation des quartiers, du parc social, des projets, autres.

11 - 2 Les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de l'Agglomération du Niortais s'engagent à :

- Mettre en œuvre (ou renforcer) et animer une démarche proactive vers tous types d'établissements publics et privés : *plaquette, affiche, offre disponible, autres*,
- Développer et animer leur site internet pour présenter leur parc social : niveaux de loyers et de services, insertion urbaine, dessertes,
- Valoriser leur offre de logements adaptés pour des personnes âgées, à mobilité réduite et/ou handicapées,
- Valoriser leur offre de logements pour les jeunes,
- Harmoniser leurs pratiques et leurs modalités de coopération, notamment en matière d'accueil de ménages non déjà logés dans le parc social, en fonction de la composition de leur parc et du contexte local.

11 -3 Les autres signataires de la présente convention s'engagent à :

- Établir un lien avec les employeurs et les organismes de formation post-bac du territoire,
- Organiser des réunions d'accueil et de présentation des actions pour l'habitat social,
- Élaborer des documents d'information et de valorisation des opérations de rénovation urbaine, d'aménagements réalisés, qualité desserte, vie urbaine et vie sociale : *plaquette, vidéo, enquête, article, exposition, ...*
- Mener des opérations d'animation et de vie sociale : *fête des voisins, jardins partagés, ...*

Article 12 - Politique de communication

En matière de communication auprès des futurs demandeurs, et afin de valoriser et renforcer l'attractivité du parc locatif social du territoire, les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de l'Agglomération du Niortais et Action Logement, s'appuieront sur le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social (PPGDLS), actuellement en cours d'élaboration.

Article 13 - Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Cet avenant précisera les éléments modifiés de la présente convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1 de la présente convention.

Article 14 - Suivi et évaluation de la convention

La commission de coordination de la CIL se réunira au minimum une fois par semestre pour :

- Suivre la bonne exécution de la présente convention,
- Partager les informations relatives à ce dispositif.

Les parties feront une fois par an, au minimum, une évaluation conjointe de la présente convention et ses besoins d'évolution.

Article 15 - Annexe

La présente convention comporte une seule annexe.

Séance plénière de la CIL du 23 mai 2019

Fait à NIORT, en neuf exemplaires originaux,

Le

**PO / Le président de l'agglomération
du niortais**

Le maire de NIORT

Christian BREMAUD

Jérôme BALOGE

Le directeur général d'IAA

**Le directeur général de
DEUX-SEVRES HABITAT**

Stéphane TRONEL

Fabrice OUVRARD

**Le président directeur général
de la SEMIE Niort**

Le directeur général délégué d'ERILIA

Luc DELAGARDE

Eric PINATEL

**Le directeur régional d'ACTION
LOGEMENT**

Le président du Conseil Départemental

Jean-François LEU

Gilbert FAVREAU

Le préfet des Deux-Sèvres,

Annexe 1

Document cadre des orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux

niort agglo
Agglomération du Niortais



**DOCUMENT CADRE DES ORIENTATIONS
STRATEGIQUES EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS
DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR
L'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

SOMMAIRE

RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	3
Chapitre 1 - Eléments de diagnostic territorialisé pour la définition d'une stratégie partagée de peuplement dans le parc social	5
Volet 1 - L'identification des territoires	5
1 - La méthodologie d'identification des territoires	5
2 - Les territoires non fragilisés	6
3 - Les territoires fragilisés	8
4 - Les territoires très fragilisés	10
5 - La synthèse de cette identification territoriale	11
Volet 2 - Quatre principes généraux pour guider la politique d'attractivité résidentielle et de mixité sociale de l'Agglomération du Niortais	12
Chapitre 2 - Orientations en faveur d'un meilleur équilibre territorial	12
Volet 1 - Orientations pour développer une offre de logements sociaux équilibrée et accessible	12
Volet 2 - Orientations en matière de demandes de logements sociaux	13
1 - Sécuriser l'installation des ménages plus fragiles	13
2 - Accroître et diversifier la demande	13
3 - Orienter la demande sociale	13
Volet 3 - Orientations en matière d'attribution de logements sociaux	14
1 - Les objectifs d'attribution aux demandeurs du 1 ^{er} quartile	14
2 - Veiller à la réponse en logements des populations précaires et spécifiques	14
Chapitre 3 - Conditions de réussite à la mise en œuvre des attributions de logements sociaux	15
Volet 1 - La politique partenariale	15
1 - Développer une offre de logements sociaux équilibrée et accessible	15
2 - Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et titulaires de droit de réservation	15
3 - Les principes généraux	15
Volet 2 - La politique de suivi	16
1 - Le suivi de la programmation de logements sociaux à l'échelle des territoires	16
2 - Le suivi de l'évolution des loyers à l'échelle des territoires	16
3 - Le suivi des demandes et des attributions de logements sociaux	16
Volet 3 - Les politiques de commercialisation ciblée et de communication	16
1 - Une politique de commercialisation ciblée	16
2 - La qualification de l'offre et de la demande sociale	17
3 - Une politique de communication ciblée auprès des demandeurs	17
ANNEXE : Liste des publics prioritaires	17

RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1 - Un « document cadre », une convention de mise en œuvre et d'application

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et à la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) constitue l'instance de gouvernance partenariale de la gestion et des attributions des demandes de logements sociaux sur le territoire concerné, pour les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

A ce titre, elle anime cette politique intercommunale de gestion et d'attributions à l'appui d'un « document cadre » de façon à :

- Equilibrer et orienter au mieux, quantitativement et qualitativement, la demande à l'offre,
- Favoriser la mobilité des locataires,
- Valoriser la complémentarité des parcs publics et privés,
- Equilibrer le territoire.

Sur la base d'un diagnostic sur l'occupation et les caractéristiques du parc HLM déterminant le niveau de « fragilité » des territoires, ce « document cadre » traduit les préconisations en matière d'orientations stratégiques partagées avec l'ensemble des acteurs concernés par les attributions de logements sociaux, afin de concourir aux objectifs de mixité sociale.

Ces orientations se traduisent ensuite par l'élaboration d'une convention de mise en œuvre et d'application - la Convention Intercommunale d'Attributions de logements sociaux (CIA) - pour formaliser les engagements respectifs des parties signataires.

Les orientations stratégiques du « document cadre » doivent enfin être prises en compte dans les documents stratégiques des partenaires, notamment des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire (Plan Stratégique de Patrimoine, Convention d'Utilité Sociale, règlement intérieur des CALEOL, ...).

2 - Des engagements obligatoires

Ce « document-cadre » fixe les orientations relatives aux attributions de logements sociaux, aux équilibres territoriaux et à l'accueil des publics prioritaires dans l'Agglomération du Niortais.

