

POLITIQUE DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX DE LA CCV03F

DOCUMENT-CADRE SUR LES ORIENTATIONS DE LA
CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
LE CADRE REGLEMENTAIRE	3
LE CONTENU DU DOCUMENT CADRE.....	5
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SUR LE FONCTIONNEMENT DU PARC SOCIAL	6
UNE OFFRE LOCATIVE SOCIALE FAIBLE ET INEGALEMENT REPARTIE	7
LES SPECIFICITES DES OCCUPANTS DU PARC SOCIAL DANS LA CCVO3F	10
QUI PEUT PRETENDRE A UN LOGEMENT SOCIAL DANS LA CCVO3F ?	11
SYNTHESE - LES ENSEIGNEMENTS A TIRER DU DIAGNOSTIC.....	17
LES GRANDES ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE	18
ORIENTATION 1. REpondre aux objectifs réglementaires permettant la mixité sociale en maintenant les équilibres de population des résidences	19
ORIENTATION 2. FACILITER ET PROMOUVOIR L'ACCES AU LOGEMENT DES MENAGES PRIORITAIRES	20
ORIENTATION 3. FLUIDIFIER LES RELATIONS ENTRE LES COMMUNES RESERVATAIRES ET LES BAILLEURS	22
ORIENTATION 4. AMELIORER L'ACCUEIL ET L'INFORMATION DES DEMANDEURS	24
ORIENTATION 5. ARTICULER LES ORIENTATIONS SUR LES ATTRIBUTIONS AVEC UNE POLITIQUE DE L'OFFRE PERMETTANT DE LUTTER CONTRE LES DESEQUILIBRES	25
SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES	28

PREAMBULE

Le cadre réglementaire

Les évolutions réglementaires récentes ont permis d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social.



1 La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, a confié aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux. Elle a rendu obligatoire la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui définit les orientations sur :

► Les attributions des logements et mutations sur le parc social

► Les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO)

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

2 La loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017 va plus loin dans le processus. Elle confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution et :

• crée la **Convention Intercommunale d'Attribution**, déclinaison opérationnelle des orientations du document cadre

• renforce les différents dispositifs en matière de **mixité sociale** en apportant de nouvelles mesures

• adopte des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social

• clarifie et harmonise la **définition des ménages prioritaires** pour l'accès au parc social, et fait appliquer ces priorités à l'ensemble des acteurs

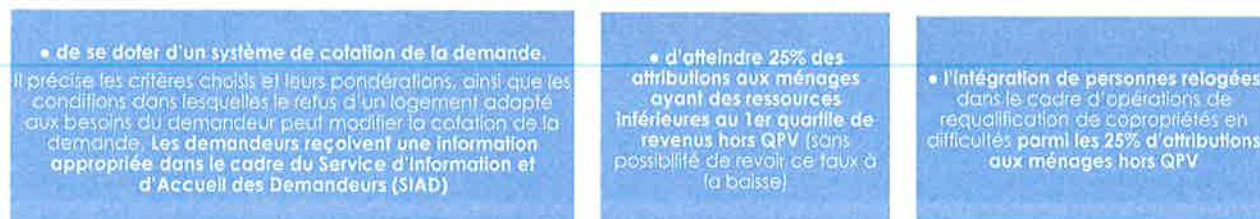
• identifie les **objectifs de relogement** des personnes prioritaires au titre du DALO et de l'article L. 441-1 du CCH ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain

• fixe un **objectif d'attribution de 25% des attributions annuelles** (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés **en dehors des QPV** à consacrer

Pour ce dernier point, des précisions sont apportées. Ces 25% d'attributions annuelles seront destinées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation (UC) est compris dans le premier quartile du montant constaté annuellement par arrêté ministériel ;
- aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, pour les territoires concernés ;
- aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.

3 La loi n°2018-1021 sur l'Évolution de Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Elan) du 23 novembre 2018 prévoit de nouvelles obligations pour les territoires, dans le cadre des CIL :

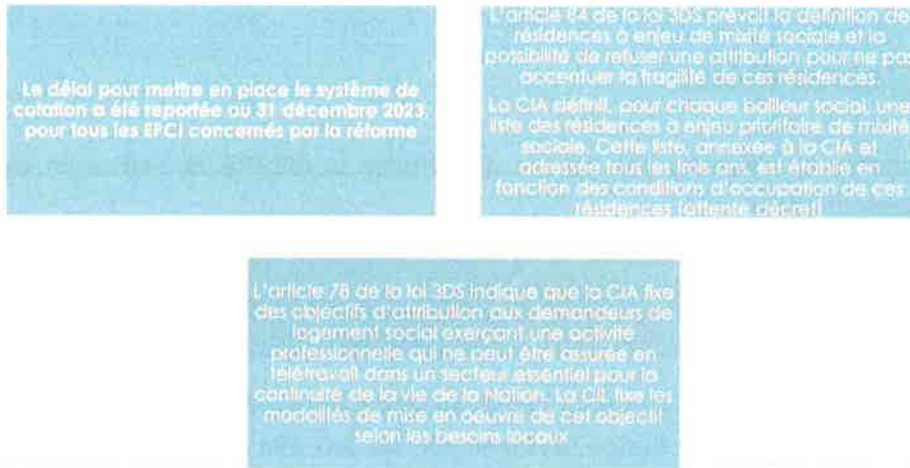


• l'intégration des ex-ZUS non retenues dans la nouvelle géographie prioritaire aux périmètres des QPV pour les objectifs d'attribution aux ménages en fonction des quartiles de revenus

• la **gestion en flux des contingents de réservation sur l'ensemble du parc social**
Une convention bailleur-réservataire doit être obligatoirement conclue pour préciser les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations

• la **réforme de la politique des loyers**
Elle pourrait permettre aux organismes de mettre en œuvre : à titre expérimental, une politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité des ménages nouveaux entrants du parc social, tout en créant des mécanismes pour favoriser la mixité sociale

4 Dernière évolution, loi 3 DS



Ces évolutions réglementaires concourent au même objectif de la recherche d'un meilleur équilibre dans le peuplement du parc social. Elles apportent des précisions opérationnelles pour la réalisation des orientations aux différents acteurs et confortent l'EPCI dans son rôle de « chef d'orchestre » de la politique intercommunale des attributions.



- » Soumise pour avis : responsable du PDALHPD – CIL
- » Agréée par le Préfet
- » Signée entre EPCI, bailleurs et réservataires

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des trois Forêts ne dispose pas de Quartier en Politique de la Ville. Ainsi les objectifs de la CCVO3F seront de s'assurer que 25% de logements sociaux attribués le soient à des ménages sous le 1^{er} quartile.

Le contenu du document cadre

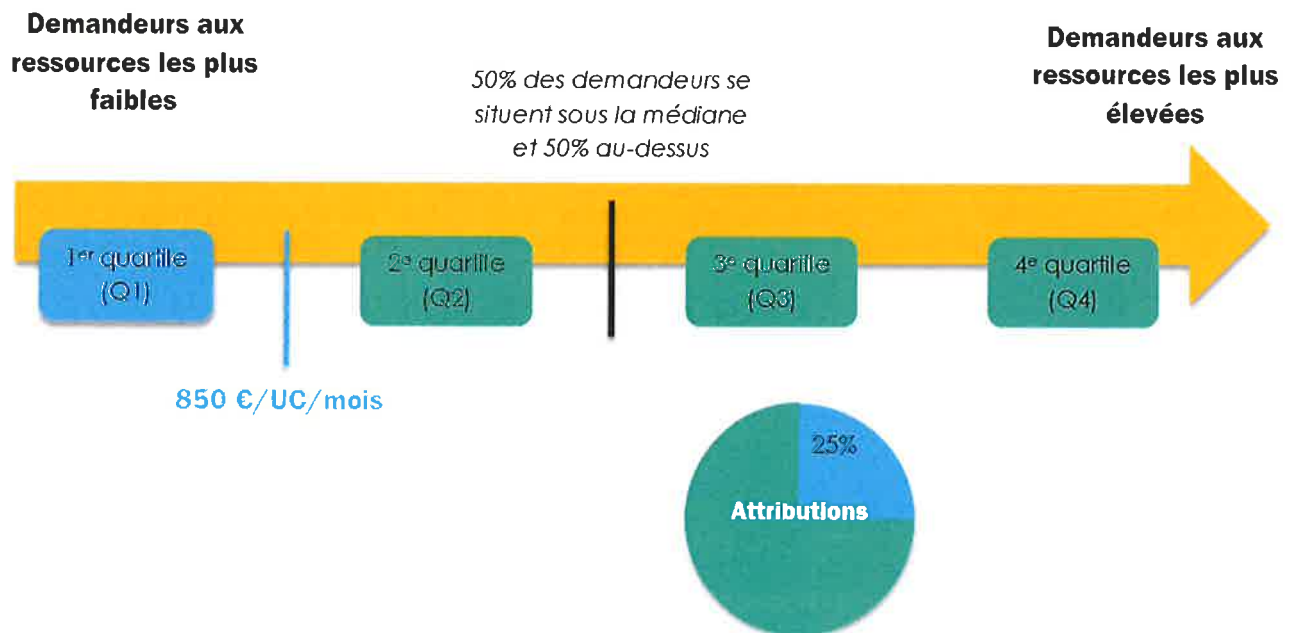
Le présent document cadre d'orientation de la politique intercommunale des attributions a pour objet de définir des grands principes pour parvenir à ces objectifs :

