

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le

SLO

ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE



© crédit photos JF Tremege

Annesse-et-Beaulieu
Antonne-et-Trigonant
Bassillac-et-Auberoche
Boulazac-Isle-Manoire
Bourrou
Chalagnac
Champcevinel
Chancelade
Château-l'Évêque
Cornille
Coulounieix-Chamiers
Coursac
Creyssensac-et-Pissot
Église-Neuve-de-Vergt
Escoire
Fouleix
Grun-Bordas
La Chapelle-Gonaguet
La Douze
Lacropte
Manzac-sur-Vern
Marsac-sur-l'Isle
Mensignac
Paunat
Périgueux
Razac-sur-l'Isle
Saint-Amand-de-Vergt
Saint-Crépin-d'Auberoche
Saint-Geyrac
Saint-Mayme-de-Péreyrol
Saint-Michel-de-Villadeix
Saint-Paul-de-Serre
Saint-Pierre-de-Chignac
Salon
Sanilhac
Sarliac-sur-l'Isle
Savignac-les-Églises
Sorges et Ligueux en Périgord
Trélassac
Val de Louyre et Caudeau
Vergt
Veyrines-de-Vergt



CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION 2018-2022

*Conclue en déclinaison du document cadre d'orientation sur
les attributions adopté en Conférence Intercommunale du
Logement du 3 novembre 2017*

Sommaire

TITRE 1 : ELEMENTS DE CONTEXTE

I. Contexte réglementaire et local	p. 4
1. <u>Rappel du cadre règlementaire</u>	p. 4
1.1 Des engagements en faveur des ménages à bas revenus	p. 4
1.2 Des engagements en faveur des publics prioritaires	p. 5
1.3 Des engagements en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial	p. 5
1.4 Des engagements sur le relogement et l'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain	p. 5
1.5 La gouvernance et le suivi	p. 6
2. <u>Le contrat de ville du Grand Périgueux</u>	p. 6
3. <u>Les programmes de renouvellement urbain sur l'Agglomération</u>	p. 8
II. Le visage socio-économique du Grand Périgueux	p. 9
1. Eléments démographiques	p. 9
2. Une hausse de la pauvreté dans l'ensemble du parc locatif	p.10
3. Une augmentation du nombre de retraités	p.11
III. Le logement social sur le Grand Périgueux	p.11
1. <u>L'offre en logements locatifs sociaux : une offre qui a progressé sans pour autant rééquilibrer Nettement l'offre existante</u>	p.11
1.1 Un parc social concentré dans le cœur de l'agglomération	p.11
1.2 Une offre locative majoritairement composée de logements collectifs anciens, de grande taille et à bas loyers	p.14
2. <u>Une demande en logement social en constante augmentation</u>	p.15
2.1 Un territoire détendu confronté à une demande en augmentation et des réalités différentes selon les communes	p.16
2.2 Des taux de pression sur certaines typologies de demandes	p.17
2.3 Une concentration de la demande sur certaines typologies de logements	p.19

TITRE 2 LES ENJEUX de SOLIDARITE ET DE MIXITE

I. Une majorité de demandeurs potentiellement en situation de fragilité	p.20
II. Des quartiers de plus en plus fragiles au cœur de l'agglomération, à intégrer plus fortement dans les dynamiques de territoire	p.21
1. Une fonction d'accueil des ménages les plus fragiles qui s'accroît sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville	p.22
2. Mais la géographie prioritaire ne polarise pas seule l'accueil des ménages les plus fragiles	p.25
III. Synthèse du diagnostic et enjeux	p.27

TITRE 3 LES ENGAGEMENTS DES BAILLEURS ET SIGNATAIRES POUR TENDRE VERS UN MEILLEUR EQUILIBRE DE PEUPEMENT TERRITORIAL

I. Les conditions de réussite d'une politique de peuplement régulée	p.29
1. La consolidation du rééquilibrage géographique de l'offre HLM	p.29
2. La poursuite de la remise à niveau du patrimoine HLM	p.30
3. La montée en gamme de la qualité urbaine des résidences	p.31
4. Le soutien à la qualité de vie sociale	p.32
II. Les critères de mixité pour guider la stratégie de rééquilibrage	p.33

III. Les engagements des parties prenantes	p.35
1. La déclinaison de ces objectifs à l'échelle communale	p.36
2. La déclinaison des objectifs à l'échelle des quartiers ou résidences «fragilisées»	p.37
3. La déclinaison des objectifs à l'échelle des bailleurs et la mobilisation des marges de manœuvre	p.38
4. La déclinaison de ces objectifs à l'échelle des réservataires	p.39

TITRE 4 : LA DECLINAISON DE CET ENGAGEMENT EN FICHES OPERATIONNELLES DE LA CIA p.40

1) Engagements annuels quantifiés des bailleurs sociaux au regard du 1^{er} quartile ou au regard des ménages relogés (renouvellement urbain)	p.42
1.1. Contexte	p.42
1.2. Objectifs chiffrés	p.44
1.3. Objectifs territorialisés	p.46
1.4. Engagements des autres signataires	p.47
1bis) Engagements annuels quantifiés des bailleurs sociaux au regard des ménages relogés (renouvellement urbain)	p.48
1.1. Contexte	p.48
1.1.1. Le renouvellement urbain de Saltgourde	p.48
1.1.2. Le renouvellement urbain de Chamiers	p.49
1.2. Objectifs territorialisés	p.54
1.3. Engagements des autres signataires	p.56
2) Engagements annuels quantifiés et territorialisés des bailleurs sociaux et des réservataires au regard du DALO et des critères de priorité	p.57
2.1. Rappel	p.57
2.1.1. Le droit au logement opposable	p.57
2.1.2. Les ménages prioritaires au titre du CCH (droit commun)	p.58
2.2. Contexte	p.59
2.3. Objectifs chiffrés	p.59
2.4. Objectifs territorialisés	p.61
2.5. Modalités d'accompagnement social	p.62
3) Engagements des signataires de la convention en faveur de la mixité sociale sur les QPV	p.63
3.1. Objectifs chiffrés	p.63
3.2. Engagement des bailleurs et des signataires	p.64
4) Engagements des signataires de la convention relatifs à la mise en œuvre des actions et aux moyens d'accompagnement dédiés	p.66
5) Engagements des signataires quant aux modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain	p.68
6) Conditions relatives à la désignation des candidats pour les Commissions d'Attributions des Logements et aux modalités de coopération	p.69
6.1. Désignation des candidats pour les CAL	p.69
6.2. Modalités de coopérations entre bailleurs et réservataires: la commission de coordination	p.70
6.2.1. L'objet de la commission de coordination	p.70
6.2.2. La composition de la commission de coordination	p.71
6.2.3. Bilan annuel des attributions et des objectifs de la CIA	p.71

TITRE 5 MISE EN OEUVRE, SUIVI ET EVALUATION DE LA CIA p.72

TITRE 1 : ELEMENTS DE CONTEXTE

I- CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LOCAL

1. Rappel du cadre réglementaire

La réforme des politiques publiques liées au logement social, inscrite dans la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 et la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, confie aux intercommunalités le rôle de chef de file d'une politique intercommunale et inter-partenariale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est un document contractuel qui traduit de manière opérationnelle les orientations qui ont été adoptées en Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et approuvées par l'Agglomération du Grand Périgueux (délibération du 7 décembre 2017) et par la préfète du Département de la Dordogne (arrêté à venir).

Elle doit comporter les engagements quantifiés et territorialisés, c'est-à-dire différenciés selon les secteurs, dont les Quartiers Politique de la Ville (QPV), des bailleurs sociaux et des réservataires de logements.

Pour s'assurer de la mise en œuvre de ces engagements, la CIA doit également prévoir des modalités d'action et de coopération en vue d'adapter les pratiques existantes en matière d'attribution de logements sociaux et lever les freins éventuels.

Même si le rééquilibrage du parc locatif social constitue une démarche sur plusieurs années, et que la CIA fera l'objet d'actualisations, la CIA a une vocation opérationnelle. Concrètement, cela signifie une adaptation des objectifs fixés dans le document cadre sur les orientations en fonction de l'évolution de la localisation et de la typologie du parc de chaque bailleur et de chaque réservataire.

1.1 / Des engagements en faveur des ménages à bas revenus

La CIA fixe, **pour chaque bailleur social**, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions, suivies de baux signés, de logements situés hors QPV aux ménages du premier quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles.

L'ensemble des engagements pris pour chaque bailleur doit permettre d'atteindre l'objectif global de résultat défini dans le document cadre d'orientations de la CIL. Ainsi, il est possible au regard du contexte local, d'adopter des taux différenciés par secteur géographique et ou par bailleur social.

En complément, **chacun des signataires de la CIA s'engage** sur sa contribution à la mise en œuvre d'actions :

- Permettant l'atteinte des objectifs de chaque bailleur,
- Permettant la mise en œuvre de moyens d'accompagnement adaptés

1.2 / Des engagements en faveur des publics prioritaires

La CIA définit, **pour chaque bailleur social et chaque réservataire**, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) et aux personnes répondant aux critères de priorité.

Ces engagements doivent permettre à chaque bailleur social et à chaque réservataire d'atteindre un taux minimal de 25 % d'attribution pour ces publics sur la partie du parc dont il dispose.

Pour ce public, les engagements de chaque bailleur portent également sur les modalités de relogement et l'accompagnement social nécessaire à l'atteinte de l'objectif. Ainsi la CIA comprend un volet qualitatif visant à l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

Sur ce point également, **chacun des signataires de la CIA s'engage** sur sa contribution à la mise en œuvre d'actions :

- Permettant l'atteinte des objectifs de chaque bailleur et réservataire,
- Permettant la mise en œuvre de moyens d'accompagnement adaptés

1.3 / Des engagements en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial

La CIA fixe, **pour chacun des signataires**, des engagements portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial définis dans les orientations de la CIL.

Ces actions, établies en fonction du champ de compétence de chaque acteur, constituent uniquement un objectif de moyen.

Pour notre agglomération, sur laquelle nous avons deux QPV (Chamiers et Boucle de l'Isle), ces engagements portent notamment sur les moyens mis en œuvre :

- Par les bailleurs sociaux pour atteindre l'objectif global d'attribution en QPV à des ménages autres que ceux du premier quartile,
- Par les signataires pour atteindre les objectifs découlant du contrat de ville.

1.4 / Des engagements sur le relogement et l'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

La CIA établit les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Ces modalités doivent aboutir à **des engagements de chacun des signataires** permettant d'atteindre les objectifs du document cadre.

1.5 / La gouvernance et le suivi

La CIA définit **les modalités de suivi de la mise en œuvre des engagements** pris en faveur des ménages à bas revenu, en faveur des publics prioritaires et en faveur de mixité sociale et de l'équilibre territorial. Sur cette base, une évaluation annuelle est présentée à la CIL.

La CIA crée **une commission de coordination des attributions** et en définit ses missions. Ces missions sont laissées au choix de la collectivité. Cette instance, présidée par le Président de l'EPCI, est composée du représentant de l'Etat, des maires des communes membres de l'EPCI, des représentants des bailleurs sociaux, du représentant du Conseil Départemental, des représentants des titulaires du droit de réservation et de représentants d'association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Parallèlement, **dans chaque QPV, une commission** composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du président de l'agglomération ou de leur représentant, est chargée de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles. Les modalités de fonctionnement de ces commissions sont également définies dans la CIA.