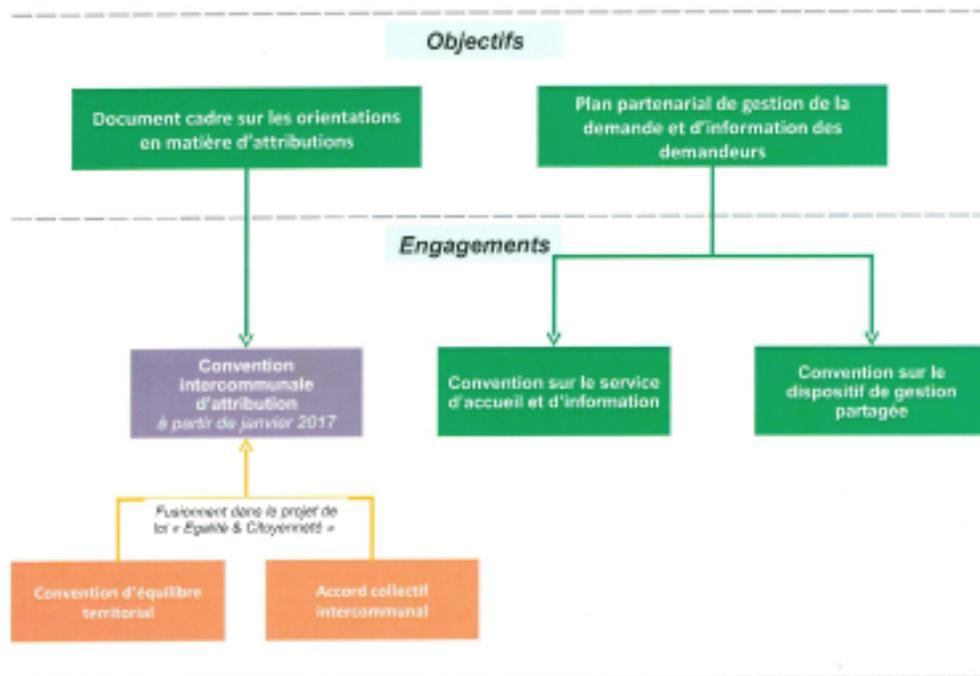
Il s'inscrit dans le cadre des mesures du titre II intitulé « Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat » de la LEC du 27 janvier 2017, et la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), du 23 novembre 2018.

Ces lois veulent stopper « une logique de ségrégation » qui consiste à attribuer aux ménages les plus modestes les logements sociaux dans les quartiers les plus en difficultés (pauvreté, taux de chômage important, absence d'équipements, ...), et où la densité de logements sociaux est très forte. A ce titre, les mesures contenues dans le titre II de la LEC réforment les dispositifs d'attributions des logements sociaux en vue de renforcer la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat.

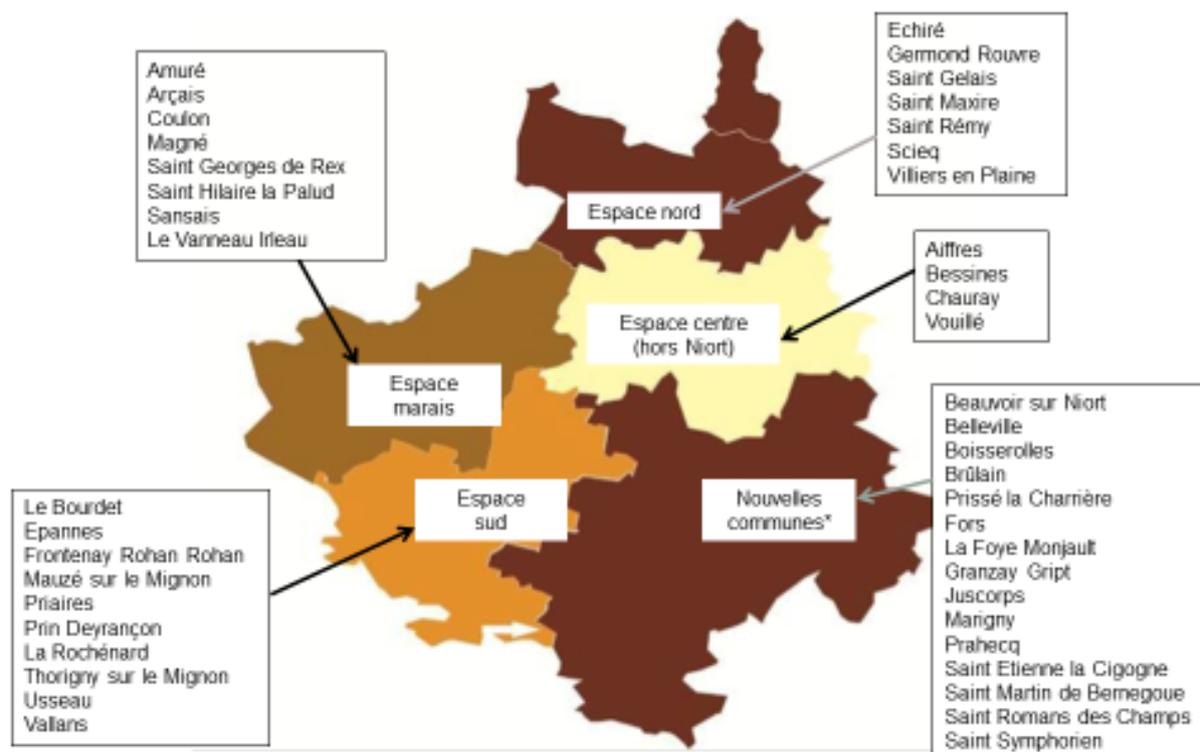
Conformément à la réglementation en vigueur, l'Agglomération du Niortais et ses partenaires devront donc s'engager à :

- Consacrer au moins 25 % des attributions de logements suivies de baux signés dans les quartiers hors politique de la ville aux 25 % des ménages demandeurs les plus pauvres (revenus inférieurs à 7 256 € par unité de consommation en 2018), ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain,
- Définir dans les QPV un objectif quantifié d'au moins 50 % d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus,
- Pour les organismes sociaux et l'ensemble des réservataires, consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH.