- ▶ Objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle de l'EPCI
- ▶ Objectifs de relogement de publics prioritaires, DALO et ANRU

La notion d'équilibre est appréhendée par le niveau de ressources et par la géographie prioritaire (QPV / hors QPV),

- ▶ Le 1er quartile (seuil de ressources en dessous duquel se trouvent un quart des demandeurs) : 10 674€ en 2022, 10 200 € en 2021, 10 000 € en 2020, seuil identique pour tous les EPCI d'Île-de-France.
- ▶ Un objectif de procéder à un quart des attributions (suivi de baux signés) en faveur du quart des demandeurs les plus pauvres

Le 1^{er} quartile à l'échelle de la CCVO3F en 2021



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SUR LE FONCTIONNEMENT DU PARC SOCIAL

LES PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX

Une offre locative sociale faible et inégalement répartie

Au 1^{er} janvier 2021, le territoire compte **2 150 logements sociaux offerts à la location** (Source : RPLS) gérés par des organismes HLM, soit 13,6% du parc de résidences principales de la communauté de communes,

L'offre sociale constitue une part relative des résidences principales aux communes de L'Isle-Adam et Méry-sur-Oise (soit 20% et 18% respectivement) et ainsi que dans celles de Mériel et Parmain (14% et 12%). Aucune de ces communes n'atteint par ailleurs les objectifs de la loi SRU (25% de logements locatifs sociaux).

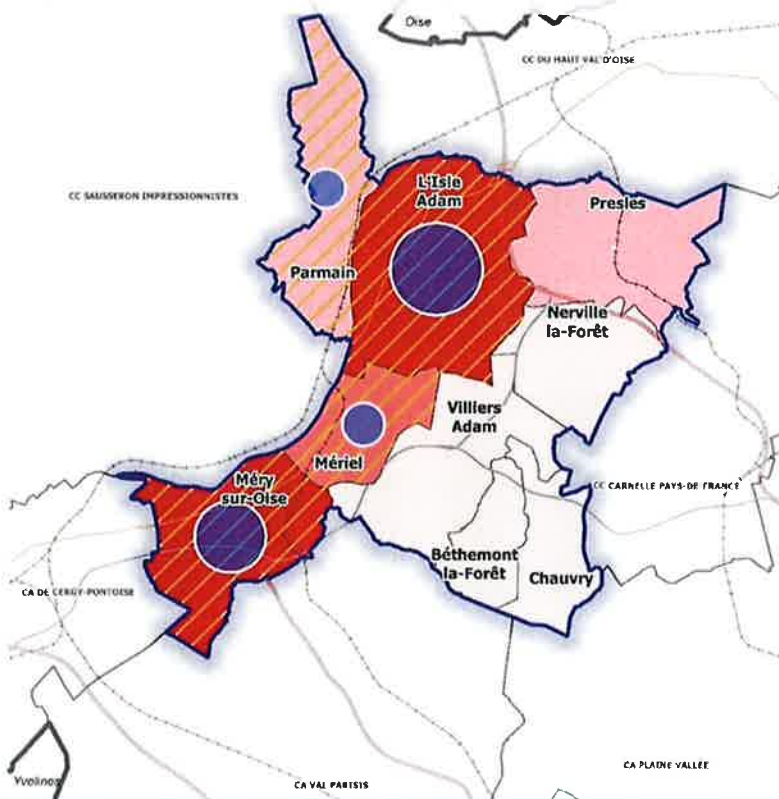
En termes de volume, l'offre est plutôt concentrée à L'Isle-Adam (1 270 logements locatifs sociaux) et à Méry-sur-Oise (706). Le reste de l'offre se situe dans les communes de Mériel (236) et Parmain (192) et dans une moindre mesure à Presles (4), les quatre autres communes ne possédant pas de logements locatifs sociaux. On observe donc un fort déséquilibre entre les deux villes-centres et le reste de la communauté de communes.

4 communes sont soumises à l'inventaire SRU avec un déficit cumulé de 803 logement locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022.

Part des logements locatifs sociaux offerts à la location au 1/1/2021

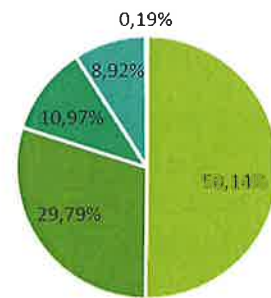
13,1% sur la CCVO3F
25,3% sur le Val-d'Oise

Source : RPLS 1/1/2021



% des LLS par communes

Source : RPLS au 01/01/2021 - Traitement Eohs



■ L'Isle-Adam ■ Méry-sur-Oise ■ Mériel ■ Parmain ■ Presles

Part des LLS au 1/1/2021

0%
<10%
10% - 15%
15% - 20%

Communes soumises à l'inventaire SRU

Nombre de LLS

1000
500
100

Mailles et réseaux

- Autoroutes
- Route Nationale - N184
- Route départementale - D922

Gares

- Voies ferrées
- CCVO3F
- Limite EPCI
- Limite départementale

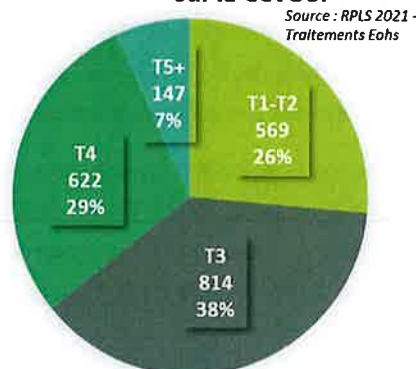
0 1 2 km

UN PARC SOCIAL SOUS TENSION

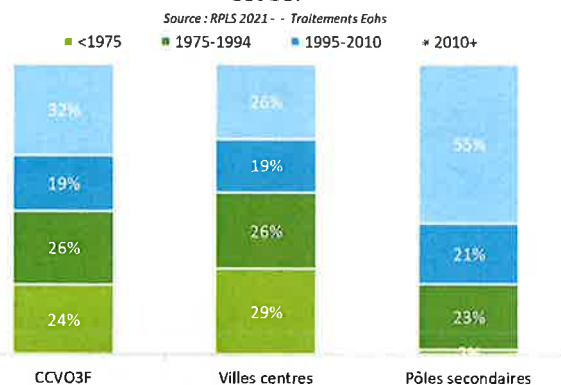
Le patrimoine locatif social est principalement constitué de logements collectifs (84%), en moyennes (T3) et grandes typologies (T4) qui composent plus des deux-tiers du parc alors que les petites typologies ne représentent qu'1/4 du parc (T1 et T2).

- Une faible disponibilité induisant un marché locatif en tension : le taux de vacance est faible sur le parc social (4,1%) et le taux de mobilité aussi (6,4%)
- Un parc social renouvelé de manière assez homogène par période : il y a eu une augmentation des constructions depuis 2010 dans les pôles secondaires (Parmain, Mériel et Presles).
- Une majorité de logement PLUS : 76% des logements sont accessibles grâce au Prêt Locatif à Usage Social.
- Des loyers au m² (hors charges) importants : 7,1€ le m² à l'échelle de la CC mais avec des disparités selon les communes et les loyers moyens au m² sont plus élevés pour les petites typologies (8,1€/m² pour un T1-T2)
- 13 bailleurs implantés dans le territoire gérant le parc locatif social mais seulement 3 bailleurs gèrent 62% du parc social : CDC HABITAT (28%), SA HLM Immobilière 3F (18%) et Erigère (16%).