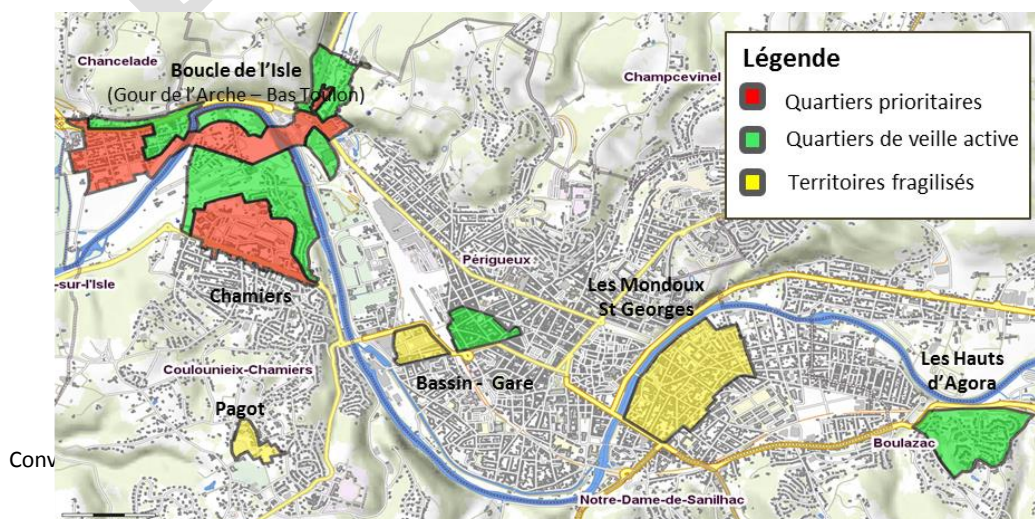
Cependant, il est recommandé de ne pas démultiplier les commissions. Ainsi, il est possible **de créer une commission unique de coordination des attributions** qui aurait pour mission d'assurer le suivi régulier de la mise en œuvre des objectifs de la CIA, et qui comprendrait un focus particulier sur les attributions réalisées en QPV.

2. Le Contrat de Ville du Grand Périgueux

Le Contrat de Ville du Grand Périgueux a été signé le 29 juin 2015 pour la période 2015-2020. Il associe 23 signataires autour d'une triple dimension de cohésion sociale, de cadre de vie et de renouvellement urbain et, enfin, de développement économique et de l'emploi.

Le territoire compte sur 3 communes :

- **2 quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville** : la Boucle de l'Isle sur la commune de Périgueux et le quartier de Chamiers sur Coulounieix-Chamiers
- **5 quartiers de veille active** : Le Toulon, le Gour de l'Arche (en continuité de la Boucle de l'Isle) et le Bassin sur Périgueux, le Bas Chamiers sur Coulounieix-Chamiers et les Hauts d'Agora sur Boulazac Isle Manoire,
- **3 quartiers spécifiquement fléchés comme « territoires fragilisés »** : Les Mondoux et le Bassin à Périgueux, Pagot à Coulounieix-Chamiers.



Le revenu médian au niveau national a été fixé à 18.750 € or, la population des quartiers prioritaires de l'agglomération apparaît particulièrement fragile, notamment au regard des moyennes de revenus médians :

Quartier	Commune	Population du quartier	Revenu médian (€/an)	Seuil de bas revenus (€/an)
Chamiers	Coulounieix-Chamiers	1 240 hab.	7 800	11 500
Boucle de l'Isle (Gour de l'Arche-Bas Toulon)	Périgueux	1 530 hab.	9 700	11 500
TOTAL		2 770 hab.		

Source : CGET 2014 – www.cget.fr

Selon l'INSEE qui a actualisé en 2017 ces données (sur la base des revenus 2014), on constate encore une baisse des ressources pour les ménages du quartier de Chamiers et une hausse pour ceux de la Boucle de l'Isle, tout en restant bien en deçà du revenu médian national :

Quartier de la politique de la ville	Nom du quartier de la politique de la ville	1 ^{er} quartile (en euros) du revenu déclaré par unité de consommation	Médiane (en euros) du revenu déclaré par unité de consommation
QP024004	Chamiers	1106	6 762
QP024005	La Boucle De L'Isle	2860	10 138



Par ailleurs, par arrêté préfectoral du 11 avril 2017 (annexe 1), le seuil des revenus correspondant au 1^{er} quartile sur l'agglomération a été fixé à **7.348 €/ unité de consommation** (soit 612 €/mois). On constate bien que le 1^{er} quartile sur les quartiers prioritaires est bien inférieur à celui de l'agglomération.

Quartier de la politique de la ville	Nom du quartier de la politique de la ville	Taux de pauvreté au seuil de 60% du niveau de vie médian métropolitain, par UC médian	Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% du revenu déclaré, par UC médian
QP024004	Chamiers	53,4	69,1
QP024005	La Boucle De L'Isle	44	59,6

Insee 2017 (revenus 2014)

Ce seuil de 1^{er} quartile est révisé chaque année par arrêté préfectoral.

3. Les programmes de renouvellement urbain sur l'agglomération

Une partie de ces quartiers est également en procédure de renouvellement urbain au titre de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) :

- **Saltgourde au sein du quartier Boucle de l'Isle (Périgueux)** : avenant n°4 de sortie à la convention ANRU signée le 29 juin 2007 (cf. [annexe 2](#)) Cet avenant prévoit la démolition de 220 logements sociaux et la reconstitution de l'offre avec 139 logements dont 30 logements sur site. La démolition devrait s'achever en novembre 2018. Les 30 logements sociaux sur site devraient être mis en service en juillet 2020. Une charte de relogement ([annexe 3](#)) a été signée en octobre 2015 entre le bailleur Grand Périgueux Habitat, la ville de Périgueux et la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux. Elle instaure, entre autre, une démarche partenariale via le « groupe de suivi relogement » qui associe les représentants de l'Etat, des collectivités territoriales, des travailleurs sociaux, de la Caf, etc. Aujourd'hui, tous les locataires occupant les logements voués à la démolition sont relogés avec un suivi particulier par le bailleur, partagé au sein du groupe de suivi.
- **Chamiers (Coulounieix-Chamiers)**: ce quartier a été reconnu d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). En effet, ce quartier présente des dysfonctionnements sociaux et urbains importants qui le stigmatisent :
 - o c'est le plus grand ensemble de logements sociaux de l'agglomération : 563 logements y sont groupés (près 12 % du parc HLM et 76% de celui de la commune),
 - o le cadre bâti est vieillissant (construit entre 1955 et 1972 et près de 25 % des logements impactés par de l'amiante),
 - o l'activité commerciale dépréciée (fermeture de certains commerces, fragilité de ceux qui restent),
 - o la gestion des espaces publics problématique,
 - o la paupérisation importante : 82 % des locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM.

Le protocole de préfiguration a été signé le 29 janvier 2016. Le projet de renouvellement urbain devrait être présenté en comité d'engagement ANRU avant septembre 2018 (synthèse du projet en annexe 4). Il acte, au-delà des interventions en matière d'équipements sur le quartier et en matière de développement économique, des interventions fortes sur l'habitat :

- o La déconstruction / reconstruction de 201 logements avec la recherche d'une diversification des formes urbaines (ex. : individuel groupé) et des produits-logements complémentaires adaptés à des besoins spécifiques (ex. logements adaptés aux personnes âgées en perte d'autonomie).
- o La mise en œuvre, a priori, d'un programme de réhabilitation durable de 312 logements sociaux, dont la réhabilitation thermique ambitieuse de 154 logements et le « retournement » des logements vers le cœur vert du quartier avec l'ajout de balcons orientés vers le Parc urbain habité et venant en prolongement des espaces à vivre actuels.

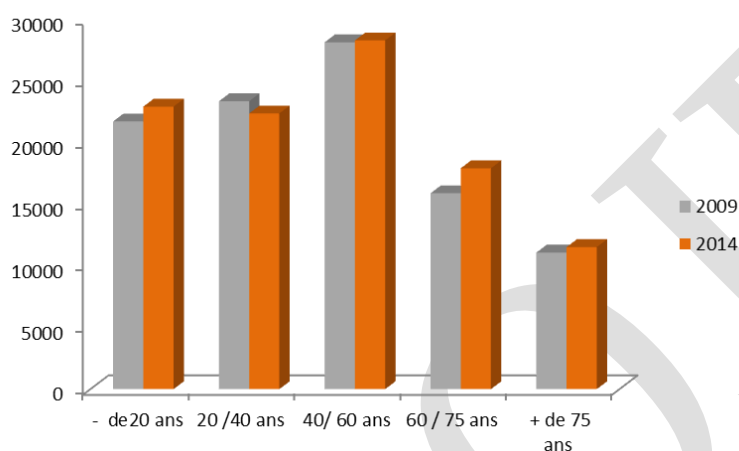
II- LE VISAGE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'AGGLOMERATION

1. Eléments démographiques

Avec **102.800 habitants en 2014** (données INSEE-2014), la population de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux représente près de 25 % de la population du département de Dordogne et 73 % de celle du SCOT de Périgueux.

Le développement démographique du territoire a profité à toutes les tranches d'âge de la population excepté les jeunes de 30 à 44 ans, et en particulier les jeunes couples.

Les classes d'âges qui se sont le plus développées sont les classes d'âges plus âgées : 45-59 ans, 60-74 ans et les plus de 75 ans.



Source : INSEE-RGP 2009-2014

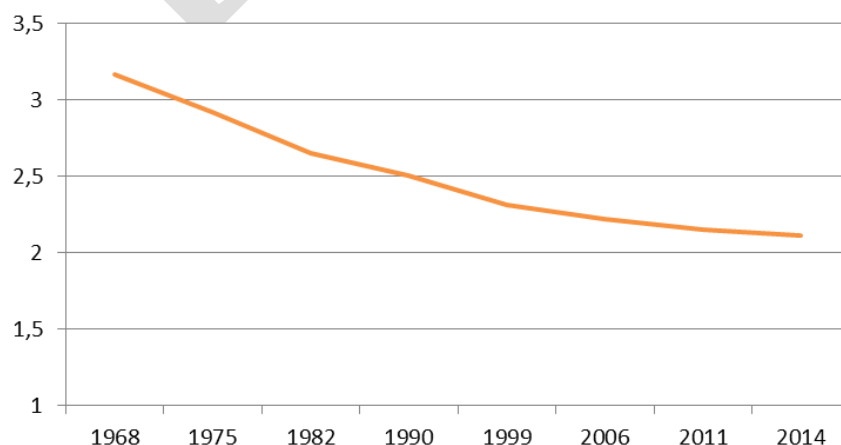
En 2014, on dénombre **48.612 ménages installés sur la CAGP**, soit un accroissement annuel moyen de **1,46 %** 2009.

Le nombre de personnes seules a fortement augmenté depuis 2009 (+ 22 %), tandis que celui des ménages avec familles a progressé plus lentement (+ 6%).

Actuellement, la taille moyenne des ménages de la CAGP est de **2,11 personnes** (elle était de 2,65 en 1968 et de 3,17 en 1968 et 2,15 en 2011). Les ménages du territoire conservent donc une taille légèrement inférieure à celle enregistrée à l'échelle départementale (2,20).

Source : INSEE-RGP 1968-1975-1982-1990-1999-2011-2014

Evolution de la Taille des Menages



A l'échelle du Département et au regard de l'autre agglomération de Dordogne (Bergerac), le **revenu fiscal moyen des ménages** sur l'agglomération est légèrement supérieur.