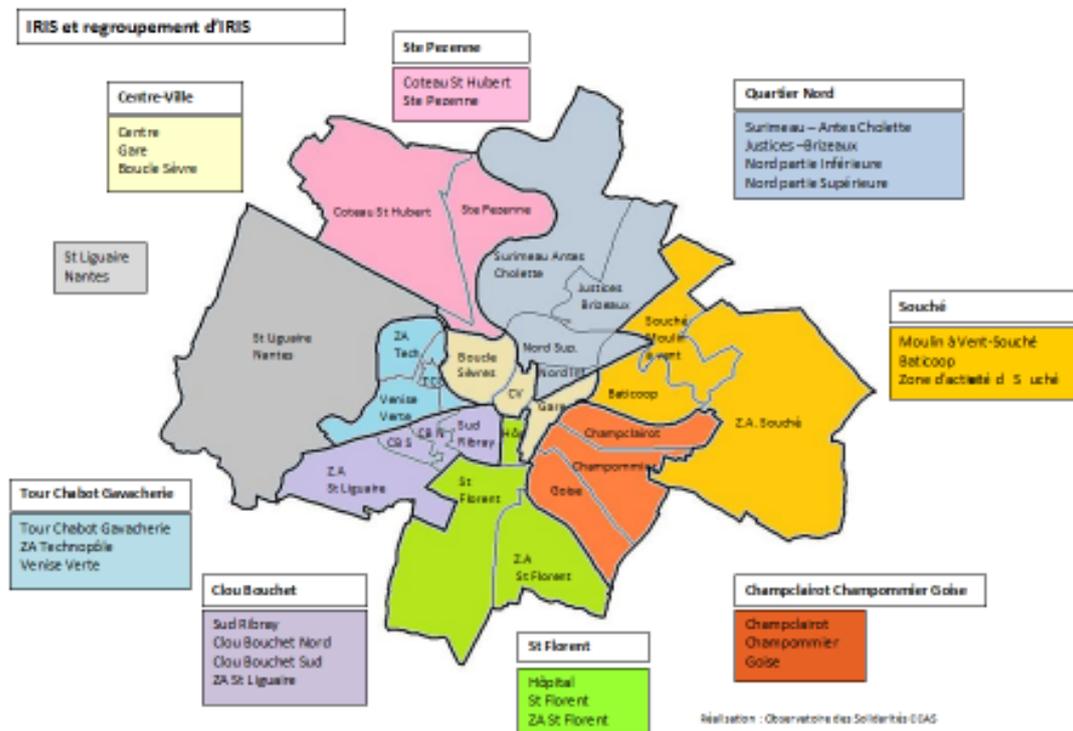
Principaux documents de la réforme des attributions et de la gestion de la demande



Territoires d'étude - CAN hors Niort



* hormis la commune de Germond-Rouvre qui a été intégrée à l'espace nord



5

CHAPITRE 1 : ELEMENTS DE DIAGNOSTIC TERRITORIALISE POUR LA DEFINITION D'UNE STRATEGIE PARTAGEE DE PEUPLEMENT DANS LE PARC SOCIAL

VOLET 1 - L'IDENTIFICATION DES TERRITOIRES

1 - La méthodologie d'identification des territoires

La méthodologie employée a pour objectif de mesurer le niveau de « fragilité sociale » des territoires. Pour le définir, plusieurs éléments ont été pris en considération :

- Pour les ménages du parc locatif social public (source OPS 2016) :
 - o La part des ménages au revenu inférieur à 40 % du plafond PLUS,
 - o La part des ménages actifs sans emploi stable,
 - o La part des familles monoparentales,
 - o La part des ménages âgés de 75 ans et plus.
- Pour l'ensemble des ménages (sources : INSEE et DGI) :
 - o Le revenu médian par unité de consommation,
 - o La part des ménages actifs sans emploi stable,
 - o La part des familles monoparentales,
 - o La part des ménages âgés de 75 ans et plus.

A l'appui de ces éléments, un indice synthétique de « fragilité sociale » a pu être déterminé :

- La construction en base 100 (cette valeur correspondant à la valeur observée pour l'Agglomération du Niortais),
- Une valeur de l'indice correspondant à la moyenne des valeurs observées pour chaque indicateur.

Ainsi, si la valeur est inférieure à 100, on constate une « fragilité sociale » relative, alors que plus elle est faible, plus la « fragilité sociale » est élevée.

2 - Les territoires non fragilisés

Six territoires (ou quartiers de Niort) sont identifiés comme « non fragilisés », à savoir :

Territoires non fragilisés

SAINT-LIGUAIRE / NANTES		
Pas de fragilisation par le logement	Pas de fragilité sociale	
Poids du parc locatif social (47 LLS) 1 % du parc locatif social 4 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (32 demandes) 2 % de la demande	Poids des attributions (3 attributions) 0,2 % des attributions
Loyer moyen : 5,10 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Pas de fragilisation par la demande	Pas de fragilisation par les attributions
Rééquilibrer le peuplement en préservant ce territoire des risques de fragilisation		
<i>Développer l'offre sociale et très sociale</i>	<i>Accueillir des ménages plus fragiles</i>	
Concentrer la programmation locative sociale sur ce territoire	Diversifier la demande : Politique de commercialisation ciblée Orienter les plus fragiles vers ce territoire : Communication ciblée sur les plus fragiles	
Majorer la part du logement très social dans la programmation : 35 % de PLA-I dans la programmation HLM	Sécuriser l'installation des ménages plus fragiles sur ce territoire : Mesurer la compatibilité de l'offre avec la fragilité des ménages	
Mettre en place une politique globale de maîtrise du loyer et des charges	Favoriser les attributions aux ménages plus fragiles	

Territoires non fragilisés

SAINTE-PEZENNE		
Pas de fragilisation par le logement	Pas de fragilité sociale	
Poids du parc locatif social (221 LLS) 3 % du parc locatif social 9 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (66 demandes) 4 % de la demande	Poids des attributions (48 attributions) 4 % des attributions
Loyer moyen : 4,85 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Pas de fragilisation par la demande	Pas de fragilisation par les attributions
Rééquilibrer le peuplement en préservant ce territoire des risques de fragilisation		
<i>Développer l'offre sociale et très sociale</i>	<i>Accueillir des ménages plus fragiles</i>	
Concentrer la programmation locative sociale sur ce territoire	Diversifier la demande : Politique de commercialisation ciblée Orienter les plus fragiles vers ce territoire : Communication ciblée sur les plus fragiles	
Majorer la part du logement très social dans la programmation : 35 % de PLA-I dans la programmation HLM	Sécuriser l'installation des ménages plus fragiles sur ce territoire : Mesurer la compatibilité de l'offre avec la fragilité des ménages	
Mettre en place une politique globale de maîtrise du loyer et des charges	Favoriser les attributions aux ménages plus fragiles	