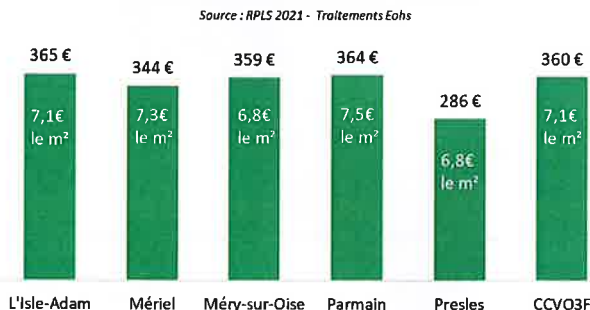
Typologie des logements locatifs sociaux sur la CCVO3F



Année de construction des logements sociaux sur la CCVO3F



Loyer moyen et loyer au m² exercés dans le parc locatif social de la CCVO3F en 2021



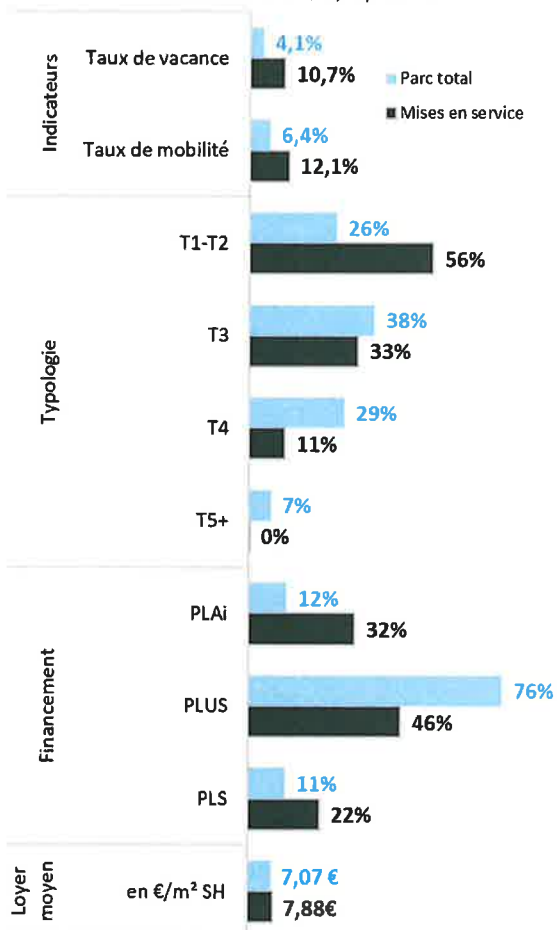
Bailleurs	L'Isle-Adam	Mériel	Méry-sur-Oise	Parmain	Presles	Total CCVO3F
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M	108	117	385			610
SA HLM Immobilière 3F	339	1	38	5		383
Erigère	280	51	15	2		348
SA HLM Antin Résidences	78			84		162
OPH du Val-d'Oise	65	50	28		4	147
Emmaus Habitat			119			119
SEQENS	106					106
1001 Vies Habitat				84		84
SA HLM immobilière du Moulin Vert		17	53			70
SCI FonciA re DI 01/2005	47			17		64
SCP d'HLM La Chaumière	47					47
OPH de l'Oise	8					8
France Euro Habitat	1		3			4
Total bailleurs	1079	236	641	192	4	2152

A noter que Val d'Oise Habitat dispose de 54 logements sociaux sur l'Isle-Adam.

UNE OFFRE NEUVE QUI PARTICIPE AU REEQUILIBRAGE

Comparaison du parc social - CCVO3F

Source : Traitements Eohs, d'après RPLS 2021



Tout d'abord on observe un taux de vacance plus important pour les mises en service récentes, ceci s'explique notamment par un délai entre la mise en service et la première occupation du logement.

Les nouvelles constructions sont composées de logements plus petits (plus de la moitié sont des T1/T2) mais avec un loyer plus élevé (7,88€ m²). Les plus grandes constructions (T4 et +) ne représentent que 11% des nouveautés en faveur d'un rééquilibrage des petites typologies.

Enfin, même si les logements PLUS représentent la majorité des mises en services, on observe une augmentation du nombre de logements avec d'autres financements, PLAi et PLS avec respectivement 32% et 22% des mises en service.

Les spécificités des occupants du parc social dans la CCV03F

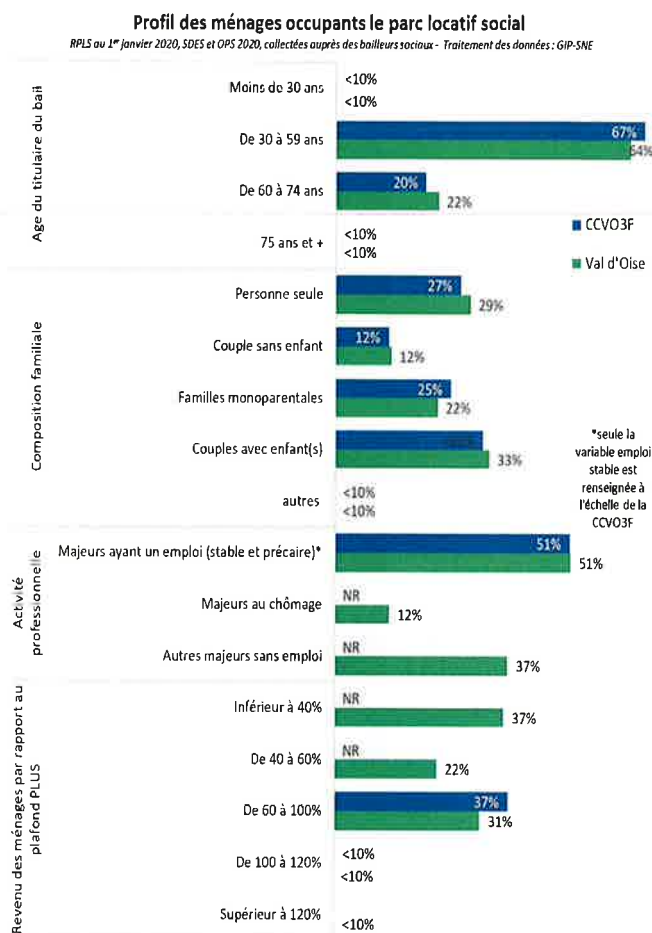
Près de 1 500 ménages du territoire vivent dans le parc social soit 9,5% des ménages de la communauté de communes (source OPS 2020)

SUR LA COMPOSITION FAMILIALE DES MENAGES

On observe un équilibre entre le pourcentage de personnes seules (27%) et le pourcentage de petits logements, T1 ou T2 (26%). Pour autant si on rajoute à cela le chiffre des couples sans enfant, 12%, on observe un déficit en petits logements. Les familles monoparentales quant à elles représentent un quart des occupations et les couples avec enfants, 32%. On observe une différence avec le reste du département, mis à part pour le chiffre des couples sans enfant (12%) et ceux avec enfants (33%). Dans le Val-d'Oise on trouve un nombre plus important de personnes seules (29%). En revanche on retrouve moins de familles monoparentales (22%).

Au niveau de l'âge, 60% des occupants ont entre 18 et 65 ans, 31% ont moins de 18 ans et seulement 9% ont plus de 65 ans. Ce sont des chiffres qui sont relativement les mêmes que pour le département (avec cependant une proportion de personnes âgées un petit peu plus faible que dans le Val-d'Oise).

Il faut tout de même noter que, compte tenu du secret statistique, les données ne nous permettent pas d'appréhender les ressources des occupants du parc social.



D'UN POINT DE VUE DU FINANCEMENT DES LOGEMENTS

PLAI



9% des ménages vivent dans des logements PLAI

PLUS



82% des ménages vivent dans des logements PLUS

PLS



9% des ménages vivent dans des logements PLS

Le parc étant composé à très grande majorité de logements accessibles grâce au Prêt Locatif à Usage Social, il est normal que ce soit le type de logement que l'on trouve le plus occupé. Cependant on observe une légère surreprésentation du nombre d'occupation de celui-ci par rapport à son taux dans le parc de logement (82% d'occupation contre 76%), ceci peut notamment s'expliquer par un taux plus important de vacance dans les logements mis en service, dont la proportion de logement PLAI et PLS est plus importante que le reste du parc.

Qui peut prétendre à un logement social dans la CCVO3F ?