Cette tendance cache cependant de fortes disparités au sein de la CAGP : si la ville-centre a un revenu fiscal moyen inférieur à la moyenne départementale, les potentielles communes SRU sont situées largement au-dessus de cette moyenne :

	Revenus moyens en 2012 des foyers fiscaux			Foyers fiscaux non imposables	
	Revenus moyens en 2012	Écart à la moyenne départementale	Évolution du revenu depuis 2003	Part en 2012	Évolution du nombre depuis 2003
Ville-Centre	20 453 €	-3%	47%	49%	-5%
Communes SRU	24 811 €	18%	49%	40%	-4%
Possibles communes SRU	25 450 €	21%	48%	38%	+3%
Communes rurales avec TC	25 294 €	21%	65%	39%	-10%
Communes rurales sans TC	21 881 €	4%	59%	48%	-47%
CAGP	23 052 €	10%	52%	44%	-5%
Dordogne	20 985 €	0%	55%	50%	-6%
SCOT	22 043 €	5%	52%	46%	-4%
CA de Bergerac	21 852 €	4%	54%	49%	-5%
CA de Brive	23 846 €	14%	53%	48%	5%

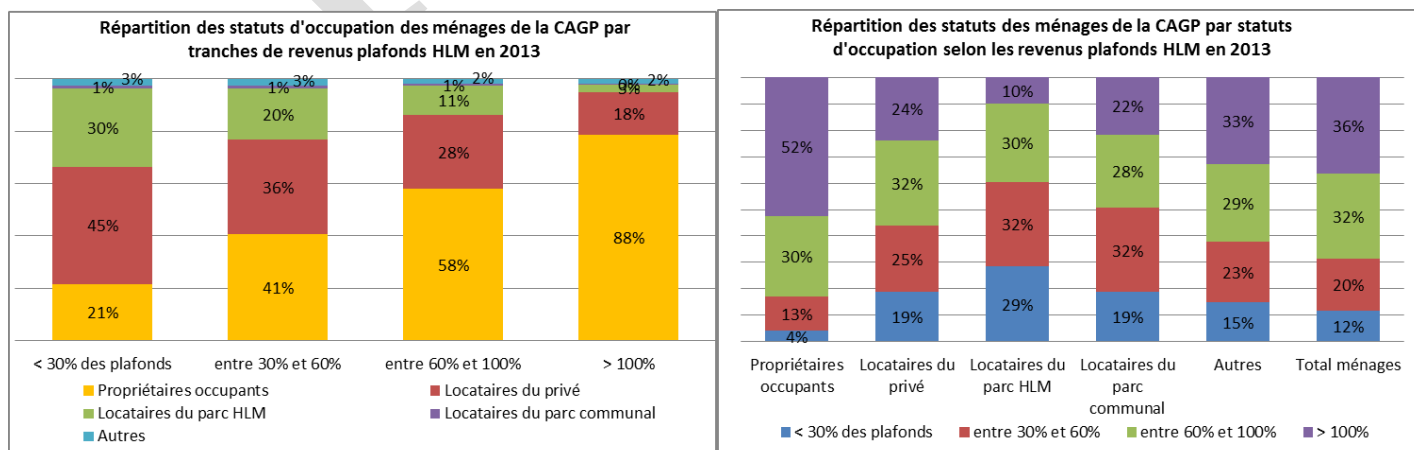
La part des **foyers non imposables s'élève à 44 %** sur l'ensemble de l'agglomération. A l'échelle de la CAGP, les revenus les plus faibles sont situés dans la ville-centre et dans les communes rurales du Sud de l'agglomération.

A l'échelle infra-communale, les revenus les plus faibles sont situés dans la ville-centre, au sein des quartiers de la politique de la ville ainsi que sur certains centres-bourgs.

2. Une hausse de la pauvreté dans l'ensemble du parc locatif

Le parc HLM n'est pas le seul à assurer une vocation sociale. Le parc privé, sans vocation de sa qualité ni de l'accompagnement des ménages logés, héberge de fait, sur un territoire détendu, des ménages à faibles ressources. En 2013, 32% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (soit niveau de loyer PLAI). Ces ménages sont situés à 73% dans le parc privé (locataires et propriétaires occupants).

Source : filocom 2015



Sur la CAGP en 2013, on recense environ **8 700 ménages avec des revenus en dessous du seuil de pauvreté** (environ 830 € par mois¹), soit plus de 18 % des ménages de l'agglomération.

Le nombre de ménages avec des revenus en dessous du seuil de pauvreté a augmenté de 10% depuis 2007 : alors qu'il a diminué chez les propriétaires occupants, ce nombre a augmenté de 25% chez les locataires HLM et de 18% chez les locataires du parc privé.

Les ménages aux revenus inférieurs au seuil de pauvreté sont logés à 26 % dans le parc locatif social et sont propriétaires occupants à 28 %.

Par ailleurs, ils sont logés à 42 % dans le parc locatif privé, qui concentre donc les ménages aux revenus les plus faibles.

3. Une augmentation du nombre de retraités

Au cours de la période 2003-2012, l'agglomération enregistre **3 821 nouveaux retraités**. Cette augmentation cache également de nombreuses disparités au sein de la CAGP. Les revenus des retraites sont globalement bien inférieurs au revenu fiscal des autres foyers.

	Revenus moyens 2012 des retraités et pensionnés				
	Nombre en 2012	Revenus moyens en 2012	Écart à la moyenne des revenus	Part en 2012 des foyers concernés sur l'ensemble des foyers fiscaux	Évolution du nombre depuis 2003
Ville-Centre	7 161	20 378 €	-0,4%	38%	+7%
Communes SRU	6 965	22 955 €	-7,5%	42%	+22%
Possibles communes SRU	2 992	21 944 €	-13,8%	37%	+39%
Communes rurales avec TC	2 215	20 979 €	-17,1%	39%	+30%
Communes rurales sans TC	4 095	19 899 €	-9,1%	41%	+21%
CAGP	23 428	21 317 €	-7,5%	39%	+19%
Dordogne	108 972	19 797 €	-6%	45%	+17%
SCOT	34 021	20 739 €	-6%	41%	+18%
CA de Bergerac	14 397	20 485 €	-6%	43%	+19%
CA de Brive	25 311	20 723 €	-13%	41%	+16%

Source : IRCOM 2013 (revenus 2012), DGFIP, avril 2015.

III- LE LOGEMENT SOCIAL SUR LE GRAND PERIGUEUX

1. L'offre en logements locatifs sociaux : une offre qui a progressé sans pour autant rééquilibrer nettement l'offre existante

1.1 / Un parc social concentré dans le cœur d'agglomération

L'agglomération du Grand Périgueux représente 45 % du parc de logements locatifs sociaux du département de la Dordogne.

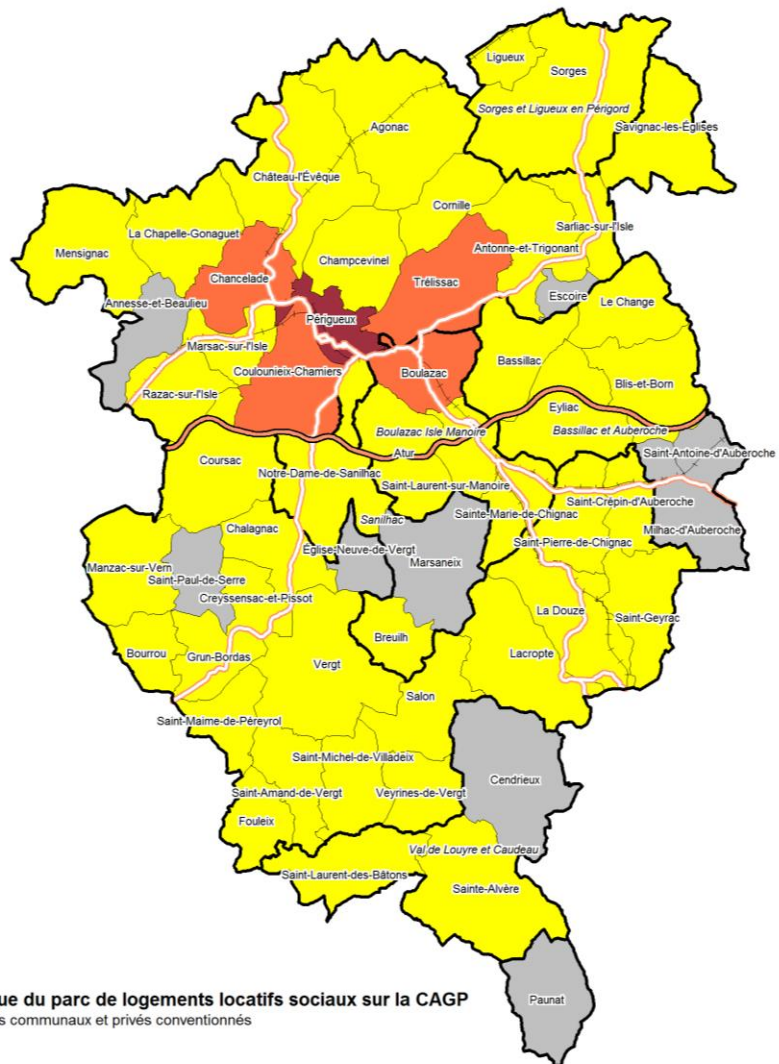
¹ 50% du revenu médian – DGFPIP- PLH 2017-2022

La part de logements sociaux est inégalement répartie sur le territoire : le territoire où le poids du logement social est le plus important est celui de la ville de Périgueux. L'offre en logements locatifs sociaux se concentre à 57 % sur la commune de Périgueux.

De manière plus globale, l'offre est concentrée sur la ville-centre et la première couronne (Boulazac Isle Manoire et Coulounieix Chamiers) : **ces trois communes portent à elles seules 82 % du parc social de l'agglomération** avec plus de 5.700 logements sociaux.

Ces trois communes sont également concernées par la Politique de la Ville avec des quartiers prioritaires, pour certains en renouvellement urbain, et des quartiers de veille.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville, constitués en très grande majorité de logements sociaux, sont au cœur de programmes de renouvellement urbain, avec des opérations de dédensification en cours (Résidence Saltgourde au sein de la Boucle de l'Isle) ou à venir (Chamiers).

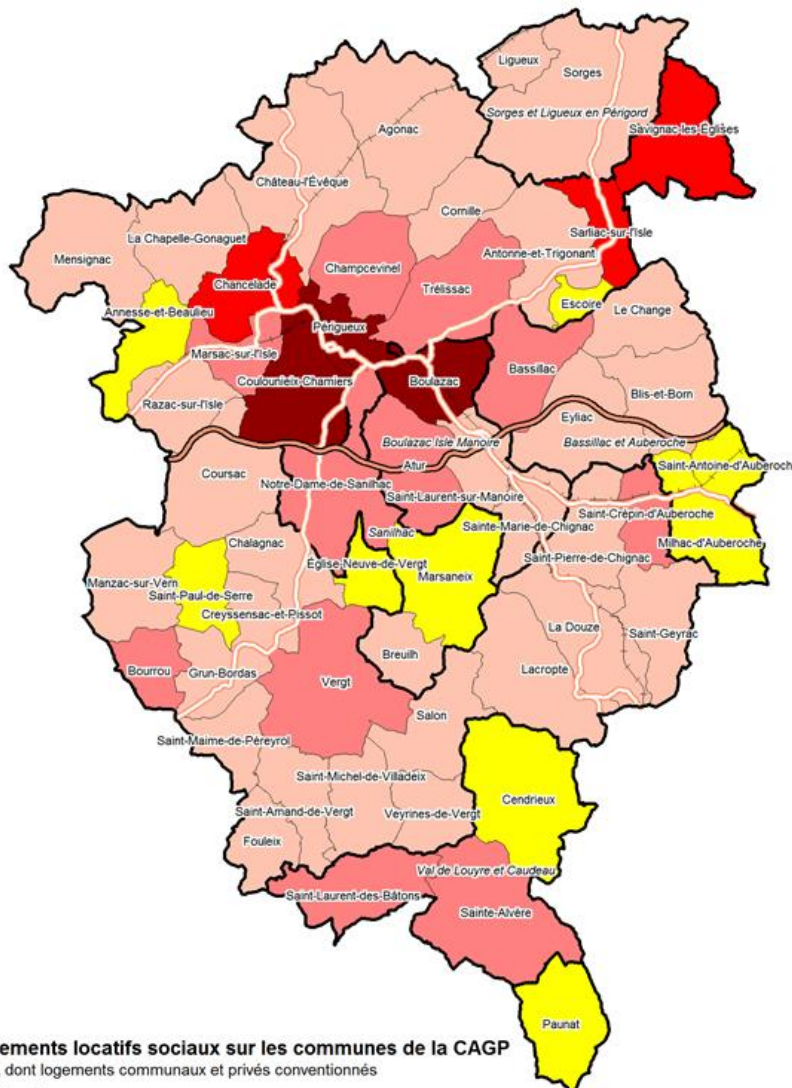


La construction de logements sociaux a été importante ces dernières années avec, sous l'impulsion du PLH 2007-2012, la production de 827 logements sociaux, dont 174 logements privés conventionnés. **Un rééquilibrage territorial s'est amorcé en adéquation avec les obligations de rattrapage induites par la loi SRU** mais aussi dans une logique d'anticipation sur des communes potentiellement concernées dans les années à venir par l'obligation de 20 % de logements sociaux.

