

LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT DE PLAINE COMMUNE

SOMMAIRE

I. LA CIL, UNE INSTANCE REPRÉSENTATIVE DES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL SUR LE TERRITOIRE 5

Un territoire révélant de forts enjeux d'accès au logement 7

II. LA STRATÉGIE DE PLAINE COMMUNE EN MATIÈRE D'ATTRIBUTION 9

Le document-cadre d'orientations 10

La convention intercommunale d'attribution 11

La charte territoriale de relogement 13

III. LES INSTANCES DE TRAVAIL DE LA CIL 15

PRÉAMBULE

Cette nouvelle instance de travail, intitulée Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a pour objectif de définir de manière partenariale une politique territoriale d'attribution des logements sociaux à l'échelle de Plaine Commune. Celle-ci doit permettre de favoriser l'accès au logement du plus grand nombre et en particulier des plus fragiles dans un contexte où environ 35 000 ménages sont actuellement en attente d'un logement social. Elle accompagne également les nombreux projets de requalification du territoire qui impliquent le relogement des familles, à l'image des 14 projets de rénovation urbaine à venir, le redressement des copropriétés dégradées encore trop nombreuses sur le territoire, ou encore la lutte contre l'habitat Indigne qui est un sujet de préoccupation majeur sur l'ensemble des villes. Il s'agit dans le même temps de veiller à améliorer les parcours résidentiels des ménages tout en préservant l'équilibre social des quartiers et des résidences ainsi que la qualité de vie sur un territoire fragile du point de vue socio-économique où près d'un logement sur deux relève du logement social.



Quartier des Poètes, Pierrefitte ©Christophe Fillieule/Plaine Commune

I. LA CIL, UNE INSTANCE REPRÉSENTATIVE DES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL SUR LE TERRITOIRE

Les lois ALUR (2014), Égalité et Citoyenneté (2017) et ELAN (2018) ont positionné l'EPCI¹ comme pilote de la stratégie d'attribution des logements sociaux au côté de l'État. Celle-ci est désormais élaborée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cela constitue un changement d'échelle important puisque le sujet des attributions était jusqu'à présent traité à l'échelon communal. La CIL a notamment pour objectifs de définir des priorités locales d'attribution, de permettre une information plus transparente vis-à-vis des demandeurs et d'orchestrer l'ensemble des réflexions à l'œuvre en matière d'accès au logement social sur le territoire.

La CIL est co-présidée par le président de Plaine Commune et le préfet de Seine-Saint-Denis. Elle est composée de 3 collèges distincts formés chacun par 13 membres :