Il existe 3 niveaux de ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM. Concrètement, il s'agit de la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année N-2, soit 2020 pour 2022. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année N-2. **Les plafonds de ressources d'accès sont les suivants :**

<p>PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) <i>Décompté au titre de l'art. 55 SRU</i> Il est destiné aux demandeurs à très faibles ressources et/ou en difficulté d'insertion. Le loyer est inférieur à celui du PLUS.</p>	<p>PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) <i>Décompté au titre de l'art. 55 SRU</i> Plafond de ressources de référence permettant d'entrer dans le parc locatif social.</p>	<p>PLS (Prêt Locatif Social) <i>Décompté au titre de l'art. 55 SRU</i> Il est parfois appelé « logement intermédiaire ». Les conditions de ressources pour y accéder sont plus élevées que le PLUS.</p>
---	--	--

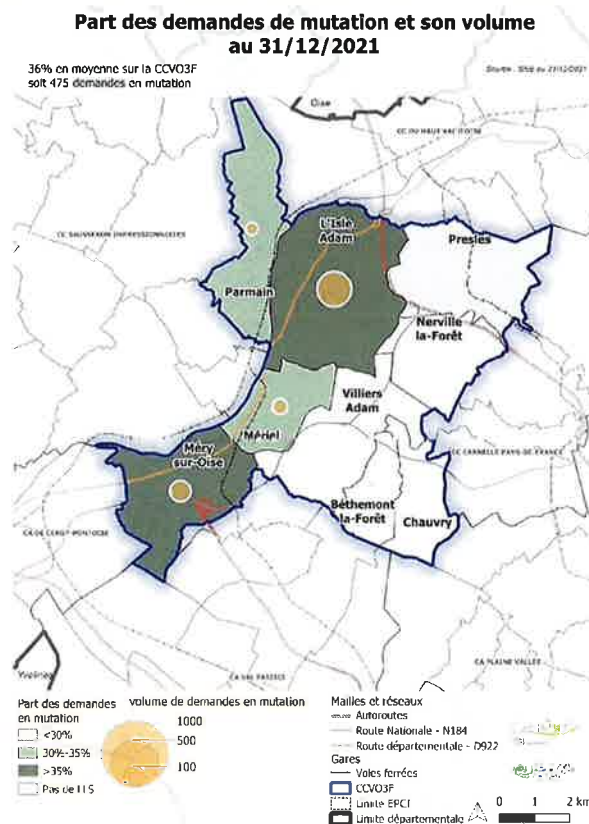
<p>Le logement « très social » (PLAI)</p>	<p>Le logement social « classique » (PLUS)</p>	<p>Le logement social « intermédiaire » (PLS)</p>
<p>1 153€/mois pour une personne seule 2 482€/mois pour une famille de 4 personnes</p>	<p>2 097€/mois pour une personne seule 4 513€/mois pour une famille de 4 personnes</p>	<p>3 726€/mois pour une personne seule 5 867€/mois pour une famille de 4 personnes</p>

PLUS DE 1 300 DEMANDEURS EN ATTENTE D'UN LOGEMENT SOCIAL SUR LA CCVO3F

1 335 demandeurs sont en attente d'un logement social au 1^{er} janvier 2022 et ont exprimé en choix n°1 une des communes de la CCVO3F. La demande est en hausse depuis 5 ans : + 372 demandeurs en cinq ans.

On remarque les particularités suivantes :

- ▶ Une demande à la fois endogène et exogène : 48% des demandeurs habitent déjà la CCVO3F soit 638 demandes, 31% sont originaires du reste du département
- ▶ 78% des demandes s'expriment dans les deux villes centres pour 80% de l'offre de locative
- ▶ Près des deux tiers de la demande locative sociale correspondent à une première demande : 860 « primo-demandeurs » et 475 demandes de mutations (36%)
- ▶ Une demande très précaire : plus de 65% sous les plafonds PLAI



- ▶ Plus de la moitié des demandeurs ont entre 30 et 50 ans (55%)
- ▶ Une forte différence entre les primo-demandeurs (qui souhaitent de petits logements) et les demandes de mutation (qui cherchent des T4+)

Caractéristiques des primo-demandeurs et demandeurs déjà locataires :

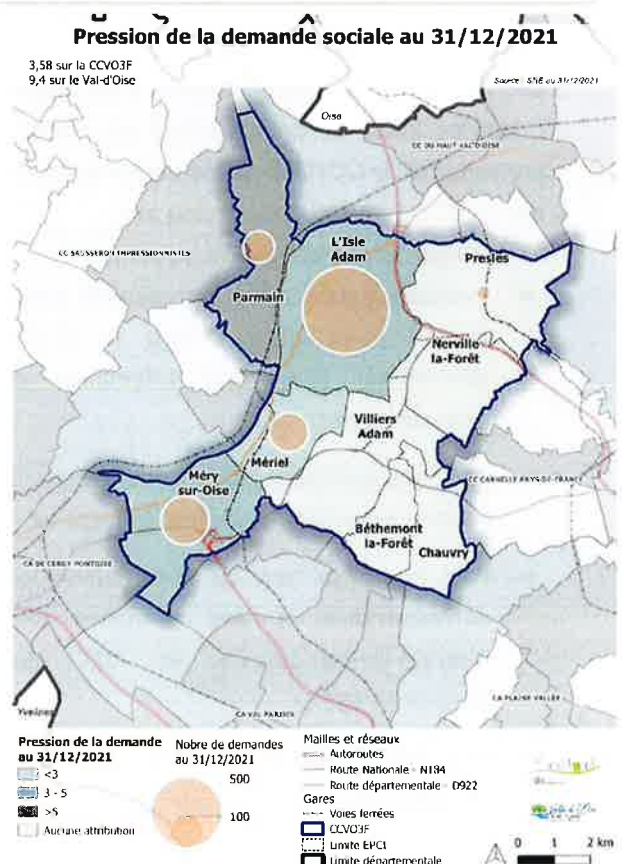
PRIMO DEMANDEURS	MÉNAGES DÉJÀ LOCATAIRES DU PARC SOCIAL
<p>4,6 demandes pour une attribution</p> <p>Des primo-demandeurs qui se distinguent par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les petits logements ciblés majoritairement • Une proportion importante de personnes seules • Une demande relativement jeune (moins de 30 ans) • Une demande très précaire (65% sous les plafonds PLAi) • 46% sont des salariés du privé • Des motifs portant sur un logement indisponible (40%) ou insalubre (20%) ou pour des raisons familiales (26%) • 43% proviennent du parc locatif privé et 35% vivant chez les parents/particulier 	<p>5,7 demandes pour une attribution</p> <p>Des demandeurs en mutation qui se distinguent par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des souhaits en T4 et + • Des ménages avec enfants • Une surreprésentation des 30 à 49 ans plus forte que chez les primo demandeurs • Une demande très précaire (69% sous les plafonds PLAi) • 53% sont des salariés du privé et 12% des agents publics • Des motifs portant sur l'inadaptation du logement (53%), des raisons familiales (15%) ou médicales (14%)

UNE TENSION CROISSANTE SUR LE PARC LOCATIF SOCIAL

Au 1^{er} janvier 2022, on compte **1 335 demandes actives pour 373 attributions réalisées en 2021, soit une pression de 3,6 demandes pour une offre**. La pression est nettement plus faible qu'au niveau du département (9,6 demandes pour une attribution dans le Val-d'Oise, même période).

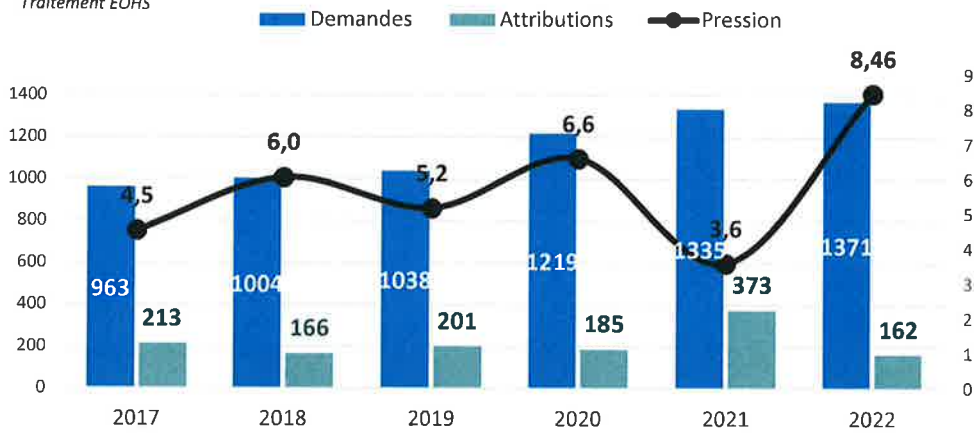
En 2021 la demande fut, logiquement, concentrée là où l'offre est présente : 59% des demandes à L'Isle-Adam, mais une plus forte pression sur la commune de Parmain (5,5).