Malgré tout, on constate que le rééquilibrage du parc se fait lentement d'autant que **l'on constate une concentration de cette offre nouvelle sur les communes déjà respectueuses de leurs obligations SRU**. En effet, 41 % de l'offre nouvelle s'est concentrée sur Périgueux et 23 % sur Boulazac Isle Manoire.

Néanmoins, cette donnée est à mettre en corrélation avec deux programmes ANRU sur ces communes qui ont entraîné des démolitions de logements sociaux et leur reconstitution. Les deux communes déficitaires au titre de la loi SRU ont, quant à elles, accueilli respectivement 6% de l'offre nouvelle à Chancelade et 8 % à Trélissac : ces communes sont encore, en 2018, déficitaires au titre de la loi SRU.

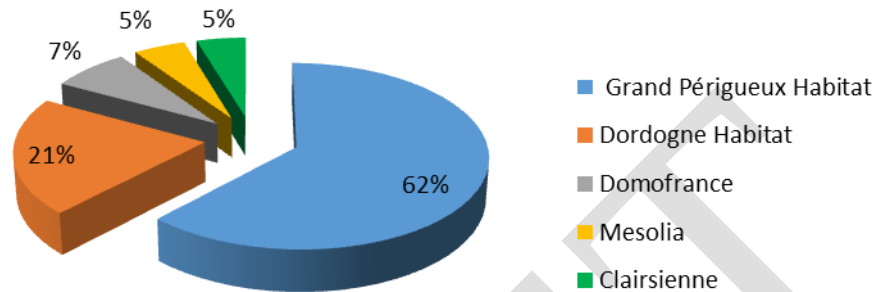
Du fait de leur croissance démographique, les trois communes qu'étaient Champcevinel, Marsac sur l'Isle et Notre Dame de Sanilhac étaient dans une logique d'anticipation de leurs futures obligations SRU : elles ont accueilli, au total, près de 9% de l'offre nouvelle.



A ce jour, l'agglomération compte 7.005 logements sociaux pour 48.914 résidences principales, soit un **taux moyen de 14 % de logements sociaux.**

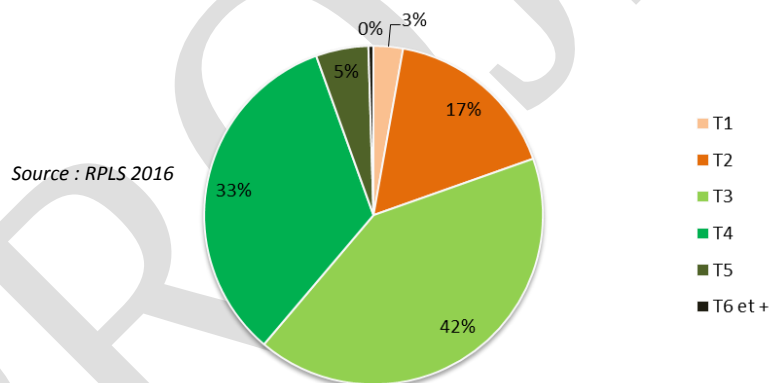
1.2 / Une offre locative majoritairement composée de logements collectifs anciens, de grande taille et à bas loyers

Le parc locatif social est essentiellement détenu par 5 bailleurs sociaux sur l'agglomération (source RPLS 2016) :

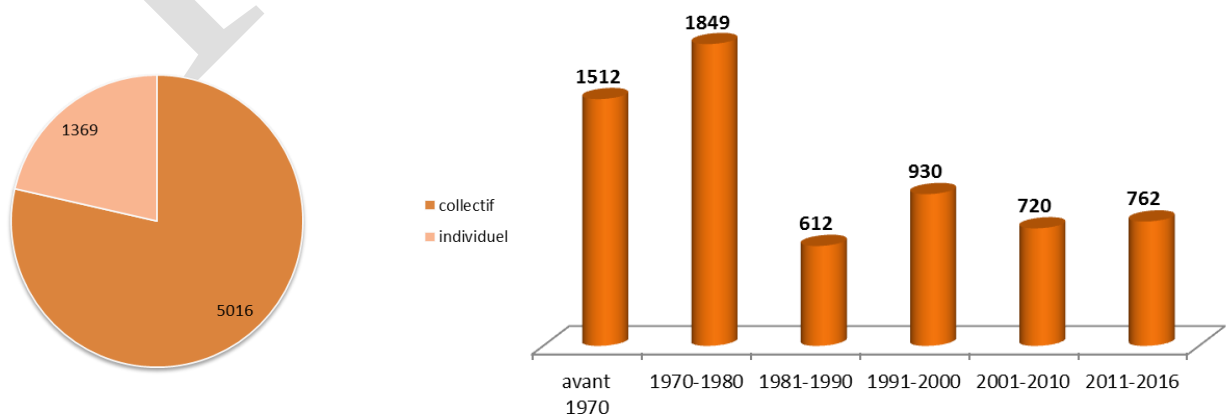


Plus des 2/3 de ce parc appartiennent à deux offices publics de l'Habitat (Grand Périgueux Habitat et Dordogne Habitat).

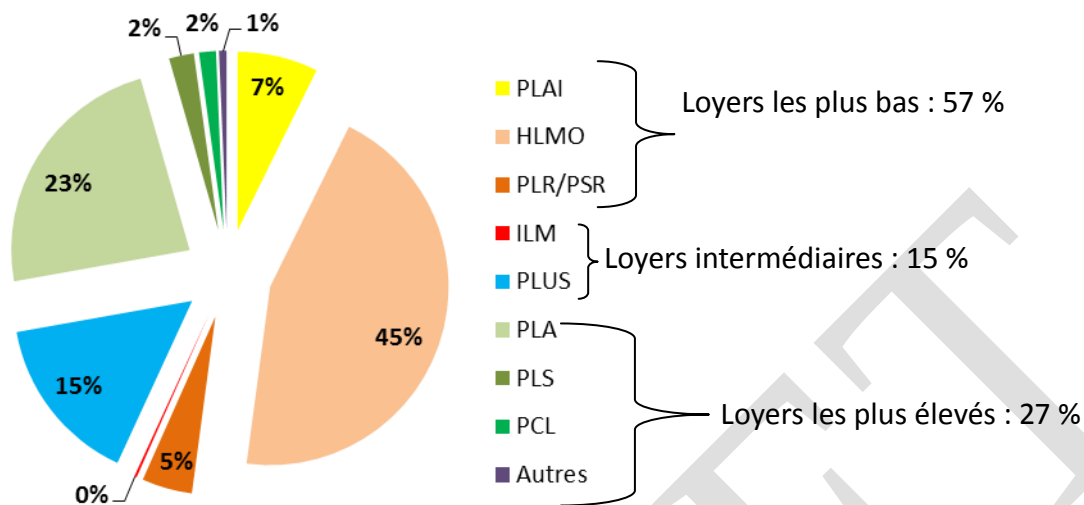
Ces dernières années, les bailleurs ont construit moins de T4 au profit de plus de T3. Le parc reste, en grande majorité, composé de logements T3 et T4 (75 % du parc).



Malgré des opérations récentes de logements individuels, les logements locatifs sociaux du parc HLM sont majoritairement des logements collectifs (78,6 %). C'est par ailleurs un parc plutôt ancien puisque près de 53 % de ce parc date d'avant 1980 (source RPLS 2016)



C'est aussi un parc assurant véritablement une fonction sociale car la majorité des loyers sont de très bas loyers sur la ville centre et la première couronne.



source RPLS 2015	Logements HLM		Loyer HLM à très bas loyer*		
	nombre	répartition	nombre	taux	répartition
Périgueux	3 312	58%	2 260	68%	65%
Communes SRU	1 791	31%	1 073	60%	31%
Boulazac	563	10%	241	43%	7%
Chancelade	140	2%	2	1%	0%
Coulounieix-Chamiers	927	16%	767	83%	22%
Trélissac	161	3%	63	39%	2%
Futures communes SRU	286	5%	33	12%	1%
Bassillac	27	0%	7	26%	0%
Champcevinel	85	1%	18	21%	1%
Marsac-sur-l'Isle	75	1%	3	4%	0%
Notre-Dame-de-Sanihac	99	2%	5	5%	0%
Communes rurales	346	6%	100	29%	3%
Communes rurales desservies par Péribus	105	2%	23	22%	1%
Communes rurales non desservies	241	4%	77	32%	2%
CA Grand Périgueux	5 735	100%	3 466	60%	100%

* estimation intégrant les logements financés avant 1977 et les logements financés en PLAI

2. Une demande de logement social en constante augmentation (données issues du Système National d'Enregistrement-SNE-2015 et 2016)

Si l'agglomération est considérée comme **un territoire détendu** en matière de demande de logement social, elle concentre tout de même, en 2016, **45 % de la demande dans le département de la Dordogne et près de 50 % des attributions.**

Le nombre de demande est en constante augmentation, passant de 2.141 demandes actives en 2015 à **2.238 en 2016 (+ 4,5 %)** – (source SNE 2015 et 2016)

Le nombre d'attributions croit également entre 2015 et 2016, dans une moindre proportion : **793 logements ont été attribués (+2 %).**

2.1./ Un territoire détendu confronté à une demande en constante augmentation et des réalités différentes selon les communes

Le caractère détendu de l'agglomération en matière de logement social cache aussi des disparités à l'échelle communale. Si le parc social se concentre sur les communes du cœur d'agglomération, la demande se focalise aussi sur ces mêmes communes, notamment sur des communes déficitaires au regard de la loi SRU et les communes susceptibles d'être soumises à la loi SRU dans les prochaines années

Commune	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016	rapport demande /attribution	rapport attribution /demande
Perigueux	3527	1151	419	2,75	36,40%
Agonac	29	4	3	1,33	75,00%
Château L'evêque	44	12	5	2,40	41,67%
Sorges et Ligueux	5	1	0	2,00	0,00%
Coursac	29	15	6	2,50	40,00%
Marsac	124	81	15	5,40	18,52%
Razac	27	18	3	6,00	16,67%
Antonne et trigonant	14	2	1	2,00	50,00%
Sarliac sur l'isle	40	1	7	0,14	700,00%
Savignac les eglises	76	15	6	2,50	40,00%
Boulazac Isle Manoire	702	249	84	2,96	33,73%
Champcevinel	78	31	5	6,20	16,13%
Trelissac	177	178	23	7,74	12,92%
Sanilhac	111	33	25	1,32	75,76%
Bassillac et Auberoche	27	12	3	4,00	25,00%
La Douze	6	3	1	3,00	33,33%
ST Crepin d'Auberoche	5	0	1	0,00	200,00%
Val de Louyre et Caudeau	15	1	3	0,33	300,00%
Lacropte	11	2	2	1,00	100,00%
Vergt	46	9	6	1,50	66,67%
Coulouneix Chamiers	927	132	142	0,93	107,58%
Chancelade	170	115	29	3,97	25,22%
La Chapelle Gonaguet	4	1	0	0,00	0,00%
Mensignac	17	4	3	1,33	75,00%
St Pierre de Chignac	5	2	1	2,00	50,00%
autres communes	0	5	0	0,00	0,00%
TOTAL	6216	2077	793	2,62	38,18%

Le rapport entre nombre de demandes et nombre d'attributions de logements sociaux, aussi appelé taux de « tension » ou taux de « pression » est de **2,62 en moyenne sur l'agglomération**.