Territoires non fragilisés

ESPACE CENTRE (HORS NIORT)		
Pas de fragilisation par le logement		Pas de fragilité sociale
Poids du parc locatif social (735 LLS) 10 % du parc locatif social 10 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (419 demandes) 28 % de la demande	Poids des attributions (92 attributions) 8 % des attributions
Loyer moyen : 4,41 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Pas de fragilisation par la demande	Pas de fragilisation par les attributions
Rééquilibrer le peuplement en préservant ce territoire des risques de fragilisation		
<i>Développer l'offre sociale et très sociale</i>		<i>Accueillir des ménages plus fragiles</i>
Réaliser les objectifs de programmation du PLH	Diversifier la demande : Politique de commercialisation ciblée Orienter les plus fragiles vers ce territoire : Communication ciblée sur les plus fragiles	
Majorer la part du logement très social dans la programmation : 35 % de PLA-I dans la programmation HLM	Sécuriser l'installation des ménages plus fragiles sur ce territoire : Mesurer la compatibilité de l'offre avec la fragilité des ménages	
Mettre en place une politique globale de maîtrise du loyer et des charges	Favoriser les attributions aux ménages plus fragiles	

Territoires non fragilisés

ESPACE NORD		
Pas de fragilisation par le logement		Pas de fragilité sociale
Poids du parc locatif social (95 LLS) 1 % du parc locatif social 2 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (53 demandes) 4 % de la demande	Poids des attributions (13 attributions) 1 % des attributions
Loyer moyen : 4,71 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Pas de fragilisation par la demande	Pas de fragilisation par les attributions
Rééquilibrer le peuplement en préservant ce territoire des risques de fragilisation		
<i>Développer l'offre sociale et très sociale</i>		<i>Accueillir des ménages plus fragiles</i>
Réaliser les objectifs de programmation du PLH	Diversifier la demande : Politique de commercialisation ciblée Orienter les plus fragiles vers ce territoire : Communication ciblée sur les plus fragiles	
Majorer la part du logement très social dans la programmation : 35 % de PLA-I dans la programmation HLM	Sécuriser l'installation des ménages plus fragiles sur ce territoire : Mesurer la compatibilité de l'offre avec la fragilité des ménages	
Mettre en place une politique globale de maîtrise du loyer et des charges	Favoriser les attributions aux ménages plus fragiles	

Territoires non fragilisés

ESPACE MARAIS		
Pas de fragilisation par le logement		Pas de fragilité sociale
Poids du parc locatif social (230 LLS) 3 % du parc locatif social 4 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (75 demandes) 5 % de la demande	Poids des attributions (37 attributions) 3 % des attributions
Loyer moyen : 3,64 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Pas de fragilisation par la demande	Pas de fragilisation par les attributions
Rééquilibrer le peuplement en préservant ce territoire des risques de fragilisation		
<i>Développer l'offre sociale et très sociale</i>		<i>Accueillir des ménages plus fragiles</i>
Réaliser les objectifs de programmation du PLH	Diversifier la demande : Politique de commercialisation ciblée Orienter les plus fragiles vers ce territoire : Communication ciblée sur les plus fragiles	
Réaliser les objectifs de programmation du PLH : 30 % de PLA-I dans la programmation HLM	Sécuriser l'installation des ménages plus fragiles sur ce territoire : Mesurer la compatibilité de l'offre avec la fragilité des ménages	
	Favoriser les attributions aux ménages plus fragiles	

9

Territoires non fragilisés

NOUVELLES COMMUNES		
Pas de fragilisation par le logement	Pas de fragilité sociale	
Poids du parc locatif social (133 LLS) 2 % du parc locatif social 2 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (61 demandes) 4 % de la demande	Poids des attributions (20 attributions) 2 % des attributions
Loyer moyen : 3,69 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Pas de fragilisation par la demande	Pas de fragilisation par les attributions
Rééquilibrer le peuplement en préservant ce territoire des risques de fragilisation		
<i>Développer l'offre sociale et très sociale</i>	<i>Accueillir des ménages plus fragiles</i>	
Réaliser les objectifs de programmation du PLH	Diversifier la demande : Politique de commercialisation ciblée Orienter les plus fragiles vers ce territoire : Communication ciblée sur les plus fragiles	
Réaliser les objectifs de programmation du PLH : 30 % de PLA-I dans la programmation HLM	Sécuriser l'installation des ménages plus fragiles sur ce territoire : Mesurer la compatibilité de l'offre avec la fragilité des ménages	
	Favoriser les attributions aux ménages plus fragiles	

10

3 - Les territoires fragilisés

Quatre territoires (ou quartiers de Niort) sont identifiés comme « fragilisés », à savoir :

Territoires fragilisés

ESPACE SUD		
Détente du marché (ensemble des logts)	Pas de fragilité sociale	
Poids du parc locatif social (212 LLS) 3 % du parc locatif social 5 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (102 demandes) 7 % de la demande	Poids des attributions (38 attributions) 3 % des attributions
Loyer moyen : 3,12 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Pas de fragilisation par la demande	Pas de fragilisation par les attributions
Rééquilibrer le peuplement en préservant ce territoire des risques de fragilisation		
<i>Développer l'offre sociale et très sociale</i>	<i>Accueillir des ménages plus fragiles</i>	
Réaliser les objectifs de programmation du PLH	Diversifier la demande : Politique de commercialisation ciblée Orienter les plus fragiles vers ce territoire : Communication ciblée sur les plus fragiles	
Réaliser les objectifs de programmation du PLH : 30 % de PLA-I dans la programmation HLM	Sécuriser l'installation des ménages plus fragiles sur ce territoire : Mesurer la compatibilité de l'offre avec la fragilité des ménages	
	Favoriser les attributions aux ménages plus fragiles	

11

Territoires fragilisés

QUARTIER SOUCHE		
Déficit d'attractivité (ensemble des logs)	Fragilité sociale (ensemble des ménages)	
Poids du parc locatif social (238 LLS) 3 % du parc locatif social 9 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (54 demandes) 4 % de la demande	Poids des attributions (54 attributions) 4 % des attributions
Loyer moyen : 3,49 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Pas de fragilisation par la demande	Fragilisation par les attributions
Rééquilibrer le peuplement dans ce territoire socialement fragilisé		
<i>Développer une offre moins sociale</i>	<i>Accueillir des ménages moins fragiles</i>	
Limiter la programmation locative sociale sur ce territoire	Favoriser les attributions aux ménages moins fragiles	
Minorer la part du logement très social dans la programmation : 25 % de PLAI dans la programmation HLM		