Cependant ce chiffre est en hausse au 1^{er} janvier 2023 notamment à cause d'une chute des attributions : celles-ci passent à 162 alors que le nombre de demandes augmente à 1 371, relevant la pression à 8,46.



Evolution de la demande en gestion locative sur la CCVO3F

Source : SNE au 31/12/2021
Traitement EoHS



UNE PRESSION FORTE SUR CERTAINES CATEGORIES DE DEMANDEURS

Généralement, les attributions sont cohérentes aux profils des demandeurs. Toutefois, on observe moins d'attributions pour les catégories suivantes de ménages :

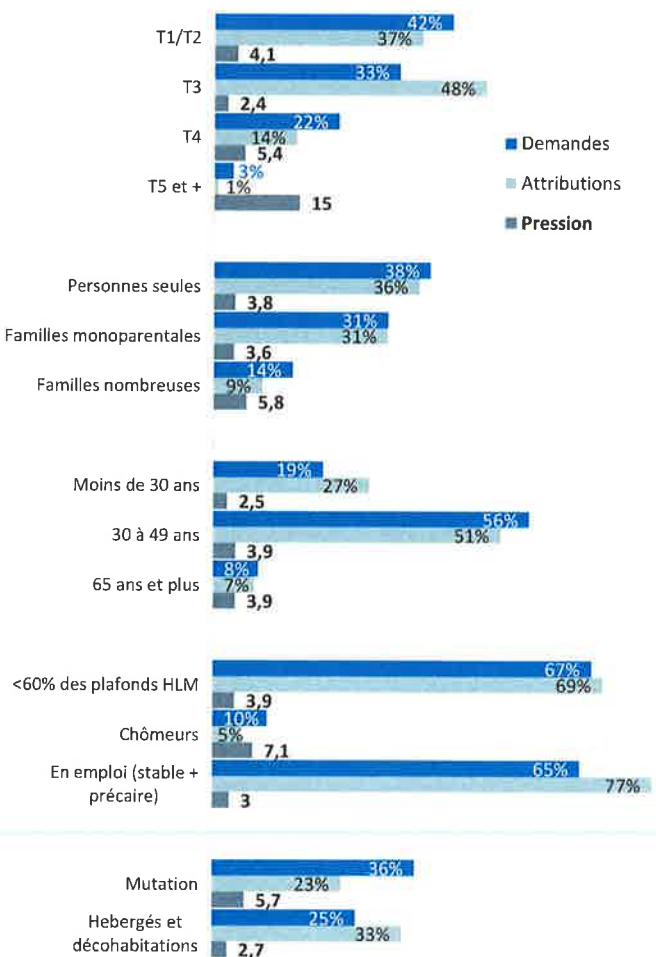
- ▶ Les ménages sans-emplois/au chômage
- ▶ Les ménages à la recherche de petites typologies et grandes typologies
- ▶ Les personnes en demande de mutation
- ▶ Les personnes issues du 1er quartile
- ▶ Les hébergés et décohabitants

A l'inverse, la réponse est plus positive pour :

- ▶ Les familles monoparentales
- ▶ Les personnes seules
- ▶ Les moins de 30 ans

Source : SNE au 31/12/2021
Traitements EoHS

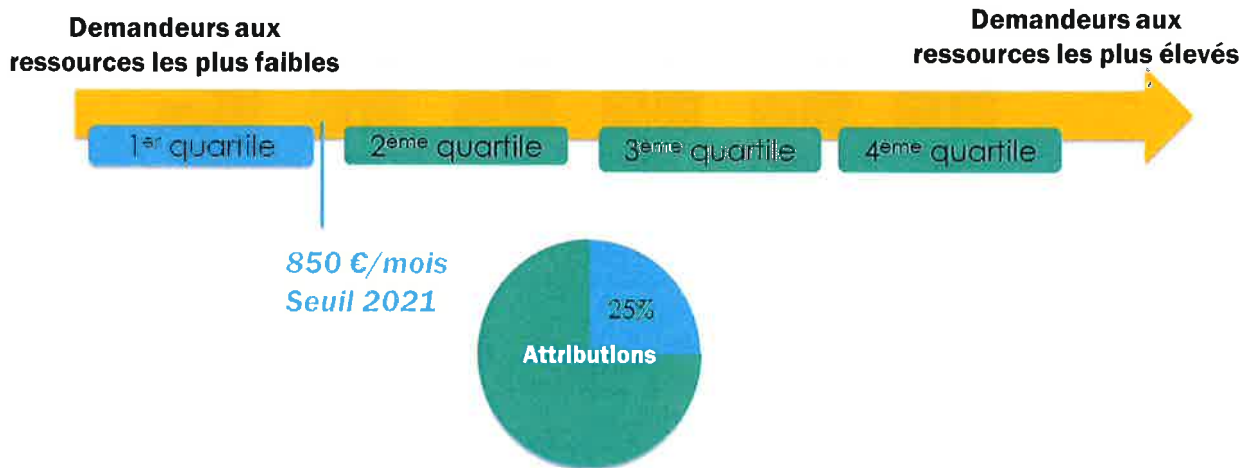
Profil des demandes et des attributions de la CCVO3F en 2021



L'APPROCHE DE L'EQUILIBRE TERRITORIAL DU PEUPEMENT AU SENS DE LA LOI

Le législateur, dans le cadre de la loi Egalité et Citoyenneté, a appréhendé la notion d'équilibre par le niveau de ressources :

Le 1^{er} quartile est défini tous les ans à l'échelle de l'Île-de-France et est commun à tous les EPCI concernés par la réforme : 10 674€ en 2022, 10 200 € en 2021 (10 000 € en 2020).



Au regard de l'objectif réglementaire d'attribuer au moins 25% des logements à des ménages situés sous le seuil du 1^{er} quartile, la CCVO3F ne l'atteint pas sur les deux dernières années 2021-2022, même si on peut noter une meilleure prise en compte en 2022.

Plusieurs raisons peuvent expliquer ce constat : l'offre en PLAI est très limitée, la rotation est réduite, et l'offre faiblement développée.

En 2021

Attributions sur l'année : 356

Objectif : 25 % des attributions au 1^{er} quartile
(10 200€ en 2021)

47 attributions en dessous du 1^{er} quartile
: **12,64%**

En 2022

Attributions sur l'année : 163

Objectif : 25 % des attributions au 1^{er} quartile
(10 674 € en 2022)

23 attributions en-dessous du 1^{er} quartile
: **14,38%**

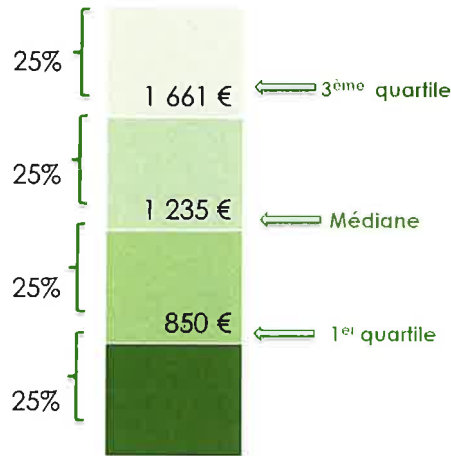
QUELLE REALITE DU 1ER QUARTILE SUR LE TERRITOIRE ?

Pour rappel, en Île-de-France, le 1^{er} quartile est le même pour toutes les intercommunalités : 850€/UC/mois.

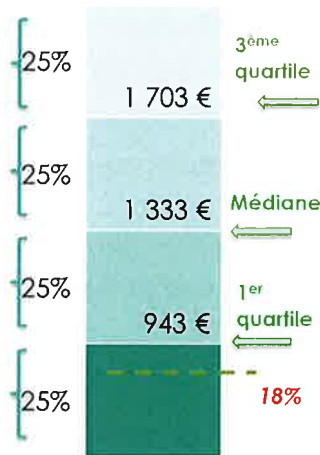
Toutefois, en faisant l'exercice de calculer le seuil « réel » du montant du 1^{er} quartile au regard de la demande qui s'exprime sur la CCVO3F, il est plus important que le seuil officiel : 943/mois/UC contre 850€/mois/UC., ce qui signifie qu'il y a moins de demandeurs relevant du 1^{er} quartile défini en Île-de-France (18% contre 25% théoriquement).