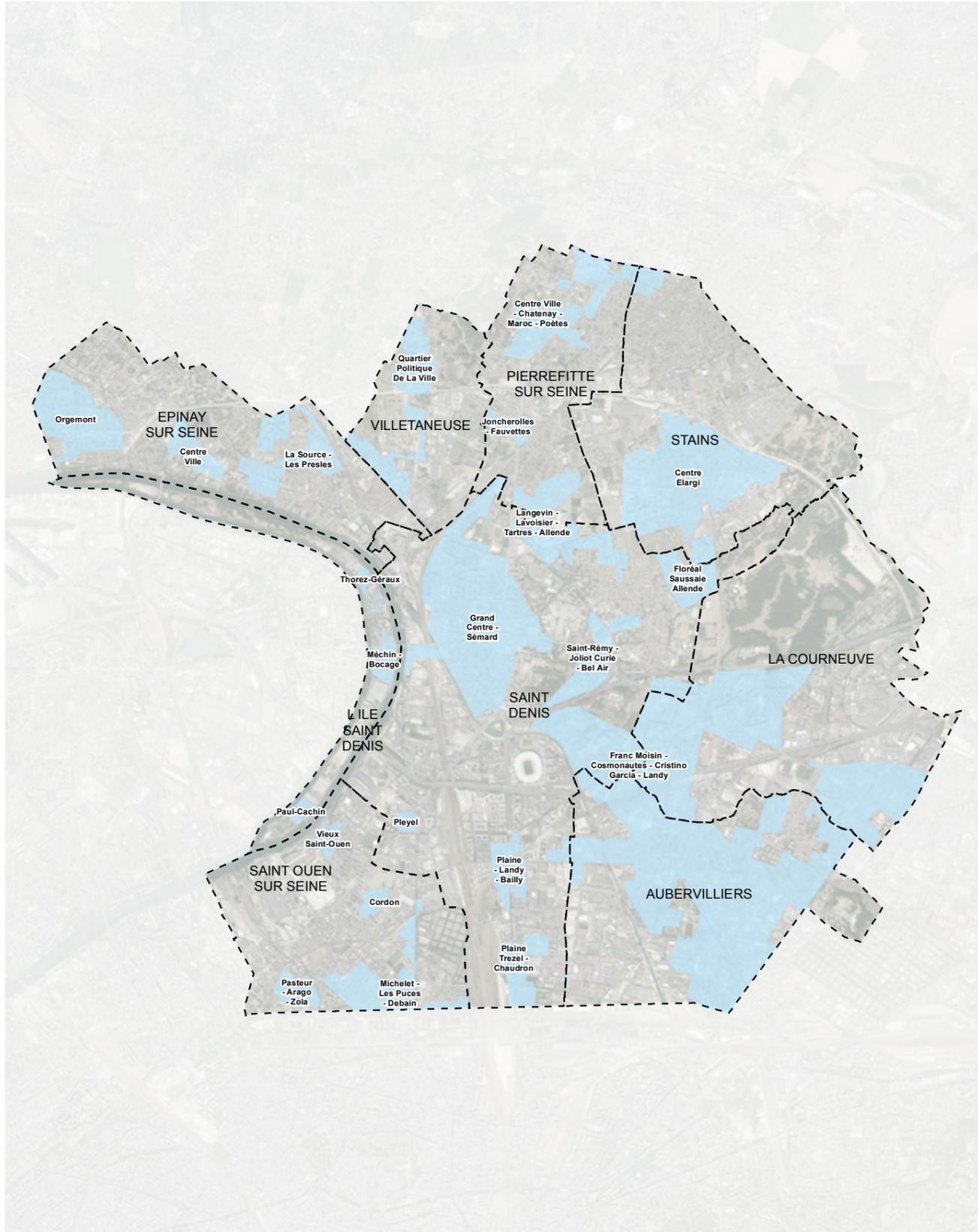
► Le collège des **représentants des collectivités territoriales** L'Établissement Public Territorial et les 9 villes de Plaine Commune y sont bien entendu représentés, ainsi que la Métropole du Grand Paris, la Région et le Département.

► Le collège des **représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions** Les bailleurs sociaux et leurs représentants ainsi qu'Action Logement Services composent ce collège.

► Le collège des **représentants des usagers ou des associations** de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement parmi lesquelles on retrouve notamment certaines associations représentant des locataires et des habitants.

Cette composition n'exclut pas pour autant la concertation avec les autres partenaires dont la participation aux travaux et réflexions de la CIL est ouverte.

Géographie des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) de Plaine Commune

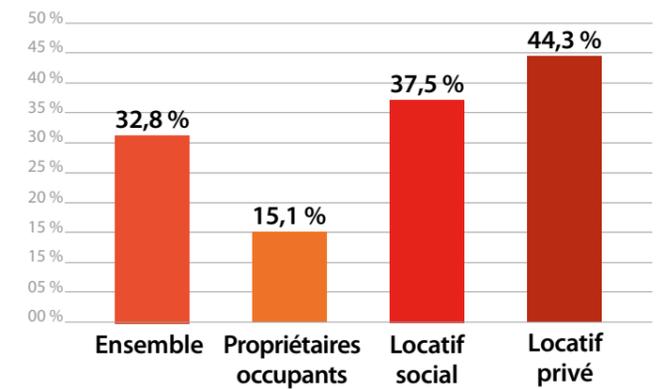


UN TERRITOIRE RÉVÉLANT DE FORTS ENJEUX D'ACCÈS AU LOGEMENT

Plaine Commune compte parmi les territoires français les plus touchés par la pauvreté. Le parc locatif privé y est plus précairisé que le parc locatif social et constitue bien souvent une étape avant le logement social. Ce dernier représente donc un maillon important du parcours de vie des ménages mal logés du parc privé. Certaines résidences, notamment en dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), remplissent de ce fait un rôle important dans l'accès à un logement pérenne et de qualité pour les familles du territoire.