Ce taux est largement supérieur sur certaines communes. Il est à relativiser car **il peut être conjoncturel** car lié, à des opérations de logements sociaux en cours de construction ou de livraison.

Néanmoins, par rapport à 2015, on **constate une constante quant aux communes ciblées** par les demandes de logements sociaux, à savoir Périgueux, qui concentre près de 70 % de la demande, et en suivant, les communes de Boulazac Isle Manoire, Trélissac, Coulounieix–Chamiers et Chancelade.

Par ailleurs, **les communes potentiellement soumises à la loi SRU dans les prochaines années sont également fortement attractives**, avec une demande en constante augmentation d'année en année : Marsac sur l'Isle (+ 8% par rapport à 2015), Champcevinel (+114 %) et enfin Sanilhac (+ 37 %).

2.2/ Des taux de pression importants sur certaines typologies de demandes

- En 2015 et 2016, la répartition entre demandes nouvelles et demandes de mutation est stable avec **2/3 de primo demandes et 1/3 de demandes de mutations**. Or, alors que le taux de pression en 2016 est de 2,6 sur l'agglomération (attributions /demandes), ce taux est supérieur quand il s'agit des mutations.

Demande de mutations

Volumes et tension globale	Dordogne en 2016					CA Grand Périgueux en 2016				
	Dordogne 2016					CA Grand Périgueux 2016				
Position vis-à-vis des indicateurs de tension	Nombre	%	Nombre	%	Pression	Nombre	%	Nombre	%	Pression
Locataire parc HLM	1 301	29%	338	21%	3,8	689	34%	203	26%	3,4
Toutes demandes	4 526	100%	1 636	100%	2,8	2041	100%	771	100%	2,6

Selon le Système National d'Enregistrement (SNE), ces demandes de mutation sont par ailleurs plus longues à être traitées avec un taux de satisfaction plus faible qu'une primo demande.

Type de demande	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Taux de satisfaction
Primo-demande	1.380	583	42,2 %
Demande de mutation	697	210	30,1 %
TOTAL	2.077	793	38,2 %

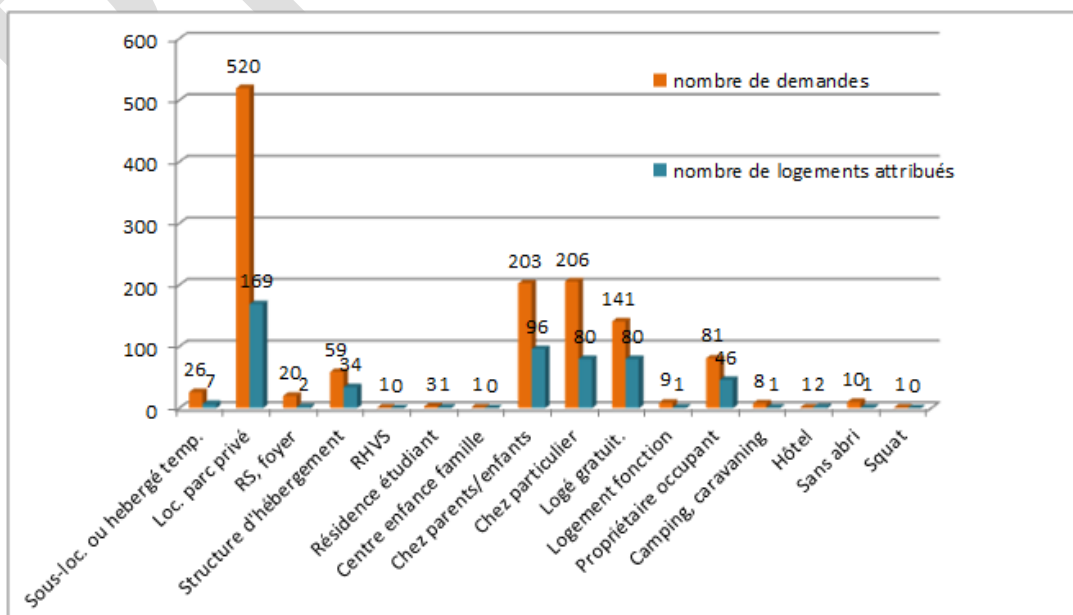
- Globalement le volume des demandes datant de plus d'un an reste faible mais leur proportion (16 % des demandes) est supérieure à la moyenne départementale. **Le taux de tension pour ces demandes anciennes est plus élevé** que le taux moyen de l'agglomération.

Volumes et tension globale	Dordogne en 2016				CA Grand Périgueux en 2016			
	Dordogne 2016		Dordogne 2016		CA Grand Périgueux 2016		CA Grand Périgueux 2016	
Position vis-à-vis des indicateurs de tension	Nombre	%	Nombre	%	Pression	Nombre	%	Pression
Ancienneté Demande 1 à 2 ans	617	14%	142	9%	4,3	321	16%	3,8
Toutes demandes	4 526	100%	1 636	100%	2,8	2041	100%	2,6

- Plus de la moitié des demandes sont faites par des personnes seules et près d'1/4 des demandes sont formulées par des familles monoparentales. Les attributions reflètent ces demandes. Le taux de pression pour les personnes seules est de 3,3 (338 attributions pour 1.115 demandes).
- Même s'ils sont moins nombreux, les demandeurs de plus de 65 ans n'ont eu un taux de satisfaction que de 22 % de leur demande (taux de pression de 4,5)

Volumes et tension globale	Dordogne en 2016				CA Grand Périgueux en 2016			
	Dordogne 2016		Dordogne 2016		CA Grand Périgueux 2016		CA Grand Périgueux 2016	
Position vis-à-vis des indicateurs de tension	Nombre	%	Nombre	%	Pression	Nombre	%	Pression
Age 65 ans et +	439	10%	97	6%	4,5	191	9%	4,5
Retraité	567	13%	155	9%	3,7	231	11%	3,9
Toutes demandes	4 526	100%	1 636	100%	2,8	2041	100%	2,6

- Près de 60 % des demandeurs de logement social ont des revenus équivalents ou inférieurs aux seuils de revenus les plus bas pour accéder à un logement social. Ils représentent 70 % des attributions.
- Près de 60 % des propriétaires occupants et des personnes sortantes de structure d'hébergement ont des propositions de logement. La situation est plus compliquée pour les personnes mal logées (foyer, sans abri, camping...).



Par ailleurs, certains taux de satisfaction de la demande inférieurs à la moyenne **peuvent apparaître préoccupants selon les motifs invoqués** (Handicap, logement non habitable, procédure d'expulsion...) qui ont des taux de satisfaction de 25 % environ. Les données SNE de 2016 montrent un taux de pression de 5,2 quand le motif de la demande est un problème de santé ou un handicap.

<i>Volumes et tension globale</i>	Dordogne en 2016	CA Grand Périgueux en 2016
-----------------------------------	-------------------------	-----------------------------------

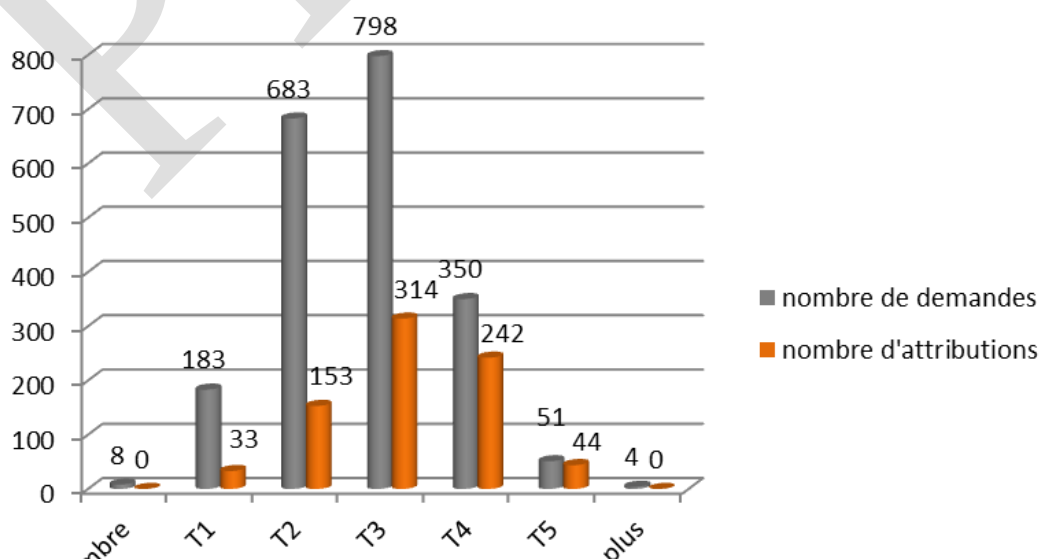
<i>Position vis-à-vis des indicateurs de tension</i>	Dordogne 2016					CA Grand Périgueux 2016				
	Nombre	%	Nombre	%	Pression	Nombre	%	Nombre	%	Pression
Pb santé, handicap	416	9%	105	6%	4,0	212	10%	41	5%	5,2
Toutes demandes	4 526	100%	1 636	100%	2,8	2041	100%	771	100%	2,6

2.3. / Une concentration de la demande sur certaines typologies de logements

La majorité des logements recherchés et attribués sont des T2 et T3. Ces typologies subissent une forte pression (4,4 sur les T2).

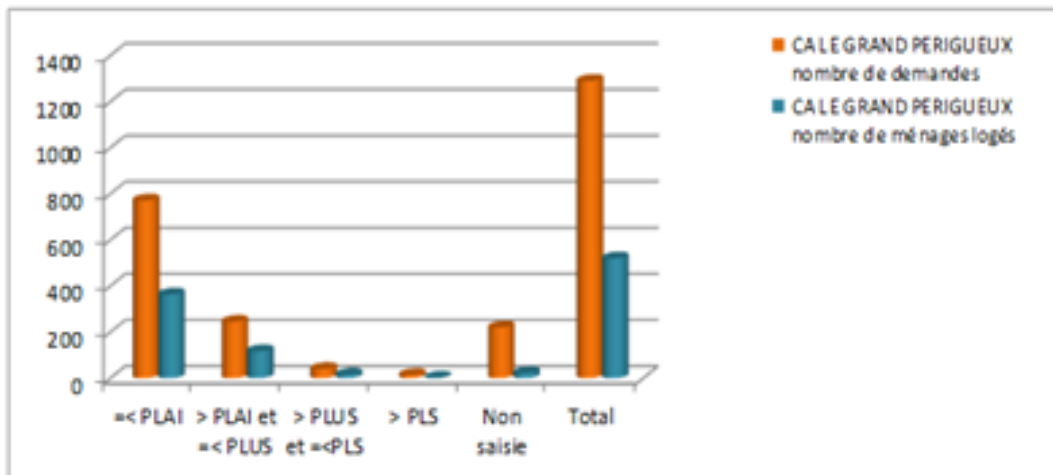
La recherche de T1 est concentrée sur la ville centre Périgueux et très peu de logement sont attribués du fait du manque de cette typologie (taux de pression de 5,8).