En prenant en compte le seuil « réel », **16,9% des attributions ont été consacrées à des ménages du 1^{er} quartile.**

Situation Île-de-France



Situation CCVO3F



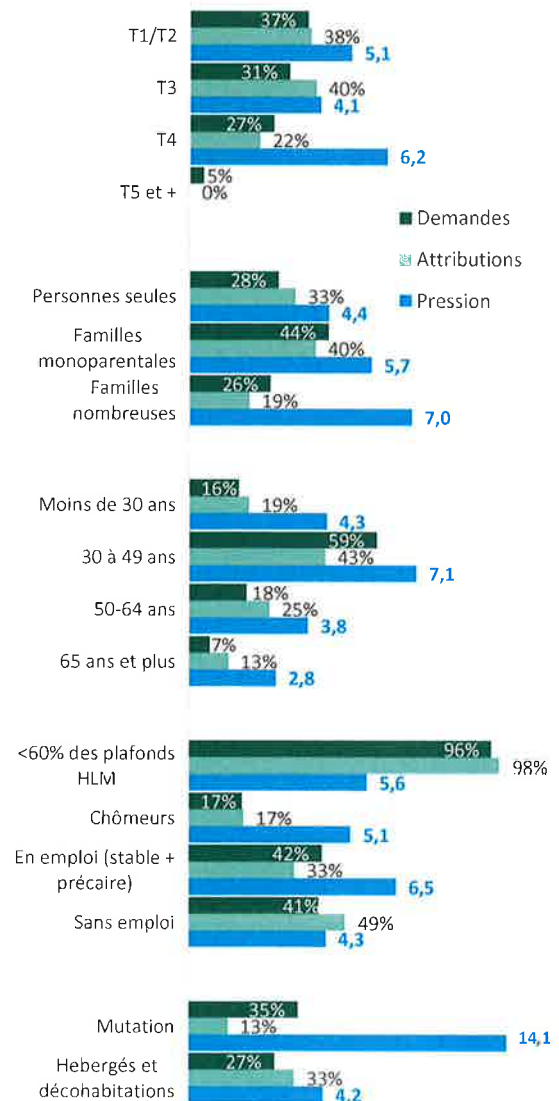
QUEL EST LE PROFIL DES DEMANDEURS SOUS LE 1^{ER} QUARTILE ?

Il y a plus de difficulté pour satisfaire ce public, la pression y est de 5,2 contre 3,6 pour l'ensemble des demandeurs. De même, 52% ont une ancienneté de plus d'un an contre 30% pour l'ensemble. Ce notamment parce qu'ils sont plus en demande de mutation (ce qui donne une pression de 14,6) et/ou demandent des plus grands logements : près d'un tiers concerne des T4 et plus contre 25% pour l'ensemble (pression de 6,2).

On retrouve plusieurs caractéristiques au sein des ménages du 1er quartile par rapport à l'ensemble des demandeurs : une surreprésentation des familles nombreuses par rapport à l'ensemble des demandeurs, une situation face à l'emploi plus instable avec davantage de sans-emplois (hors retraités) et chômeurs. En revanche on trouve une part comparable de demandes de mutation (35%).

Profil des demandes en dessous du 1^{er} quartile* sur la CCVO3F en 2021

Source : SNE au 31/12/2021 Traitements : Eohs *943€/UC



UNE REPONSE SATISFAISANTE AUX DEMANDES DES « PUBLICS PRIORITAIRES »

En s'appuyant sur les motifs de la demande recensés dans le SNE qui permettent d'approcher de façon théorique (et de façon un peu large) les situations prioritaires, un peu plus de 300 demandes pourraient être jugées comme prioritaires, soit 22% des demandes de la CCVO3F.

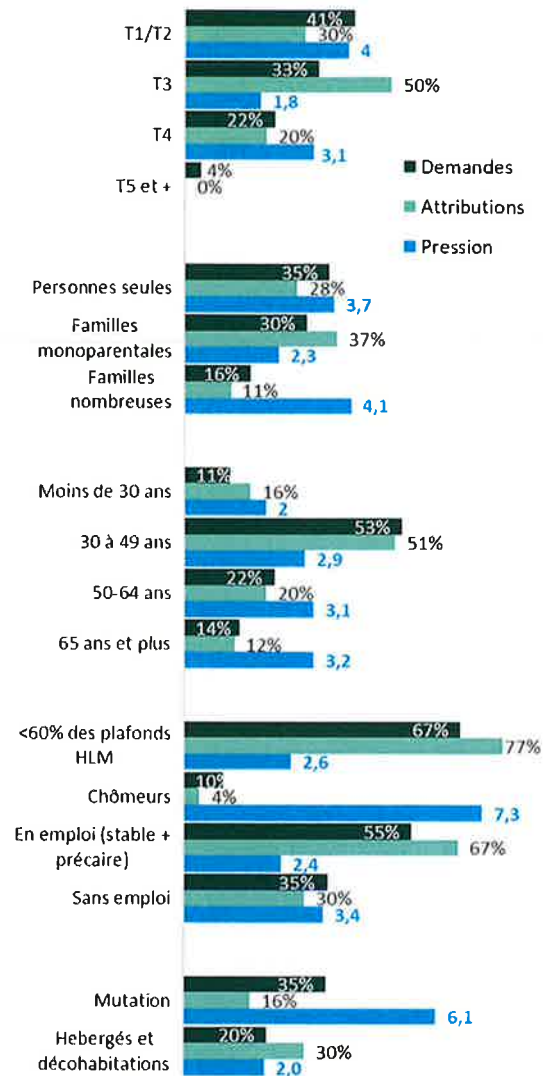
Sur cette même base, ces ménages potentiellement prioritaires représenteraient 28% des attributions. Avec une pression de 2,8 comparable à la pression globale sur la CCVO3F, il est considéré que ces ménages sont plutôt bien pris en compte dans les attributions.

Cette demande provient plutôt de personnes d'âge intermédiaire (moyenne d'âge de 46 ans mais 31% de 30-39 ans), de personnes vivant seules ou appartenant à une famille monoparentale et dans une situation favorable à l'emploi. Elles sont orientées vers de petites typologies

Le motif qui apparaît le plus est l'insalubrité (logement indigne ou non décent) ou l'indisponibilité (logement repris, démolition...). Viennent ensuite les raisons médicales, et notamment l'inadaptation au handicap, cela peut toucher plus particulièrement les personnes âgées en perte de mobilité. Enfin les raisons familiales et plus précisément les violences conjugales sont le dernier motif prioritaire, touchant plus spécifiquement les femmes.

Profil des demandes prioritaires sur la CCVO3F en 2021

Source : SNE au 31/12/2021. Traitements : Eohs



Synthèse - Les enseignements à tirer du diagnostic

Des problématiques sociales accentuées dans un contexte de faible offre locative.

Dans ce contexte, les acteurs traitent **une demande nombreuse** et très sociale de manière relativement équilibrée (sans discrimination) mais avec des **contraintes très fortes** : peu d'offres, un fort déficit de petits logements, un parc récent et parfois cher, dans lequel il est souvent difficile de loger les ménages les plus pauvres. Il y a aussi une **bonne prise en charge des motifs prioritaires**

Dans ce contexte, l'enjeu **d'accueil des ménages les plus fragiles est important** et apparaît très lié à la **capacité de produire une offre adaptée aux besoins**, notamment en termes de prix.

Les volumes d'attribution très faibles et les marges de manœuvres réduites ne permettent de modifier les équilibres actuels de peuplement que de manière très marginale. La **question de l'offre de logements sociaux est à repenser** pour permettre une meilleure marge de manœuvre et pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE

A l'issue des conclusions du diagnostic et de l'identification des marges de manœuvres, **un atelier de travail a été organisé le 09 février 2023 avec la CCVO3F et ses partenaires.**

Il est proposé de s'assurer que les processus d'attribution à l'œuvre concourent autant que possible, **à une trajectoire positive en matière d'équilibre territorial et de réduction de la concentration des fragilités.** C'est en ce sens que le document cadre fixe les orientations suivantes que les partenaires s'engagent à mettre en œuvre :

- ▶ **Orientation 1. Répondre aux objectifs règlementaires permettant la mixité sociale en maintenant les équilibres de population des résidences**
- ▶ **Orientation 2. Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires**
- ▶ **Orientation 3. Fluidifier les relations entre les communes réservataires et les bailleurs**
- ▶ **Orientation 4. Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs**
- ▶ **Orientation 5. Articuler les orientations sur les attributions avec une politique de l'offre permettant de lutter contre les déséquilibres**

Orientation 1. Répondre aux objectifs réglementaires permettant la mixité sociale en maintenant les équilibres de population des résidences

Constats :

Les caractéristiques du parc social de la CCOV3F (parc faiblement développé, peu d'offres à bas loyer – PLAI, une mobilité réduite, un volume d'attributions faible) rendent difficiles les attributions de logements hors QPV à des ménages du 1er quartile.