12

Territoires fragilisés

QUARTIER DE SAINT-FLORENT		
Déficit du marché et déficit d'attractivité (ensemble des logements)	Fragilité sociale (ensemble des ménages)	
Poids du parc locatif social (107 LLS) 1 % du parc locatif social 4 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (38 demandes) 3 % de la demande	Poids des attributions (13 attributions) 1 % des attributions
Loyer moyen : 3,95 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Pas de fragilisation par la demande	Pas de fragilisation par les attributions
Rééquilibrer le peuplement dans ce territoire socialement fragilisé		
<i>Développer une offre moins sociale</i>	<i>Accueillir des ménages moins fragiles</i>	
Limiter la programmation locative sociale sur ce territoire		

13

1)

Territoires fragilisés

CHAMPCLAIROT / CHAMPOMMIER / GOISE		
Déficit du marché (ensemble des logs)	Fragilité sociale (ensemble des ménages)	
Poids du parc locatif social (729 LLS) 10 % du parc locatif social 15 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (97 demandes) 7 % de la demande	Poids des attributions (109 attributions) 9 % des attributions
Loyer moyen : 3,82 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Pas de fragilisation par la demande	Pas de fragilisation par les attributions
Reconnaître la vocation sociale de ce territoire (sans vouloir renforcer sa fragilité)		
<i>Développer l'offre sociale</i>	<i>Accueillir des ménages moins fragiles</i>	
Concentrer la programmation locative sociale sur ce territoire	Minorer la part du logement très social dans la programmation : 25 % de PLAI dans la programmation HLM	

14

4 - Les territoires très fragilisés

Quatre territoires (ou quartiers de Niort) sont identifiés comme « très fragilisés », à savoir :

Territoires très fragilisés

CENTRE-VILLE NIORT		
Détente du marché (ensemble des logts) Déficit d'attractivité (PLS et ensemble)		Fragilité sociale (ensemble des ménages)
Poids du parc locatif social (789 LLS) 11 % du parc locatif social 11 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (202 demandes) 14 % de la demande	Poids des attributions (158 attributions) 13 % des attributions
Loyer moyen : 3,90 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Fragilisation par la demande	Pas de fragilisation par les attributions
Reconnaître la vocation sociale de ce territoire (sans vouloir renforcer sa fragilité)		
<i>Maintenir la vocation sociale de l'offre</i>		<i>Accueillir des ménages moins fragiles</i>
Valoriser le patrimoine existant : Réhabilitation et conventionnement des loyers dans le parc privé (cf. OPAH-RU)	Limiter le développement de l'offre sociale : 25 % de PLAI dans la programmation HLM	
Mettre en place une politique globale de maîtrise du loyer et des charges	Diversifier la demande : Politique de commercialisation ciblée Orienter les moins fragiles vers ce territoire : Communication ciblée sur les moins fragiles	
Favoriser les attributions aux moins fragiles		

15

Territoires très fragilisés

TOUR CHABOT / GAVACHERIE		
Détente du marché (PLS) Déficit d'attractivité (ensemble logts)		Fragilité sociale (parc locatif social et ensemble des ménages)
Poids du parc locatif social (1025 LLS) 14 % du parc locatif social 46 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (38 demandes) 3 % de la demande	Poids des attributions (195 attributions) 16 % des attributions
Loyer moyen : 3,10 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Fragilisation par la demande	Fragilisation par les attributions
Reconnaître la vocation sociale de ce territoire (sans vouloir renforcer sa fragilité)		
<i>Maintenir la vocation sociale de l'offre</i>		<i>Accueillir des ménages moins fragiles</i>
Valoriser le patrimoine existant : Requalification de 164 logements Démolition de 60 logements (cf. Contrat de Ville 2015-2020)	Limiter le développement de l'offre sociale : Pas de PLA-I dans la programmation HLM	
Mettre en place une politique globale de maîtrise du loyer et des charges	Accroître et diversifier la demande : Politique de commercialisation ciblée Orienter les moins fragiles vers ce territoire : Communication ciblée sur les moins fragiles	
Favoriser les attributions aux moins fragiles		

16

Territoires très fragilisés

CLOU BOUCHET		
Détente du marché (PLS) Déficit d'attractivité (ensemble logts)		Fragilité sociale (parc locatif social et ensemble des ménages)
Poids du parc locatif social (1824 LLS) 25 % du parc locatif social 42 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (166 demandes) 11 % de la demande	Poids des attributions (335 attributions) 27 % des attributions
Loyer moyen : 2,86 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Fragilisation par la demande	Fragilisation par les attributions
Reconnaître la vocation sociale de ce territoire (sans vouloir renforcer sa fragilité)		
<i>Maintenir la vocation sociale de l'offre</i>		<i>Accueillir des ménages moins fragiles</i>
Valoriser le patrimoine existant : Requalification de 494 logements Démolition de 120 logements (cf. Contrat de Ville 2015-2020)	Limiter le développement de l'offre sociale	
Mettre en place une politique globale de maîtrise du loyer et des charges	Accroître et diversifier la demande : Politique de commercialisation ciblée Orienter les moins fragiles vers ce territoire : Communication ciblée sur les moins fragiles	
Favoriser les attributions aux moins fragiles		