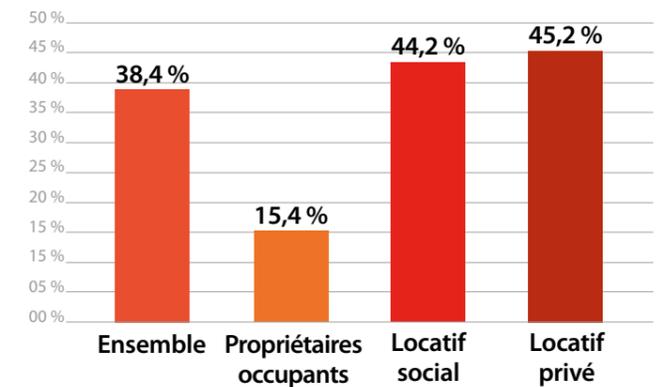
De plus, compte tenu des difficultés pour accéder à la propriété, le parc social constitue pour de nombreux ménages une solution durable. On constate enfin que les ménages qui ont emménagé récemment dans un logement social sont dans des situations économiques et sociales plus précaires que les habitants actuels, accentuant la vocation sociale de ce parc.

Taux de pauvreté par segment du parc de logements



Source : Filocom 2015

Taux de pauvreté des emménagés récents par segment du parc de logements



Source : Filocom 2015

UN TERRITOIRE SINGULIER EN ÎLE-DE-FRANCE : LES CHIFFRES DU LOGEMENT SOCIAL DE PLAINE COMMUNE

► Un tiers des ménages vit sous le seuil de pauvreté²

- Seine-Saint-Denis : 25%
- Île-de-France : 14%

À Plaine Commune, 30% des demandeurs disposent de moins de 1000 euros par mois pour vivre³ et 50% des attributaires⁴ ont des revenus en dessous de 40% des plafonds d'accès au logement social, contre 43% des ménages qui occupent déjà un logement social.

► Près d'un logement sur deux est un logement social⁵

- Seine-Saint-Denis : 36.8%
- Île-de-France : 25.2%

► 80% des logements sociaux sont situés au sein d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV)⁶

- 39% des ménages habitent un QPV en Seine-Saint-Denis⁷
- 10% dans le Val-de-Marne
- 6% dans les Hauts-de-Seine
- 7% à Paris

► 10 demandes de logement social en cours pour une attribution réalisée dans le parc social⁸

- Seine-Saint-Denis : 9.5
- Île-de-France : 9.6

En parallèle, de nombreux ménages cherchent à améliorer leur condition actuelle de logement ou à l'adapter à un changement de situation personnelle, dans un contexte de fort déséquilibre entre l'offre disponible et la demande toujours croissante. Ainsi, les demandes de mutation⁹ au sein du parc social représentent 29% des quelque 35 500 demandeurs¹⁰. Tout cela contribue à un très faible taux de rotation du parc social, tarissant encore davantage l'offre disponible.

² Données issues de la base Fichier des Logements à la Commune (Filocom) 2015

³ Données issues du Système National d'Enregistrement de la Demande de logement social (SNE) 2015

⁴ Ensemble des ménages ayant obtenu une attribution en 2015

⁵ 44% de logements sociaux à Plaine Commune – Filocom 2015

⁶ Socle de données de la Direction Régionale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) au 31/12/2018

⁷ Données issues du rapport « Les quartiers de la politique de la ville en Île-de-France » paru le 17/03/2017

⁸ Socle de données de la Direction Régionale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) au 31/12/2018