<i>Volumes et tension globale</i>	Dordogne en 2016					CA Grand Périgueux en 2016				
	Nombre	%	Nombre	%	Pression	Nombre	%	Nombre	%	Pression
Recherche T1	422	9%	64	4%	6,6	190	9%	33	4%	5,8
Recherche T2	1 323	29%	251	15%	5,3	661	32%	151	20%	4,4
Toutes demandes	4 526	100%	1 636	100%	2,8	2041	100%	771	100%	2,6

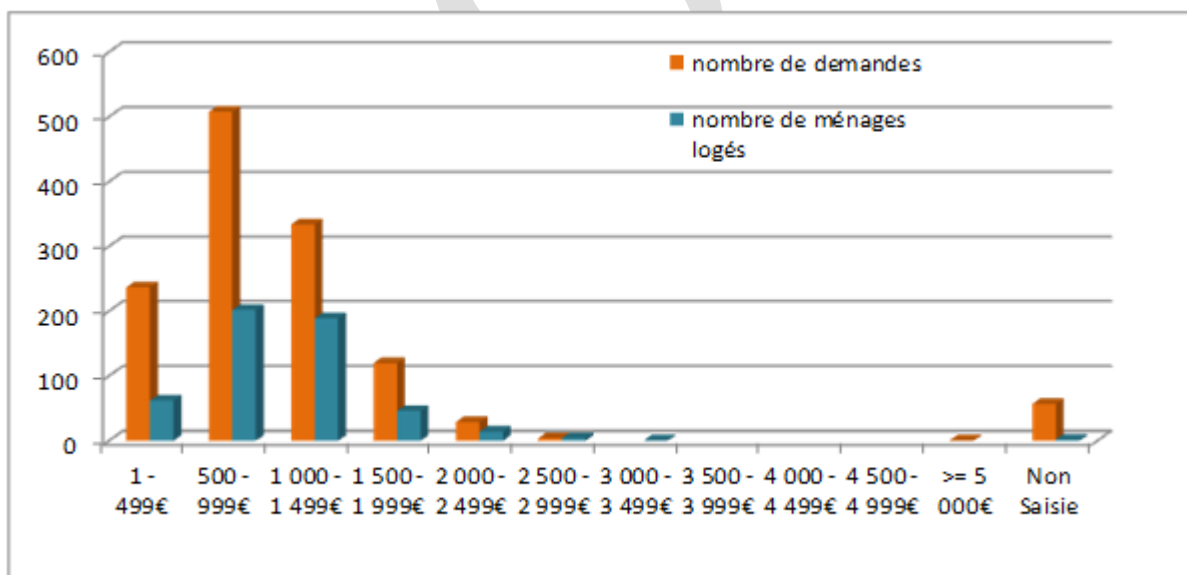


TITRE 2 : LES ENJEUX DE SOLIDARITE ET DE MIXITE

I- UNE MAJORITE DE DEMANDEURS POTENTIELLEMENT EN SITUATION DE FRAGILITE







Près de 60 % des demandeurs de logement social ont des revenus équivalents ou inférieurs aux seuils de revenus les plus bas pour accéder à un logement social. Ils représentent 70 % des attributions.

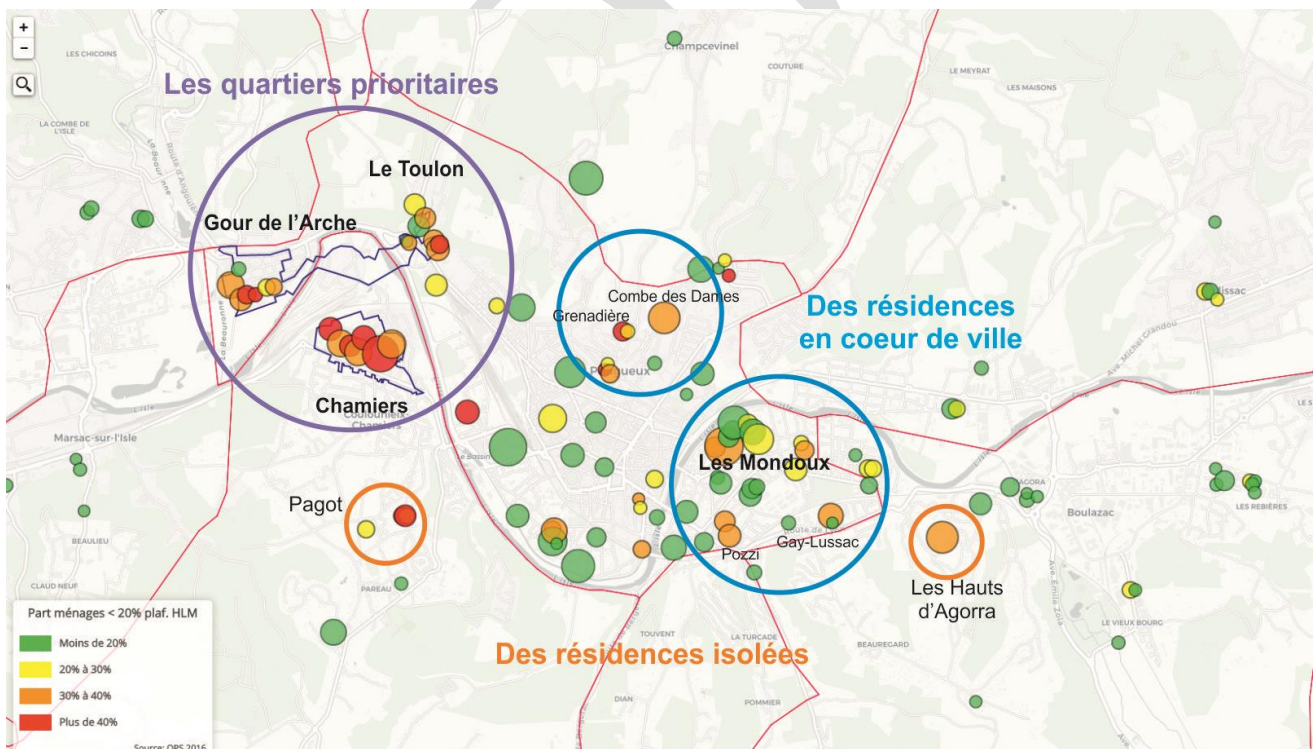


Pour les unités de consommation n'ayant pas plus de 499 € de revenus mensuels (revenus les plus faibles), le taux de satisfaction de la demande chute à 26 %. Cette tendance se vérifie d'autant plus sur les demandes de mutations.

Par ailleurs, le parc social accueille des publics de plus en plus précaires qui se réduisent progressivement aux ménages les plus captifs et les plus modestes.

Source OPS 2016		ensemble des Locataires	Nouveaux locataires	indice de spécialisation	
	moins de 20%	24%	31%	6,7 pts	
Ressources des ménages en fonction des plafonds HLM	de 20 à 40%	19%	21%	2,2 pts	
	de 40 à 60%	21%	20%	-0,8 pts	
	plus de 60%	36%	28%	-8,1 pts	

II- DES QUARTIERS DE PLUS EN PLUS FRAGILES EN CŒUR D'AGGLOMERATION, A INTEGRER PLUS FORTEMENT DANS LES DYNAMIQUES DE TERRITOIRES



Au-delà des quartiers prioritaires au titre de la Politique de la ville, des quartiers de veille active sont concernés par l'accueil de ménages à très bas revenus (Les Hauts d'Agorra) mais également des quartiers fragilisés repérés dans le contrat de ville : Les Mondoux et Pagot.

Par ailleurs, d'autres quartiers plus isolés, comme la Grenadière ou Combe des Dames accueillent aussi des ménages économiquement fragiles.

Pour autant, ces quartiers ont :

- Une vocation populaire et une fonction sociale intéressantes et à reconnaître,
- Les grands ensembles n'ont pas tous un fonctionnement homogène et certains bâtiments en leur sein présentent des équilibres propices à la mixité et à l'intégration des ménages qui y résident.

Afin d'affiner l'analyse du parc social, plusieurs indices ont été pris en compte pour repérer les ensembles ou quartiers potentiellement fragiles :

- Le taux de locataires à très bas revenus,
- Le taux de locataires familles monoparentales,
- Le taux de locataires personnes isolées,
- Le taux de locataires de plus de 65 ans

Cette analyse statistique a également été croisée par la vision qualitative des bailleurs sociaux. Il en ressort différentes strates de fragilisation :

- Des ensembles fragiles relevant de la géographie prioritaire,
- Des sites qui voient leur attractivité se réduire, annonçant la spécialisation de leur peuplement et un changement de leur vocation
- Des ensembles fragiles relevant des quartiers de veille du Contrat de ville

1. Une fonction d'accueil des ménages les plus fragiles qui s'accroît sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Le parc social situé en quartier prioritaire représente 17% des nouvelles installations dans le parc HLM, il accueille plus du tiers (34%) des nouveaux locataires pauvres de l'agglomération.

source OPS : 2016

	Locataires aux ressources connues	locataires aux ressources < à 20% des plafonds PLUS		
		poids / total des locataires	poids / total des emménagés récents	indice de spécialisation
Hors QPV	4290	21%	27%	5,8 pts
Chamiers	438	45%	62%	17,6 pts
Gour de L'Arche	422	34%	46%	11,2 pts
Total	5150	24%	31%	6,7 pts

commune		Bailleur		Accessibilité du parc		nb de ménages (renseignés)		tx rotation		poids des moins de 20%			poids des 20-40%			poids des plus de 40%			poids isolés			poids familles monoparentales			poids couple avec enfants			poids des plus de 65 ans			Fonction sociale		Trajectoires de peuplement (tendance partagée avec les bailleurs)	
ensemble agglo (tous menages)						47 443																												
ensemble des locataires						5 150		12%		24% 19% 57%			48% 26% 14%			22%																		
installés depuis moins de 2 ans						1 266				31% 21% 48%			41% 33% 17%			10%																		
1- Les ensembles de la géographie prioritaire																																		
ensemble des locataires						438		12%		45% 21% 35%			51% 26% 15%			19%																		
Chamiers		Coulonieux		GPH		des logements aux très très bas loyers				62% 14% 24%			51% 33% 14%			6%																		
installés depuis moins de 2 ans						101																												
ensemble des locataires						210		10%		38% 28% 34%			45% 30% 13%			29%																		
Gour de l'Arche		Périgueux		GPH		des logements aux très très bas loyers				42% 28% 30%			53% 21% 16%			35%																		
installés depuis moins de 2 ans						43																												
ensemble des locataires						212		8%		31% 18% 51%			54% 28% 8%			28%																		
Le Bas-Toulon		Périgueux		GPH		des logements aux très bas loyers				50% 17% 33%			47% 33% 14%			11%																		
installés depuis moins de 2 ans						36																												



Chamiers

563 logements
 (1960-1970)
 T2 : 210 €/mois
 T3 : 255 €/mois
 T4 : 300 €/mois



Gour de l'Arche (Boucle de l'Isle)

400 logements de 1963 dont 220 en cours de démolition

T2 : 270 €/mois

T3 : 300 €/mois

T4 : 315 €/mois



Le Toulon (Boucle de l'Isle)