17

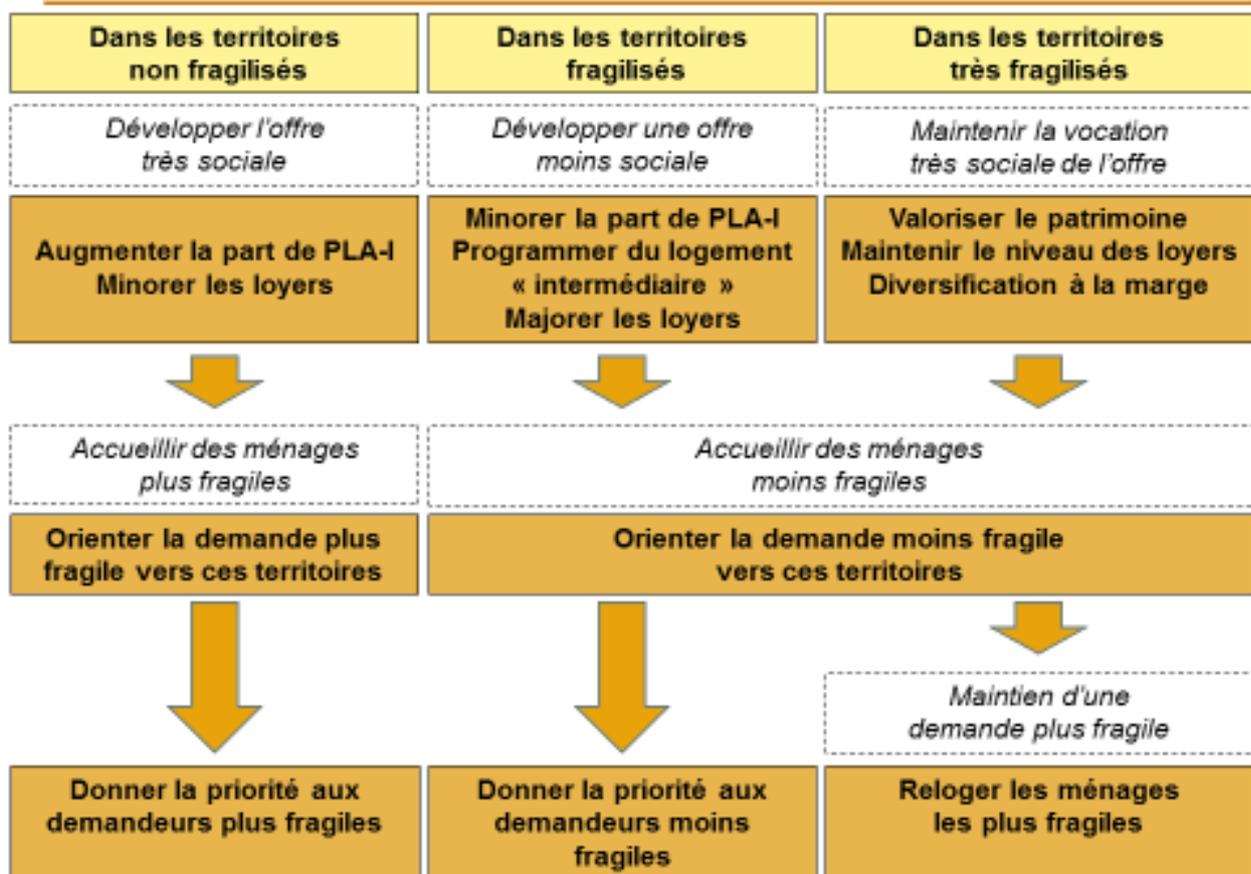
Territoires très fragilisés

QUARTIER NORD		
Détente du marché (ensemble des logts) Déficit d'attractivité (PLS et ensemble)	Fragilité sociale (parc locatif social et ensemble des ménages)	
Poids du parc locatif social (853 LLS) 12 % du parc locatif social 16 % de l'ensemble des logements	Poids de la demande (79 demandes) 5 % de la demande	Poids des attributions (107 attributions) 9 % des attributions
Loyer moyen : 3,77 €/m2 3,57 €/m2 sur l'ensemble de la CAN	Fragilisation par la demande	Fragilisation par les attributions
Reconnaitre la vocation sociale de ce territoire (sans vouloir renforcer sa fragilité)		
<i>Maintenir la vocation sociale de l'offre</i>	<i>Accueillir des ménages moins fragiles</i>	
Valoriser le patrimoine existant : Réhabilitation de 242 logements sur le QPV Pontreau / Colline Saint-André (cf. Contrat de Ville 2015-2020)	Limiter le développement de l'offre sociale	
Mettre en place une politique globale de maîtrise du loyer et des charges	Accroître et diversifier la demande : Politique de commercialisation ciblée Orienter les moins fragiles vers ce territoire : Communication ciblée sur les moins fragiles	
Favoriser les attributions aux moins fragiles		

18

5 - La synthèse de cette identification territoriale

Synthèse



VOLET 2 - QUATRE PRINCIPES GENERAUX POUR GUIDER LA POLITIQUE D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET DE MIXITE SOCIALE DE L'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

Au regard de ces éléments de diagnostic, l'ensemble des partenaires de l'Agglomération du Niortais s'est accordé sur les principes devant guider sa stratégie communautaire.

Il s'agit de :

- Mieux prendre en compte les demandes de mutations (39 % des demandes actives au 31/12/2017 - source IMHOWEB), qui peuvent constituer une réelle opportunité pour le rééquilibrage social au sein de l'Agglomération du Niortais, tout en étant vigilant à ne pas déséquilibrer les quartiers « stigmatisés »,
- Définir des objectifs de rééquilibrage entre les communes accueillant le plus de ménages précaires et celles en accueillant le moins, tout en restant vigilant à l'éloignement des ménages les plus fragiles, des services et des équipements pour les communes les plus rurales,
- Mettre en place puis partager régulièrement, un dispositif d'observation sur l'évolution de la répartition du parc et de son occupation, afin d'évaluer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage,
- Définir des orientations de mixité sociale dans l'ensemble des communes de l'Agglomération du Niortais et des quartiers de Niort :
 - o Dans un premier temps, en validant avec les partenaires, les vocations des communes et/ou quartiers prioritaires et de veille active d'un côté, des communes et/ou quartiers d'accueil de l'autre,
 - o Dans un deuxième temps, en validant les objectifs de rééquilibrage associés à chacune des communes et/ou quartiers prioritaires et les points de vigilance sur lesquels être attentifs lors des Commissions d'Attributions de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) qui concernent ces quartiers.

CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UN MEILLEUR EQUILIBRE TERRITORIAL AU SEIN DE L'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

VOLET 1 - ORIENTATIONS POUR DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EQUILIBREE ET ACCESSIBLE

1 - Conformément aux objectifs du PLH 2016-2021, les programmations HLM pour la période 2019 à 2021 devront correspondre à 270 logements financés au titre du PLUS ou du PLA-I à l'échelle de l'Agglomération du Niortais. Territorialement, leur répartition serait la suivante :

- o Pour la Ville de Niort et ses quartiers (105 logements) :
 - 35 % de la programmation à Sainte-Pezenne et Saint-Liguaire/Nantes,
 - 30 % de la programmation à Saint-Florent, Souché, Champommier/Champclairot et Goise,
 - 35 % de la programmation sur centre-ville et quartier Nord.
- o Pour l'Agglomération du Niortais, hors Niort (165 logements) :
 - Espace centre (hors Niort) : 120 logements,
 - Espace Nord : 30 logements,
 - Espace Marais, Sud et Nouvelles communes : 15 logements.

2 - Conformément aux objectifs du PLH 2016-2021, la programmation de PLA-I pour la période 2019 à 2021 devra être de 30 % à l'échelle de l'Agglomération du Niortais. Territorialement, sa répartition serait la suivante :

- o 35 % de PLA-I à Sainte-Pezenne, Saint-Liguaire/Nantes, Espace centre (hors Niort), Espace Nord, Espace Marais, Espace Sud et Nouvelles communes,
- o 25 % de PLA-I sur centre-ville, Saint-Florent, Souché, Champommier/Champclairot et Goise,

- o Pas de programmation en PLA-I dans les quartiers Nord et QPV (Clou Bouchet et Tour Chabot/Gavacherie).