⁹ Demandes émanant d'un locataire déjà logé dans le parc social

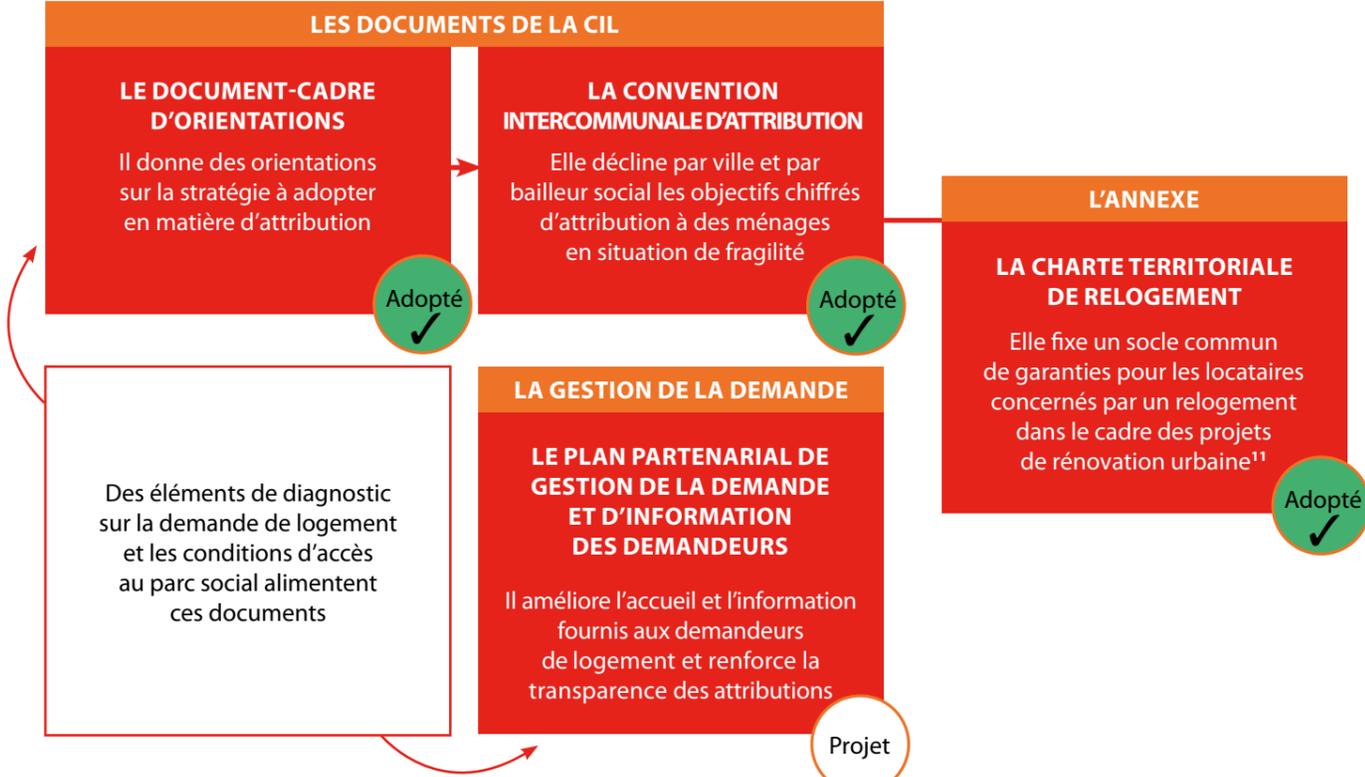
¹⁰ Socle de données de la Direction Régionale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) au 31/12/2018



Cité Salvador Allendé, Saint-Denis - © Altelia

II. LA STRATÉGIE DE PLAINE COMMUNE EN MATIÈRE D'ATTRIBUTION

Cette stratégie repose sur plusieurs documents stratégiques et opérationnels :



¹¹ 21 quartiers sont concernés par ces projets dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

LE DOCUMENT-CADRE D'ORIENTATIONS

Trois axes ont émergé dans la stratégie du territoire en matière d'attributions, en tenant compte des spécificités mises en exergue par le diagnostic :

► Infléchir les processus de fragilisation du territoire en réaffirmant la vocation généraliste du logement social

Dans un contexte de forte tension du marché du logement, Plaine Commune souhaite soutenir l'accueil des ménages aux situations diverses au sein du parc social (70% des franciliens pourraient en faire la demande). A titre d'exemple, mieux loger les salariés du territoire dans l'objectif de réduire les déplacements domicile-travail et d'améliorer leur cadre de vie, est une des priorités pour le territoire.