OBJECTIF 1.1. S'ASSURER QUE 25% DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTRIBUES LE SOIENT A DES MENAGES SOUS LE 1ER QUARTILE.

Consacrer chaque année 25% des attributions suivies de baux signés de logement à des demandeurs du 1er quartile.

OBJECTIF 1.2 : APPREHENDER DE MANIERE PLUS FINE LES ATTRIBUTIONS A TRAVERS UNE LECTURE PLUS QUALITATIVE DES FRAGILITES

Compte tenu de l'absence de QPV sur le territoire, il est nécessaire de ne pas limiter l'analyse des fragilités à l'échelle des communes.

L'enjeu de rééquilibrage territorial est de travailler à l'intérieur même des quartiers, à l'échelle de la résidence ou du groupe de résidence et d'avoir une approche très fine en ayant la possibilité de ne pas fragiliser une résidence qui connaîtrait des difficultés avec une attribution d'un ménage au 1^{er} quartile (bien que cela fasse partie des objectifs). Lors du processus d'attribution, il conviendra d'avoir une vigilance particulière sur les résidences les plus « fragiles ».

Bien que les partenaires n'aient pas retenu l'idée de fixer des objectifs chiffrés plus fins, il y a un enjeu de maintenir une certaine mixité dans quelques résidences.

Orientation 2. Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires

Constats :

Comme le rappelle l'article L441 du CCH, l'attribution des logements locatifs sociaux doit participer à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'ensemble des partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement a réaffirmé la nécessité de prendre en compte la demande des ménages prioritaires et a validé une définition partagée de ces ménages.

Les partenaires ont également convenu qu'il n'y avait pas de problématique d'accès au logement social, que le niveau de réponse à ces demandes était satisfaisant du fait d'un niveau de tension faible sur le marché du logement et que la plupart des demandeurs et attributaires pouvaient relever d'une des catégories de demandeurs prioritaires.

OBJECTIF 2.1. 25% DES ATTRIBUTIONS PRONONCEES SUR LE CONTINGENT DE CHAQUE RESERVATAIRE DOIVENT L'ETRE EN FAVEUR DE MENAGES PRIORITAIRES

La CCVO3F et ses partenaires s'engagent à respecter les objectifs en termes d'accueil des publics prioritaires tels que définis par la Loi Egalité et Citoyenneté en réservant aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres (à l'exception de l'Etat où son contingent est dédié aux publics prioritaires, excepté pour les fonctionnaires) par les partenaires réservataires et les bailleurs sociaux.

Les publics prioritaires listés dans l'article L 441-1 du CCH

Personnes relevant du Droit au Logement Opposable (DALO)

Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou les 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 prévu 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 suroccupés 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

Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Obligation pour l'ensemble des réservataires de logements de consacrer 25% de leurs attributions aux publics prioritaires :

Etat	Collectivités	Département	Action Logement	Bailleurs	Autre	Total
100%	25%	25%	25%	25%	25%	42,5%

OBJECTIF 2.2. OPTIMISER LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL SUR LE TERRITOIRE

Les partenaires ont souligné l'importance de mobiliser les dispositifs d'accompagnement sociaux existants afin de partager et promouvoir une information homogène sur le territoire.

- ▶ Mobiliser l'ensemble des dispositifs et outils existants sur le territoire pour l'accompagnement social des ménages
- ▶ Améliorer la lisibilité et la connaissance par l'ensemble des acteurs du logement et les communes de ces différents outils et dispositifs
- ▶ S'assurer que l'ensemble des partenaires mette en œuvre les moyens d'accompagnement social des ménages fragiles
- ▶ Favoriser les liens entre les différents réservataires afin d'identifier et de mobiliser les critères de priorités auxquels peuvent répondre la plupart des demandeurs en prévision d'une commission d'examen des situations complexes

Face à l'accentuation de la paupérisation des nouveaux arrivants dans le parc social, les partenaires se sensibilisent sur une réflexion à porter quant à l'objectivation des accompagnements sociaux renforcés.

OBJECTIF 2.3 POURSUIVRE LA PRISE EN COMPTE DES DEMANDES DE MUTATION

36% des demandeurs de logements sociaux sont déjà locataires du parc social (demandes de mutation) et représentent 23% des attributions, soit une pression de 5,9 demandes pour une attribution, contre 3 hors mutations. La part de demandeurs du 1^{er} quartile est identique pour l'ensemble de la demande et pour les demandeurs en mutation.

Les demandeurs de mutation ont en revanche un profil plus familial, souvent âgé, cherchant des grandes typologies et s'orientent souvent vers de l'individuel. Compte tenu de la structure de l'offre, ces demandes sont plus difficiles à satisfaire.

Les partenaires souhaitent continuer le suivi et le traitement des demandes lors des bilans annuels sans se fixer un objectif particulier à atteindre sur les demandes en mutation.

Orientation 3. Fluidifier les relations entre les communes réservataires et les bailleurs

Constats :

La CCVO3F connaît une forte pression de la demande sur le logement social. Dès lors, l'objectif principal, tant pour les partenaires que pour les demandeurs, est de raccourcir au maximum le processus d'attribution pour limiter le temps de vacance entre deux locataires ce qui permet :

- ▶ Satisfaire plus de demandeurs ;
- ▶ Les satisfaire plus rapidement ;
- ▶ Préserver les ressources des bailleurs sociaux et leur permettre ainsi d'investir sur le patrimoine.

OBJECTIF 3.1. CLARIFIER LES CRITERES D'ATTRIBUTION POUR RENDRE LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION PLUS TRANSPARENT ET PLUS LISIBLE POUR L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES

- ▶ Le travail qui va s'engager sur la cotation de la demande, qui sera utilisée uniformément sur le territoire de la CCVO3F doit permettre aux partenaires, réservataires et bailleurs sociaux de partager cette notion de priorité, au regard de critères de priorité réglementaires, mais également des priorités locales ;
- ▶ La cotation de la demande doit permettre de déterminer rapidement et simplement le caractère prioritaire d'une demande, d'éclairer et de faciliter les choix des commissions d'attribution de logement des bailleurs sociaux qui restent souveraines dans leurs décisions ;
- ▶ Cela doit également améliorer la transparence du système d'attribution aux yeux des demandeurs et donc contribuer à faciliter les relations des demandeurs avec les réservataires et les bailleurs ;
- ▶ L'enjeu de ce travail consiste également à trouver un fonctionnement partenarial de la gestion des attributions pour que ce système de cotation permette de maintenir une bonne fluidité du traitement de la demande et des attributions et ne pas entraver les relations entre réservataires et bailleurs sociaux.

OBJECTIF 3.2. GAGNER EN EFFICACITE ET EN FLUIDITE DANS LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION

Dans cet objectif, la mise en œuvre de la gestion en flux des contingents de réservation constitue un outil qui doit permettre :

- ▶ Pour les réservataires, de voir leur volume d'attribution garanti tout en disposant de logements adaptés aux besoins des demandeurs ;
- ▶ Pour les demandeurs, de se voir proposer des logements adaptés à leur demande et de réduire leur temps d'attente ;

- ▶ Pour chaque bailleur social : d'être en mesure d'affecter au mieux les logements qui se libèrent aux différents réservataires, en fonction de sa connaissance du terrain et du peuplement de ses résidences et de contribuer ainsi à un meilleur équilibre de peuplement sur le territoire.

Le rôle des CALEOL constitue également un aspect déterminant de la politique intercommunale d'attribution, qui nécessite :

- ▶ Un partage des informations entre réservataires et bailleurs sociaux permettant aux CAL de se prononcer au plus près des besoins des candidats pour plus d'efficacité dans le processus d'attribution
 - » En indiquant un délai raisonnable d'information des communes concernant la date des CALEOL, la libération d'un logement sur la commune et la libération d'un logement de leur contingent, ...
- ▶ Une capacité à apprécier les situations sur le terrain pour procéder aux attributions en préservant au mieux les conditions de vie dans les résidences tout en poursuivant les efforts d'accueil.

La question de la représentation et de la participation de la CCVO3F en CALEOL sera également abordée et devra être précisée dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) (pour rappel, l'EPCI est membre de droit des CALEOL).