3 - La Ville de Niort a signé une convention-cadre « Action Cœur de Ville » qui développe un partenariat renouvelé et renforcé sur les enjeux d'habitat, notamment sur le périmètre du centre-ville.

4 - Les interventions prioritaires dans le parc existant seront à Niort :

- Les programmes de réhabilitation sur le centre-ville, le quartier Nord et les quartiers QPV (Clou Bouchet et Tour Chabot/Gavacherie),
- Les programmes de démolition en quartiers QPV (Clou Bouchet et Tour Chabot/Gavacherie),

5 - Parallèlement, une politique globale de maîtrise des loyers et des charges sera encouragée à :

- o Sainte-Pezenne, Saint-Liguaire/Nantes, Espace centre (hors Niort), Espace Nord, centre-ville, quartier Nord et quartiers QPV (Clou Bouchet et Tour Chabot/Gavacherie).

6 - La programmation de l'offre nouvelle devra tenir compte en priorité du profil des demandeurs du 1^{er} quartile. Ainsi, la typologie des logements suivant leur taille devra donc être adaptée, avec notamment la production de logements type T1 et T2, types de logements sur lesquels le taux de tension est le plus fort (respectivement 6,5 et 3,1 en 2017) en particulier de la part des publics défavorisés.

Le recours au financement « PLA-I adapté » en dehors des QPV devra par ailleurs faciliter la production de logements à bas niveau de loyers.

Le PLH, qui doit « préciser la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible », prendra en compte les orientations du « document cadre ».

NB : l'évaluation à mi-parcours du PLH 2016-2021 étant actuellement en cours, cette programmation locative sociale est susceptible d'être modifiée.

VOLET 2 - ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

1 - Sécuriser l'installation des ménages les plus fragiles :

Il s'agit de qualifier l'offre et la demande (dans tous les territoires) en :

- Mesurant la compatibilité de l'offre avec la fragilité des ménages,
- Mesurant la fragilité des ménages.

2 - Accroître et diversifier la demande :

Il s'agit de mettre en place (ou développer) une politique de commercialisation ciblée pour :

- Capter davantage de demandes en logements sociaux (enjeu quantitatif),
- Capter une plus grande diversité de profils de demandeurs en logements sociaux (enjeu qualitatif).

3 - Orienter la demande sociale :

Il s'agit de mener une communication ciblée :

- Auprès des ménages plus fragiles pour les orienter vers des territoires non fragilisés,
- Auprès des ménages moins fragiles pour les orienter vers des territoires fragilisés.

VOLET 3 - ORIENTATIONS EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Dans le respect des trois mesures phares de la LEC relatives à la mixité sociale et la régulation des équilibres territoriaux, trois grandes orientations ont été définies :

- Elargir les opportunités résidentielles des ménages les plus défavorisés, en dehors des quartiers en politique de la ville,
- Ouvrir les quartiers en politique de la ville à des publics plus diversifiés,
- Conforter la solidarité entre filières d'attribution dans l'accueil des publics prioritaires.

1 - Les objectifs d'attributions aux demandeurs du 1^{er} quartile

Conformément à la LEC, à la loi ELAN et au CCH, l'Agglomération du Niortais et ses partenaires se fixent les objectifs suivants :

- Hors QPV : sur les territoires concernés par les objectifs de mixité sociale posés par la LEC (EPCI mentionnés au CCH : L 454 A-1 alinéa 20), l'article L.441-1 du CCH impose un objectif d'au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV et ex ZUS *, consacrées par les bailleurs sociaux aux demandeurs du 1^{er} quartile, c'est-à-dire aux demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre en charge du logement, ainsi que les personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (article 114-11-2°).

Dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL), il pourra être fixé à la hausse.

- Dans les QPV : sur les territoires concernés par les objectifs d'attribution (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, alinéa 20), au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les QPV * sont consacrées à des demandeurs autres que les demandeurs les plus pauvres (c'est-à-dire disposant des ressources du 1^{er} quartile).

La CIL pourra prévoir un taux supérieur.

** Sont assimilés aux QPV :*

- *Pendant une période de six ans à compter du 1^{er} janvier 2015, les quartiers classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) qui n'ont pas été classés en QPV,*
- *Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement (en application du titre II de l'article 5 de la loi n°2017-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine), les quartiers qui n'ont pas été reclassés en QPV.*

2 - Veiller à la réponse en logements des populations précaires et spécifiques

Il s'agit de :

- Veiller à ce que la stratégie de mixité sociale intercommunale n'altère pas la réponse aux publics prioritaires bénéficiaires du DALO et les publics relevant de l'article L.441-1 du CCH et du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), notamment en poursuivant et en renforçant les liens entre les acteurs sociaux, bailleurs sociaux et réservataires,
- Répondre à l'obligation légale fixée par la LEC de consacrer 25 % des attributions de chaque réservataire aux ménages prioritaires au titre du L.441-1 du CCH et du PDALHPD,
- Maintenir le développement actuel d'une offre suffisante aux ménages qui nécessitent un logement adapté (personnes en situation de handicap, personnes âgées).

Compte-tenu par ailleurs du contingent préfectoral, c'est au minimum 43 % des attributions de logement sociaux qui devront être destinés aux ménages prioritaires.

CHAPITRE 3 : CONDITIONS DE REUSSITE A LA MISE EN ŒUVRE DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

VOLET 1 - LA POLITIQUE PARTENARIALE

1 - Afin de développer une offre de logements sociaux équilibrée et accessible, il conviendra de :

- Poursuivre le rééquilibrage proposé par le PLH 2016-2021 en matière de localisation des logements neufs, sociaux et en accession à la propriété,
- Diversifier l'offre proposée dans les secteurs d'habitat social (accession, produits spécifiques à destination des étudiants, personnes âgées, ...), et mobiliser le parc privé neuf (accession aidée) et ancien (conventionnement, acquisition-amélioration), pour développer une offre complémentaire au logement social, notamment dans les QPV à Niort,
- Reconstituer l'offre démolie dans les QPV à Niort, en accord avec les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de l'Agglomération du Niortais et avec les souhaits des ménages et leur niveau de ressources. Le Contrat de Ville 2015-2020 prévoit la reconstitution de l'offre de logements démolis en QPV sur les autres quartiers de la ville de Niort,
- Tendre vers l'équilibre des loyers (notamment dans le neuf) en intégrant l'impact du poids des charges pour les ménages, et ainsi cerner des marges de rééquilibrage envers les demandeurs précaires,
- Anticiper l'accueil des nouvelles populations, notamment dans les communes faiblement pourvues en logements sociaux et/ou rurales de l'Agglomération du Niortais, en s'appuyant sur des politiques transversales (stratégie de mobilité, adaptation des équipements publics et des services de proximité, ...).