230 logements de 1970-1974

T2 : 230 €/mois

T3 : 260 €/mois

T4 : 309 €/mois



2. Mais la géographie prioritaire ne polarise pas seule l'accueil des ménages les plus fragiles

Typologie	commune Baillieur	Accessibilité du parc	nb de ménages (renseignés)	tx rotation	poids des moins de 20%			poids des 20-40%			poids des plus de 40%			poids isolés	poids Monop	poids Couple avec enfants	poids des plus de 65 ans	Fonction sociale	Trajectoires de peuplement (tendance partagée avec les bailleurs)
					24%	19%	57%	48%	26%	14%	41%	33%	17%						
ensemble des locataires			5 150																
installés depuis moins de 2 ans			1 266	12%	31%	21%	48%	41%	33%	17%									

2 - Les sites qui voient leur attractivité se réduire annonçant la spécialisation de leur peuplement et un changement de vocation

ensemble des locataires	Périgueux GPH	des logements aux très bas loyers	156	38%	12%	51%	46%	35%	13%	28%	Résidence populaire, les Mondoux restent encore aujourd'hui composés d'une diversité de publics. La présence des plus âgés est un facteur d'équilibre.	Vers le décrochage... Des clientèles qui se détournent / qui se réduisent (vacance structurelle, turn-over...). Largement captives, l'arrivée de familles monoparentales sans ressources marque le nouveau positionnement de la résidence.
installés depuis moins de 2 ans			39	67%	5%	28%	31%	54%	10%	8%		
ensemble des locataires	Périgueux Dordogne Habitat	des logements aux très bas loyers	47	43%	13%	45%	40%	36%	19%	15%	Traditionnellement, une résidence mixte marquée par les ménages pauvres, le poids des familles et la présence de ménages actifs	Orientée sinon "dédiée" vers l'accueil de familles monoparentales sans ressources, la Grenadière est aujourd'hui une des résidences les plus spécialisées de l'agglomération
installés depuis moins de 2 ans			14	57%	7%	36%	21%	64%	14%	7%		
ensemble des locataires	Périgueux GPH	des logements aux très bas loyers	82	37%	21%	43%	46%	37%	10%	16%	La stabilité de la résidence (faible rotation) freine ce qui semble être le nouveau positionnement social. L'accueil des ménages pauvres isolés ou de familles monoparentales dans la précarité sont les seules clientèles de la résidence	
installés depuis moins de 2 ans			11	64%	9%	27%	55%	45%	0%	0%		



Les Mondoux

144 logements (1967)

T2 : 237 €/mois

T3 : 277 €/mois

T4 : 322 €/mois



Combe des Dames

100 logements (1976)

T2 : 219 €/mois

T3 : 252 €/mois

T4 : 297 €/mois

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

La Grenadière

60 logements (1970)

T2 : 218 €/mois

T3 : 280 €/mois

T4 : 320 €/mois



Typologie	commune Bailleur	Accessibilité du parc	nb de ménages (renseignés)	tx rotation	poids des moins de 20%			poids des 20-40%	poids des plus de 40%	poids isolés	poids Monop	poids Couple avec enfants	poids des plus de 65 ans	Fonction sociale	
					Trajectoires de peuplement (tendance partagée avec les bailleurs)										
ensemble des locataire			5 150	12%	24%	19%	57%	48%	26%	14%	22%				
installés depuis moins de 2 ans			1 266		31%	21%	48%	41%	33%	17%	10%				

3- Les quartiers de veille

ensemble des locataires	commune Bailleur	Accessibilité du parc	nb de ménages (renseignés)	tx rotation	poids des moins de 20%			poids des 20-40%	poids des plus de 40%	poids isolés	poids Monop	poids Couple avec enfants	poids des plus de 65 ans	Fonction sociale	
des logements aux très bas loyers		des logements aux très très bas loyers		Trajectoires de peuplement (tendance partagée avec les bailleurs)											
Pagot	Couloniex Dordogne Habitat		105	14%	40%	29%	31%	48%	36%	12%	9%			Fragile par la présence importante des ménages sans ressources, Pagot reste un quartier de familles relativement mixte.	Avec des loyers (charges comprises extrêmement bas) et une attractivité modeste, les clientèles sont étroites. Ici, l'accueil de ménages captifs et très fragiles reste globalement contenu.
installés depuis moins de 2 ans			30		30%	40%	30%	40%	40%	20%	7%				
Les Hauts de l'Agora	Boulazac GPH		39	2%	3%	18%	79%	21%	36%	31%	5%			La forte rétraction des cibles traditionnelles s'est accompagnée d'un processus de délaissement. Aujourd'hui, plus de 80 logements sont vacants (la moitié de ce patrimoine)	Une résidence à l'écart, qui nécessite des investissements très importants pour proposer une offre attractive
installés depuis moins de 2 ans			6		0%	17%	83%	17%	50%	17%	0%				

Pagot

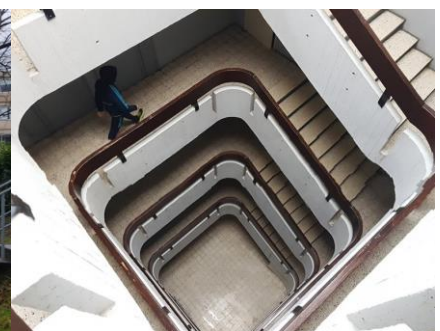
144 logements

(1974)

T2 : 260 €/mois

T3 : 285 €/mois

T4 : 370 €/mois



Les Hauts D'Agora

178 logements

(1969)

T2 : 257 €/mois

T3 : 306 €/mois

T4 : 340 €/mois



III- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

La demande de logement social	L'identité du parc social
<p>La demande de logement social est essentiellement portée par des ménages potentiellement en difficultés, avec 61 % des ménages ayant des revenus inférieurs à 1.000 €/mois par unité de consommation.</p> <p>Cette demande est également constituée pour 1/3 d'entre-elle par des locataires du parc HLM (demandes de mutations) : 61 % des demandes de mutation émanent de ménages à faibles revenus.</p>	<p>L'agglomération du Grand Périgueux est à dominante rurale avec, de fait, une concentration du Parc social en cœur d'agglomération et un héritage du passé, avec une densité très élevée sur certains quartiers (Chamiers par exemple). Par ailleurs, c'est un parc très peu cher en terme de niveau de loyer : ce parc devient destiné, par voie de conséquences, à des ménages très modestes. La majorité du parc est ancien, et nécessite des rénovations importantes pour lutter contre une perte d'attractivité. Ces rénovations accompagnées de démolitions sont en cours sur l'agglomération, en lien avec l'ANRU et soulèvent elles aussi des enjeux de solidarité et de mixité</p>
Les attributions	L'occupation du parc social
<p>Les attributions sont cohérentes avec dominance de publics modestes, puisqu'en 2017, 51 % des attributions ont été effectuées à des unités de consommations ayant des revenus inférieurs à 1.000 €.</p> <p>Globalement, les bailleurs sociaux jouent un rôle majeur dans le logement des publics considérés comme prioritaires par l'Etat que ce soit en faveur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des publics prioritaires et ceux relevant du DALO, - Des ménages relevant d'un relogement ANRU, - Des ménages entrant dans le premier quartile de revenus. <p>Néanmoins ces attributions nécessitent de travailler autour d'un meilleur équilibre territorial (à l'échelle de l'agglomération, entre communes, mais également à l'échelle infra-communale). Ce travail doit obligatoirement s'accompagner d'une « solidarité » inter-bailleurs pour tendre vers ce meilleur équilibre</p>	<p>D'ores et déjà, 64 % des locataires du parc social ont des revenus inférieurs à 1.000 € par unité de consommation (OPS 2016).</p> <p>39 % des locataires du Parc HLM relèvent du 1er quartile de revenus défini par l'Etat, dont 1/3 d'entre eux n'ont aucun revenu.</p> <p>Le parc social, de par ses emménagés récents et de par la demande (de première installation et de mutation), tend à accentuer ce positionnement dans l'accueil des publics les plus modestes.</p> <p>On relève toutefois une concentration de l'accueil des ménages à faibles revenus sur certains quartiers ou certaines résidences, sur certaines communes, et auprès de certains bailleurs</p>

Faibles marges de manœuvre pour une politique de rééquilibrage mais il faudra concilier la réponse aux besoins des ménages les plus modestes et la déconcentration des ménages fragilisés en :

- Conduisant des rénovations d'ampleur de ce parc, accompagnées par les politiques publiques pour une valorisation du cadre de vie
- S'appuyant sur le parc plus récent des bailleurs sociaux, existant et à venir, dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale,
- Articulant la démarche sur les attributions et l'occupation sociale aux objectifs de production de logements locatifs sociaux, et notamment en lien avec les projets ANRU, pour penser la mixité sociale,
- Prenant mieux en compte les indices de fragilité et de spécialisation du patrimoine social
- Initiant un travail et une « solidarité » inter-bailleurs et intercommunale

TITRE 3 : LES ENGAGEMENTS DES BAILLEURS ET DES SIGNATAIRES POUR TENDRE VERS UN MEILLEUR EQUILIBRE DE PEUPEMENT TERRITORIAL

Au –delà des obligations réglementaires, les membres des groupes de travail réunis dans le cadre de l'étude de peuplement du Parc social sur l'agglomération ont souhaité inscrire **une autre orientation « socle » dans la CIA :**

Pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, et pour chaque réservataire, **un engagement quantifié et territorialisé** d'attributions de logements des ménages à faibles revenus afin **de tendre vers un meilleur équilibre de peuplement**, au vu de l'occupation sociale constatée.

Les engagements vis à vis des publics prioritaires au regard de la loi (Titre 4) découlent de cet engagement socle

En effet, compte-tenu du diagnostic territorial de peuplement mené lors de l'étude portée par l'agglomération et l'Arosha pour les bailleurs sociaux , plusieurs défis d'amélioration, voire de restauration de la mixité ont été soulevés.

En effet, l'approche des processus de fragilités sociales aux échelles fines des unités résidentielles et les échanges avec les organismes HLM le soulignent : sur un fond d'ensemble marqué par une montée en puissance des vulnérabilités, les territoires et les résidences ne disposent pas des mêmes contraintes, ni des mêmes atouts à faire valoir.

Les ateliers animés avec les bailleurs ont permis d'apporter des éclairages sur l'ambiance sociale et le fonctionnement résidentiel des secteurs qui sont aujourd'hui particulièrement soumis à la précarisation de leur peuplement. Il en ressort que l'accroissement de la vulnérabilité financière des locataires ne va pas forcément de pair avec la remise en cause du « bien vivre ensemble ».

Mais les échanges alertent aussi sur la façon dont certains segments sont soumis à des risques de basculement : l'hyper spécialisation sociale rejaillit sur leur image de marque et leur réputation. Par effet miroir, elle tend à dissuader les ménages plus aisés économiquement de venir s'y installer. En parallèle, les choix des demandeurs de logement social à venir s'effectuent :

- soit par défaut, de la part de ménages qui n'ont pas beaucoup d'autres alternatives et trouvent là une possibilité d'accéder rapidement et facilement à une solution « bon marché » ;
- soit par recherche de repères familiaux voire communautaires, pour tirer parti d'un «entre-soi » rassurant et vecteur de lien social mais qui peut aussi être synonyme de « repli sur soi »

Trois grands enjeux en termes de peuplement et de mixité concernent : (cf pages 20 à 27)

- Les grands ensembles de la géographie prioritaire
- Les sites qui voient leur attractivité se réduire annonçant la spécialisation de leur peuplement
- Les quartiers de veille

Les résidences « fragilisées » citées dans cette partie et dans la partie suivante sont issues de ces typologies.

I/ LES CONDITIONS DE REUSSITE D'UNE POLITIQUE DE PEUPEMENT REGULEE

Les ensembles résidentiels qui accusent une spécialisation sociale préoccupante sont désormais bien repérés.