D'une manière générale, l'ensemble des dispositifs qui seront mis en place dans le cadre de la CIA et du PPGD (outils opérationnels, fonctionnement des instances partenariales, outils de suivi, ...) devront être construits dans un souci de simplicité et de rapidité de mise en œuvre.

Orientation 4. Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs

Constats :

Les demandeurs sont nombreux et connaissent, pour certains, des difficultés de compréhension pour :

- ▶ Réaliser les démarches administratives
- ▶ Avoir la visibilité nécessaire sur les logements offerts pour se positionner au mieux

Par ailleurs, dans le contexte de tension importante, les bailleurs sociaux et les réservataires ont également un enjeu de disposer d'une bonne connaissance des spécificités des demandeurs pour pouvoir leur proposer des logements adaptés à leurs besoins.

Il est donc important que la demande soit bien qualifiée pour que les propositions soient bien ciblées, contribuant ainsi à limiter le nombre de refus et apporter de l'efficacité au processus d'attribution.

OBJECTIF 4.1. ORGANISER UN SERVICE D'INFORMATION ET D'ACCUEIL DES DEMANDEURS

L'objectif est de faciliter les démarches des demandeurs en leur fournissant toutes les informations nécessaires à la constitution de leur dossier, mais également au choix de leur logement et ainsi renforcer la pertinence des propositions et contribuer à faire diminuer le taux de refus.

Cela passe par :

- ▶ L'accueil et l'information des demandeurs : harmonisation de l'information diffusée aux demandeurs par l'ensemble des lieux d'accueil
 - » Sur les procédures d'accès au logement social,
 - » Sur le parc disponible, ses caractéristiques et les délais prévisibles d'obtention des logements en fonction des secteurs et des caractéristiques des logements demandés,
 - » Sur l'état des demandes et l'instruction qui en est faite par les bailleurs.
- ▶ L'accompagnement et l'orientation : renforcement de la capacité à appréhender les besoins des demandeurs
 - » Dans leurs démarches administratives lors du dépôt de la demande,
 - » Dans leur recherche de logement, pour bien qualifier leur demande, identifier d'éventuels besoins spécifiques et les aides dont ils peuvent bénéficier,
 - » Dans la détection au plus tôt les besoins d'accompagnement nécessaires lors de l'emménagement et de la vie dans le logement.

Orientation 5. Articuler les orientations sur les attributions avec une politique de l'offre permettant de lutter contre les déséquilibres

Constats :

Les marges de manœuvres sur les attributions sont faibles du fait d'un profil de demande très homogène et fragile qui offre peu de choix pour les bailleurs sociaux et les réservataires.

C'est donc aussi par une politique d'offre que les déséquilibres territoriaux seront traités, tant sur le plan quantitatif (réduction de la pression locale) que sur le plan qualitatif : adaptation de l'offre à la demande, renforcement de l'attractivité pour redonner des marges de manœuvres aux politiques d'attribution.

Les objectifs s'inscrivent donc dans un contexte de marché tendu qui limite l'impact des politiques publiques en matière d'attribution. Pour rendre efficaces les orientations sur les attributions, une série de mesures complémentaires, portant sur les autres éléments qui déterminent l'équilibre territorial, est à mettre en place ou à renforcer, dans le cadre du programme local de l'habitat.

Pour rendre efficaces les orientations sur les attributions, une série de mesures complémentaires, portant sur les autres éléments qui déterminent l'équilibre territorial, est à mettre en place ou à renforcer, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H), des programmes de rénovation urbaine engagés sur les quartiers fragiles



OBJECTIF 5.1. TRAVAILLER SUR L'OFFRE NEUVE ET EXISTANTE (EN LIEN AVEC LE PLH)

Au-delà des principes et objectifs en matière de rééquilibrage de peuplement, il est nécessaire d'agir sur la structure de l'offre, le bâti et la programmation neuve. La production neuve doit, tant par sa localisation que par ses caractéristiques (typologie, prix) permettre le renforcement de la solidarité intercommunale et améliorer l'attractivité résidentielle des secteurs les plus fragiles. Les objectifs poursuivis seront relayés dans le cadre du PLH en cours de réalisation :

- ▶ Produire des logements locatifs sociaux pour répondre à la demande.
- ▶ Adapter la production neuve en fonction de la demande (en termes de typologies, de formes urbaines, de niveaux de loyers) et des objectifs de rééquilibrage : accueillir des ménages modestes nécessite que des logements financièrement accessibles soient produits en dehors des secteurs fragiles.
- ▶ Localiser la production neuve dans des secteurs peu pourvus afin de ne pas accentuer les déséquilibres.

OBJECTIF 5.2. DEVELOPPER LES ACTIONS SUR LA GESTION DE PROXIMITE

L'ensemble des actes concourant au bon fonctionnement d'un quartier peuvent relever de la gestion urbaine de proximité (GUP). Ils doivent cependant répondre à une exigence démocratique : la participation des habitants. L'expérience montre en effet que la mobilisation de cette expertise citoyenne est une garantie essentielle pour éviter les erreurs de gestion et les investissements contreproductifs ou décalés.

La GUP est une réponse qualitative que les pouvoirs publics, les villes et les bailleurs sociaux peuvent apporter aux attentes de la population, par une démarche dynamique intégrant leur participation active.

La CCVO3F pourra jouer un rôle de facilitateur et de levier afin de contribuer à faire vivre durablement les nouveaux espaces urbains.

OBJECTIF 5.3. POURSUIVRE L'INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS

Les secteurs concernés par une situation de fragilité peuvent aussi être confrontés à un manque d'attractivité, ou plutôt à une attractivité qui se fait « par défaut », centrée sur les faibles loyers proposés. Rééquilibrer le peuplement de ces secteurs, c'est aussi les rendre attractifs auprès des ménages moins fragiles.

Plusieurs leviers apparaissent essentiels sur ce point :

- ▶ Agir sur l'offre de ces secteurs, au travers notamment des actions de renouvellement urbain (requalification de l'offre présente, démolition des résidences générant un déficit d'attractivité du quartier, diversification de l'offre résidentielle)
- ▶ Agir sur la qualité des espaces publics dans ces secteurs et le niveau de service (transports, équipements, scolaire, etc.)

OBJECTIF 5.4. AMPLIFIER LA COMMUNICATION SUR LE PARC SOCIAL

Le parc locatif social fait parfois l'objet d'une mauvaise perception de la population lorsqu'ils n'y habitent pas mais le nombre de demandes de mutation n'y est pas plus important. Ce constat implique la nécessité de communiquer sur les atouts de ces quartiers, notamment auprès des publics ciblés pour un rééquilibrage social.

C'est aussi par la promotion pour une meilleure image que ces quartiers retrouveront un attrait, ce qui passe par une sensibilisation aux atouts :

- ▶ Proximité des écoles,
- ▶ Bonne desserte en transport en commun et proximité des centres villes,
- ▶ Vie associative et culturelle développées,
- ▶ Cadre de vie agréable (espace vert, piste cyclable, ...)

Une pédagogie est aussi à faire sur les immeubles : les niveaux de loyer, la bonne performance énergétique des logements neufs ou réhabilités...

Cet objectif pourra être développé dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, la communication devant passer par différents biais, en premier lieu les lieux de la demande (SIAD) et les communes afin de cibler les demandeurs « à la source ».

A l'Isle Adam, le 11 juillet 2023

Le Préfet du Val d'Oise

Philippe COURT



Le Président de la CCVO3F

Sébastien PONIATOWSKI



Communauté de Communes
de la Vallée de l'Oise
et des Trois Forêts

SIGLES ET ABBREVIATIONS UTILISES

Alur	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
CC	Communauté de communes
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCVO3F	Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts
CIA	Convention intercommunale d'attribution
CIL	Conférence intercommunale du Logement
DDCS	Direction départementale de cohésion sociale
DDT	Direction départementale des territoires
Elan	loi sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunal
HLM	Habitat à loyer modéré
LLS	Logement locatif social
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PPGDID	Pan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
QPV	Quartier politique de la ville
RPLS	Répertoire du parc locatif social (base de données)
SRU	loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain
UC	Unité de consommation



Document réalisé par Eohs en mars 2023

Eohs
26 avenue René Cassin
69009 LYON
04 72 85 67 30

Romain LOUYS

Responsable d'étude - pilote de l'étude
julie.alligier@habitat-territoires.com

Marie-Bénédicte BOSCH

Consultante
mb.bosc@eohs.fr

Perrine BESSON

Statisticienne-cartographe
p.besson@eohs.fr