2 - Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation :

Pour un fonctionnement optimal du processus d'attributions de logements sociaux sur le territoire, il est nécessaire d'une part, de redéfinir, affiner et chercher à atteindre des objectifs stratégiques en matière d'attributions et de peuplement (*cf chapitre 2 : orientations en faveur d'un meilleur équilibre territorial au sein de l'Agglomération du Niortais*), et d'autre part, de revoir le dispositif lui-même avec le souci de renforcer son caractère intercommunal, inter-bailleurs et inter-réservataires.

Les questions qui se posent sont les suivantes :

- Comment sont sélectionnés les candidats présentés en CALEOL ?
- Pour quels types de logements les bailleurs sociaux peuvent-ils présenter plusieurs candidats par logement afin que la CALEOL puisse faire un véritable choix ?
- Quelles règles collectives les bailleurs sociaux et les réservataires se donnent-ils afin d'assurer une réelle équité de traitement pour chacun des demandeurs, quelque soit le propriétaire ou le réservataire du logement qui lui est proposé ?
- Comment faire en sorte que les bailleurs sociaux aient une vision globale des attributions réalisées sur chacune des communes de l'Agglomération du Niortais et sur chacun des quartiers de Niort, tous bailleurs confondus, afin d'améliorer la cohérence du système en faveur de la mixité sociale ?

Les réponses à ces questions sont de deux niveaux :

- L'instruction des demandes et la préparation des CALEOL,
- Le fonctionnement et les pratiques au sein des CALEOL.

3 - Les principes généraux sont de :

- o Renforcer l'échange et le partage des mêmes informations entre tous les partenaires sur l'ensemble du processus : bailleurs sociaux, communes, EPCI, Action Logement, services de l'Etat,
- o Chercher la plus grande équité de traitement de toutes les demandes,

- Favoriser l'entrée par le demandeur (quelle est la meilleure solution de logement pour lui ?) plutôt que par le logement (quel est le meilleur ménage pour ce logement disponible ?),
- Permettre d'apporter une réponse satisfaisante à la demande des publics prioritaires, notamment ceux relevant du contingent préfectoral et du contingent d'Action Logement,
- Développer des pratiques avec les réservataires permettant d'optimiser l'usage du droit de réservation.

En complément de ces principes, la loi ELAN prévoit de mettre en place un dispositif de cotation de la demande de logement social, via le PPGDLS, pour les territoires déjà concernés par la réforme des attributions mise en place par la LEC (EPCI mentionnés au CCH : L.441-1, alinéa 20). Un décret fixera la date d'entrée en vigueur de cette mesure au plus tard le 31 décembre 2021.

La cotation de la demande consistera à attribuer une note aux demandeurs de logement social en fonction de critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement. Les conditions dans lesquelles un demandeur aura refusé un logement adapté à ses besoins et à ses capacités pourront également modifier la cotation de sa demande.

VOLET 2 - LA POLITIQUE DE SUIVI

1 - Le suivi de la programmation de logements sociaux à l'échelle des territoires

La réalisation d'un tableau de bord de suivi de la programmation de logements sociaux devrait permettre de suivre la production neuve sociale, les programmes de réhabilitation et de démolition, sur la base des données fournies par les organismes sociaux et centralisées par l'Agglomération du Niortais.

Ce suivi ferait l'objet d'un bilan régulier (une fois par an) dans le cadre de la commission de coordination de la CIA afin de comparer les objectifs aux résultats, d'expliquer les écarts et de faire évoluer les objectifs et/ou les dispositifs (le cas échéant).

2 - Le suivi de l'évolution des loyers à l'échelle des territoires

La réalisation d'un tableau de bord de suivi du niveau des loyers à l'échelle des territoires devrait permettre de suivre leur évolution, sur la base des données fournies par les organismes sociaux et centralisées par l'Agglomération du Niortais.

Ce suivi ferait l'objet d'un bilan régulier (une fois par an) dans le cadre de la commission de coordination de la CIA afin de comparer les objectifs aux résultats, d'expliquer les écarts et de faire évoluer les objectifs et/ou les dispositifs (le cas échéant).

3 - Le suivi des demandes et des attributions de logements sociaux

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat de l'Agglomération du Niortais, les tableaux de bord de suivi des demandes et attributions de logements sociaux devraient permettre de suivre leur évolution sur la base des données mobilisées par l'Agglomération du Niortais.

Ce suivi ferait l'objet d'un bilan régulier (une fois par an) dans le cadre de la commission de coordination de la CIA afin de comparer les objectifs aux résultats, d'expliquer les écarts et de faire évoluer les objectifs et/ou les dispositifs (le cas échéant).

VOLET 3 - LES POLITIQUES DE COMMERCIALISATION CIBLEE ET DE COMMUNICATION

1 - Une politique de commercialisation ciblée

Pour développer encore davantage le nombre de demandes en logements sociaux (enjeu quantitatif) et une plus grande diversité de profils des demandeurs en logements sociaux (enjeu qualitatif), l'ensemble des acteurs contribuent au développement d'une politique de commercialisation ciblée, avec la mise en œuvre d'actions de communication spécifiques :

- L'Agglomération du Niortais, pour animer un processus d'échanges d'informations avec les principales structures d'emplois du territoire (Centre hospitalier de Niort, assurances/mutuelles/banques, université, Collectivités, ...),
- Les collectivités, pour solliciter les employeurs et les organismes post-bac,
- Les organismes sociaux, pour démarcher le personnel des établissements.

2 - La qualification de l'offre et de la demande sociale

Actuellement en cours d'élaboration, le PPGDLS devrait pouvoir mesurer :

- La compatibilité de l'offre avec la fragilité des ménages,
- La fragilité des ménages.

3 - Une politique de communication ciblée auprès des demandeurs

Toujours à l'appui du PPGDLS, il s'agira d'informer les demandeurs sur l'ensemble de l'offre compatible avec leur situation.

ANNEXE - LISTE DES PUBLICS PRIORITAIRES AU TITRE DE L'ARTICLE L.441-1 DU CCH

En sus des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L 441-2-3 5 (DALO), les publics prioritaires de logements sociaux sont les :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code,
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne,
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code,
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles,
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal,
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent,
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers,
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- Personnes victimes de viol et d'agressions sexuelles.