Par ailleurs, le parc social situé en dehors des quartiers prioritaires ne doit pas concentrer les attributions aux ménages les plus défavorisés au risque d'inverser les effets recherchés sur la mixité.

Cette mixité doit plutôt s'appréhender dans une dimension métropolitaine ou régionale, seule échelle capable de résorber les déséquilibres d'accueil des populations fragiles qui existent entre les différents territoires qui la composent.



Clos PCH Logements Ravel, La Courneuve - ©Ville de La Courneuve/Virginie Salot

► Redonner de l'attractivité aux sites en difficulté

La qualité et l'attractivité du parc de logement social sont des leviers importants de la politique d'attribution, les deux étant étroitement liés. Améliorer le cadre de vie dans les résidences est un axe de travail prioritaire pour la CIL. Les actions de requalification menées dans le cadre du NPNRU et les grands projets d'aménagement structurants (Jeux Olympiques, Grand Paris express, etc.) participent pleinement à ce travail qui devra être complété pour les résidences devant faire l'objet d'une vigilance particulière et d'une intervention ambitieuse.

► Répondre aux besoins locaux et fluidifier les parcours résidentiels

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu majeur pour le territoire. En cohérence avec les opérations engagées pour lutter contre ce mal logement, les ménages du parc privé indigne font partie des priorités d'attribution afin d'accompagner les relogements nécessaires à ces opérations. De manière générale, l'ambition de Plaine Commune est de permettre aux ménages du territoire, et notamment les habitants du parc social, de continuer à se loger correctement dans des logements adaptés à leurs situations. Différentes démarches locales ou régionales existent pour favoriser les mutations et d'autres leviers devront être développés pour répondre à cet enjeu majeur de mobilité. Le traitement de la sur-occupation et des demandes de décohabitation est réaffirmé comme priorité par le territoire.



Logements Place du Front Populaire, Saint-Denis - ©Matthieu Rondel/Plaine Commune

LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est un document opérationnel, territorialisé et évaluable, c'est-à-dire qu'elle contient les engagements annualisés pris par chaque partenaire pour atteindre les objectifs d'accueil et de rééquilibrage du territoire qui sont définis dans le document-cadre d'orientations.

La loi impose plusieurs objectifs aux bailleurs et aux réservataires¹² en matière d'attribution de logements sociaux. Ceux-ci ont été déclinés à l'échelle du territoire :

1) Adapter les attributions

	Quartiers concernés
Hors QPV	<p>25% des attributions annuelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux demandeurs aux revenus modestes dits ménages du « premier quartile », seuil qui correspond en 2018 à 779 € par mois pour une personne seule en Île-de-France Ou • à des ménages relogés dans le cadre des projets de rénovation urbaine
QPV	<p>Au moins 80% des attributions annuelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • à des ménages ayant des ressources supérieures au premier quartile en favorisant les ménages ayant des ressources supérieures au 2^{ème} quartile pour encourager la mixité selon le critère des ressources

2) Assurer les attributions aux ménages prioritaires

Ces ménages sont ceux reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ainsi que ceux listés dans le Code de la Construction et de l'Habitation qui recouvre diverses situations notamment la sur-occupation, le handicap, l'absence de logement propre, le cumul de difficultés sociales et financières ou les violences conjugales.¹³

• 25% des attributions de chaque contingent à des ménages DALO ou à défaut prioritaires¹⁴, avec une priorité affirmée pour le relogement des ménages du parc privé indigne et le traitement des situations de sur-occupation.

Un travail renforcé et ciblé avec l'ensemble des partenaires

Afin d'appréhender les enjeux de mixité au-delà du spectre des revenus ou de la géographie prioritaire, les partenaires ont élaboré un diagnostic partagé de chaque résidence permettant de disposer de clés pour réaliser des attributions dans un objectif global de mixité.

Ce travail a notamment permis d'identifier des sites prioritaires qui feront l'objet de *projets de résidences*. Deux volets spécifiques y seront développés :

- Les services logement des villes seront associés au processus de recherche de candidats afin de renforcer le travail partenarial sur le volet des attributions.
- Les partenaires s'entendront sur le développement d'actions spécifiques afin d'améliorer la qualité de vie et l'attractivité des immeubles.

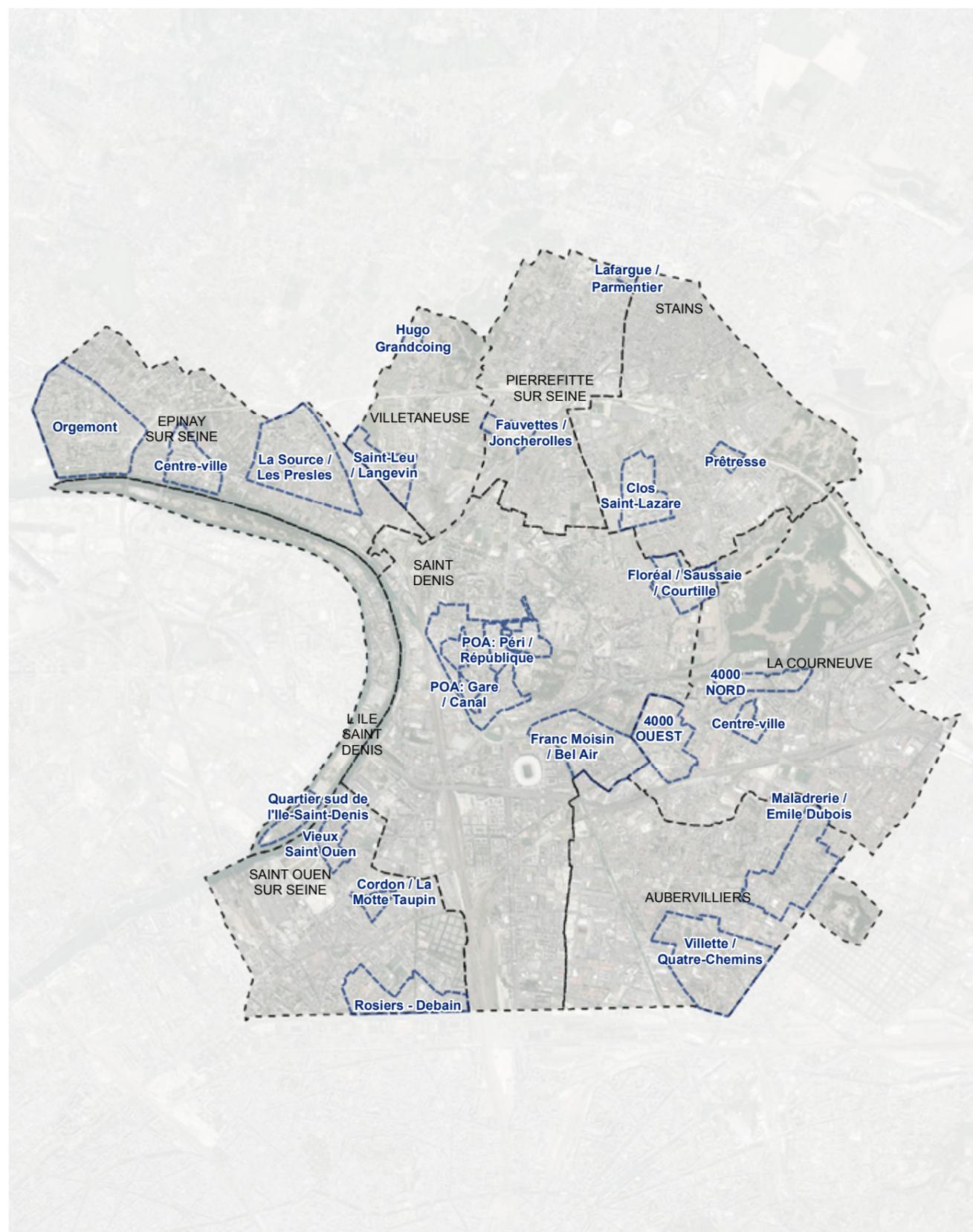


Chrono(s) Cité, Stains - ©Pierre Le Tulzo/Plaine Commune

¹² Les réservataires sont les financeurs du logement social qui participent à la désignation des candidats au titre de ce financement. Ils sont notamment l'État, Action Logement, les bailleurs sociaux, les communes ou les intercommunalités, la Région Île-de-France.

¹³ Le détail figure à l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation

¹⁴ Le contingent de l'État (les logements réservés par l'État) est lui dédié à 100% au logement de ces ménages, hormis la partie réservée aux fonctionnaires.



LA CHARTE TERRITORIALE DE RELOGEMENT

Cette charte, annexée à la Convention Intercommunale d'Attribution, encadre les relogements induits par les démolitions réalisées dans le cadre des projets de rénovation urbaine de Plaine Commune. Son élaboration à l'échelle intercommunale assure un **socle commun de garanties apportées** aux ménages concernés par le relogement. Cela concerne à la fois les ménages du parc social et privé.

Les engagements des partenaires portent sur l'accompagnement des familles, de la définition des souhaits de relogement au suivi post-relogement. Une équipe dédiée au relogement doit se rendre disponible pour aider aux démarches et suivre l'avancement général du projet. Les situations particulières seront accompagnées :

- Dans le cadre de la lutte contre la sur-occupation affirmée dans la CIA, les **décohabitations de générations qui le souhaitent seront favorisées**.
- Les personnes âgées, en situation de handicap ou isolées bénéficieront d'un accompagnement particulier notamment au moment du déménagement.

Les bailleurs et les réservataires de logements impliqués dans des démolitions de logements sociaux ont souhaité apporter des garanties sur la **maîtrise du coût du relogement** pour l'ensemble des ménages.

La maîtrise du coût du relogement se traduit par un **reste à charge égal à celui du logement précédent**, pour la majorité des ménages.

Le reste à charge sert à évaluer le coût du logement pour un ménage. Il est calculé au mètre carré pour pouvoir comparer le coût avant et après le relogement, dans le cas où la taille du logement change :

$$(\text{Loyer} + \text{charges} - \text{Aides Personnalisées au Logement}) / \text{m}^2$$

Les ménages dont les ressources sont en dessous de 60% des plafonds HLM - qui représentent l'immense majorité des ménages à reloger - auront la garantie de conserver un reste à charge constant.

Seuls les ménages dont les ressources sont comprises entre 60% et 100% des plafonds HLM¹⁵ pourront se voir proposer un logement avec un reste à charge éventuellement majoré de 10% maximum et uniquement si le nouveau logement est neuf ou réhabilité depuis moins de 5 ans. Ces nombreuses conditions garantissent pour une grande part des ménages relogés des conditions financières favorables.

Le bailleur prend en charge les frais inhérents au déménagement.

Les partenaires ont également affirmé leur engagement dans le relogement des ménages du parc privé prévu à la démolition dans le cadre du NPNRU et mobiliseront leurs logements.

Un suivi intercommunal du relogement sera assuré à travers des instances dédiées et chargées de rendre compte de l'avancée et de la qualité du processus de relogement.



Inauguration Verlain-Salengro, La Courneuve - ©Ville de La Courneuve/Virginie Salot



III. LES INSTANCES DE TRAVAIL DE LA CIL

LES INSTANCES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE DE PLAINE COMMUNE

CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)

Les membres de la Conférence Intercommunale du Logement se réunissent une fois par an en plénière pour faire le bilan des travaux de l'année et des attributions

COMMISSION DE COORDINATION DES ATTRIBUTIONS

La Commission de coordination réunit plusieurs fois par an les partenaires de la CIL. Elle sert à suivre la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution. C'est une instance de travail au sein de laquelle les partenaires font le bilan régulier des attributions et des projets en cours

LES INSTANCES À L'ÉCHELLE DES VILLES

ATELIER TERRITORIAL

Au cours de l'année, plusieurs ateliers sont organisés pour discuter de la situation des résidences du territoire et travailler sur les actions à développer pour améliorer l'attractivité et partager des priorités d'attribution





GRAND PARIS

PLAINE COMMUNE

21 avenue Jules Rimet
93210 Saint-Denis Cedex
Direction de l'habitat
Service de la Stratégie de l'habitat
et du logement

www.plainecommune.fr