La gestion et le suivi des attributions demandent à être partagés entre les bailleurs gestionnaires, les communes, l'Agglomération et les autres réservataires de logements, pour éviter de voir les écarts se creuser davantage.

Pour autant les attributions ne peuvent, à elles seules, réguler les déséquilibres constatés. Elles ne peuvent être efficaces que si elles s'inscrivent et se mettent en œuvre dans une politique d'ensemble.

La gestion du peuplement du parc HLM s'inscrit dans un jeu de contraintes qui s'est renforcé. La capacité à maintenir ou améliorer la mixité au sein des quartiers est de plus en plus tributaire de leur attractivité. Cette dernière se joue et est évaluée par les habitants à travers des dimensions multiples qui renvoient à différents champs de l'action publique (le logement, l'urbain, le social, les équipements/services, la tranquillité publique...). En ce sens, réinstaller ou maintenir les ensembles HLM dans un fonctionnement « ordinaire » implique d'agir concomitamment sur l'ensemble des champs, d'articuler pleinement questions sociales et questions urbaines, d'associer stratégie d'agglomération et stratégie infra-territoriale.

1. La consolidation du rééquilibrage géographique de l'offre HLM

Les effets historiques de concentration du parc sont marqués sur le territoire. Dans ces conditions, ces effets ne peuvent s'estomper que lentement, même dans le cadre d'une politique territoriale publique volontaire.

Cette logique de rééquilibrage du parc HLM, promue dans le cadre du PLH durable 2017-2022, exige donc du temps mais elle est bien la voie à suivre : elle permet de proposer de nouvelles

opportunités et prolonge ainsi la dédensification du logement social engagée sur les quartiers par les PRU successifs.

Cette ambition est à organiser dans un contexte où la demande d'accès au parc HLM est globalement peu pressante et de plus en plus sélective dans ses choix, même si certains produits s'avèrent plus attractifs que d'autres et rencontrent bien leur public.

Dans ce contexte, le déploiement du parc HLM demande à être orienté avec vigilance quant à sa répartition géographique et dans un objectif d'accessibilité économique des nouveaux produits (notamment au moyen de PLAI mais sans doute aussi par un travail sur la maîtrise des loyers annexes). Pour ce faire, le Grand Périgueux a adopté un règlement d'intervention en faveur du logement social afin de soutenir ce redéploiement, notamment sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU en cœur d'agglomération. L'Etat et le Département de la Dordogne, délégataire des aides à la pierre soutiennent cette orientation, tout comme Action Logement, signataires de la CIA et financeurs du logement social.

2. La poursuite de la remise à niveau du patrimoine HLM

Les interventions portant sur le bâti ne peuvent agir à elles seules mais elles restent décisives pour que le parc HLM reste concurrentiel dans le jeu du marché local du logement.

L'entrée en vigueur des normes post-grenelle et d'accessibilité accroît le risque de déclassement des ensembles les plus anciens.

De là, les Plans Stratégiques de Patrimoine des organismes HLM mettent l'accent sur les travaux portant sur l'efficacité énergétique des bâtiments et l'amélioration de l'accessibilité. D'autres contraintes techniques et financières sont à lever comme parfois la nécessité de proposer un ascenseur ou d'autres travaux permettant l'amélioration du confort des logements et de leurs habitants. Le règlement d'intervention du Grand Périgueux a aussi comme objectif, au-delà de la production nouvelle de logements sociaux, de soutenir les bailleurs dans la rénovation de leur parc ancien ; les communes accompagnent aussi, via ce même règlement, la rénovation du parc.

3. La montée en gamme de la qualité urbaine des résidences

Si le maintien à niveau du patrimoine des organismes fait l'objet d'une attention et d'une vigilance notamment au travers des PSP, la question de la qualité des espaces extérieurs et des évolutions souvent nécessaires des espaces publics associés reste une thématique à investir pour les quartiers en « dehors des radars » de la géographie prioritaire.

L'absence de projet et parfois la gestion souvent à minima de surfaces parfois très importantes (parking, voies, espaces verts...), coûteuses à entretenir sont les facteurs d'une déqualification progressive de ces espaces pourtant fondamentaux pour le bien vivre ensemble et pour leur attractivité. La confusion fréquente du statut et de la vocation des espaces publics et privés dilue aussi les responsabilités et l'enclenchement des actions.

Le déploiement d'une gestion urbaine adaptée peut ainsi faire levier sur l'amélioration de la qualité de vie des habitants et de l'attractivité des quartiers tant elle est le support d'une clarification des responsabilités de gestion respectives entre la collectivité et les bailleurs.

Sa visée éminemment opérationnelle commande une gouvernance structurée, pour améliorer la coordination et la réactivité des interventions dans des domaines aussi variés que :

- l'entretien et la gestion des espaces à usage collectif,
- l'accompagnement et la régulation des usages de ces différents espaces,
- la sensibilisation au respect de l'environnement et du cadre de vie,
- la prévention de la délinquance et le renforcement de la tranquillité publique,
- l'organisation de la présence de proximité et le soutien aux personnels intervenant sur les quartiers.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, une Gestion Urbaine de Proximité a été initiée. En effet, pour le quartier de Chamiers, une démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité coordonnée par le Grand Périgueux, a été lancée en 2017 et sera partagée pour être co-construite tout au long de l'automne 2018. Elle est décrite dans la convention NPNRU de Chamiers.

Une démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) a été initiée sur le quartier du Gour de l'Arche. Celle-ci constituait alors un complément des opérations mises en œuvre dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du Gour de l'Arche. La charte de GUP du quartier du Gour de l'Arche a été signée le 11 juin 2013 pour une durée de 5 ans.

Cette démarche a donné lieu à l'établissement d'un état des lieux qui a été alimenté par plusieurs sessions de diagnostics en marchant. Ces diagnostics ont permis d'associer différents acteurs institutionnels et professionnels (différents élus et services de la Ville de Périgueux, OPH Périgueux Habitat, services de l'Etat dont DDCSPP, DDSP, ex-SYCOVAP et ex-CAP, Péribus, La Poste, la Maison de l'Emploi,...), ainsi que des acteurs associatifs du quartier (le centre social et culturel L'Arche, le club de prévention spécialisée Le Chemin, l'Association Culturelle et Sportive du Gour de l'Arche,...).

La mise en place de ce partenariat a permis de repérer les principaux dysfonctionnements du quartier :

- Préoccupation forte sur la sécurité des piétons ;
- Gestion des déchets et pratique du tri à améliorer ;
- Manque d'entretien de la voirie et problème d'accessibilité du quartier ;
- Manque de desserte en transports en commun sur certains horaires et jours de la semaine ;
- Zones de stationnement peu fonctionnelles ;
- Point de tension carrefour Raudier / Saltgourde ;
- Manque d'efficacité et de visibilité de la résidentialisation sur la cité de Saltgourde (entrées et parties communes) ;
- Sentiment d' « abandon » dans certains secteurs du quartier ;
- Manque d'animation et de caractère de la place centrale du quartier ;
- Dégradation du mobilier urbain (abris-bus, cabine téléphonique, aire de jeux,...) ;
- Manque de visibilité physique et de repères vis-à-vis du centre social et culturel.

Ce diagnostic partagé a fait émerger les principaux enjeux de la démarche GUP sur le quartier du Gour de l'Arche, à savoir :

- d'améliorer la qualité du service rendu aux habitants ;
- de favoriser la coordination et le travail en réseau des acteurs de terrain ;
- de renforcer la participation des habitants aux actions engagées ;
- de mettre en place des outils d'évaluation ;
- de mettre en œuvre les moyens éventuellement financiers nécessaires à l'application de la charte.

La démarche GUP a été relancée récemment, notamment sur le quartier du Bas-Toulon qui ne fait pas l'objet d'une charte GUP mais qui bénéficie du partenariat et des outils prévus par la Charte GUP du quartier du Gour de l'Arche. Un diagnostic en marchant a ainsi eu lieu le 28/10/2015, faisant apparaître des enjeux proches de ceux relevés sur le Gour de l'Arche.

Les questions liées à l'habitat et à l'amélioration du cadre de vie relèvent d'un partenariat élargi. Toutefois, la Ville de Périgueux a identifié, dans le cadre de la présente convention, les priorités pour le quartier de la Boucle de l'Isle relevant du fonctionnement résidentiel et qui sont de plusieurs ordres :

- accroître l'attractivité du quartier à travers des interventions d'amélioration des logements mis en location et des actions d'amélioration du cadre de vie ;
- améliorer la gestion des déchets (mise à disposition de containers pour le tri sélectif, amélioration visuelle des zones de stockage de containers,...) ;
- mettre en œuvre des actions de désinsectisation de certains logements ;
- mettre en place des actions spécifiques relatives à l'opération de démolition de la Résidence Saltgourde ;
- traiter les petites dégradations qui peuvent alimenter un sentiment d'abandon auprès des habitants (tags, destruction de mobilier urbain,...) ;
- permettre le développement de liens sociaux entre les habitants grâce à la mise en place d'actions partenariales de médiation et d'animation de la vie locale ;
- de manière générale, accentuer la coordination entre les différents gestionnaires du quartier, dont la Ville de Périgueux, afin de construire des réponses cohérentes et efficaces en matière de gestion du cadre de vie.

Toujours est-il que les résidences en difficultés ne se situent pas toutes sur des QPV : Il s'agit donc de porter, sur les communes concernées avec un soutien de l'agglomération, une démarche concertée de gestion urbaine de proximité sur les secteurs identifiés. Cette préconisation est d'ailleurs intégrée d'ores et déjà au contrat de ville 2015-2020 concernant les secteurs en veille ou repérés comme fragiles.

4. Le soutien à la qualité de vie sociale

Les occasions d'échanges s'organisent spontanément au quotidien dans les commerces de proximité, à la sortie des écoles, dans le cadre des activités des associations...

Ce sont là autant de vecteurs favorables au développement d'une vie sociale de proximité active. Cette dernière peut être favorisée par la mise en place de manifestations, de projets fédérateurs, créateurs de liens entre les habitants et renvoyant une image positive du quartier, aussi bien pour ses habitants que pour ceux qui n'y vivent pas. Des équipements structurants qui rayonnent à l'échelle de l'agglomération, tout en maintenant des attaches fortes avec les habitants du quartier, peuvent jouer la même fonction. L'ambiance générale, le « climat » social en bénéficie ; les tentations au « repli » et à « l'enfermement », fortement corrélées à la stigmatisation de ces territoires, s'en trouvent atténuées. La qualité de la vie sociale participe pleinement au « bien vivre » ; elle est un autre levier de leur attractivité.

Le développement de rencontres partenariales avec les habitants est à rechercher, à l'instar des « ateliers à ciel ouvert » organisés par Grand Périgueux Habitat sur plusieurs secteurs. Ils favorisent les rencontres, facilitent l'expression des locataires et peuvent les fédérer sur des projets communs (par exemple : jeux d'enfants, jardins collectifs...)

II/ LES CRITERES DE MIXITE POUR GUIDER LA STRATEGIE DE REEQUILIBRAGE

Le public cible de la convention recouvre l'ensemble des ménages dont les ressources les rendent éligibles au logement social.

Deux approches complémentaires sont nécessaires pour engager une démarche à la fois efficace et pertinente sur les équilibres de peuplement et la mixité dans le parc locatif social :

- Les objectifs portant sur les attributions dans le parc locatif social sont définis sur un seul et unique critère : **celui des niveaux de revenus rapportés aux plafonds HLM**. La prise en compte d'une batterie juxtaposée ou croisée d'indicateurs présenterait le risque, à ce stade de la réflexion partenariale, d'aboutir à des objectifs trop complexes ou contraignants et, par-là même, impossibles à mettre en œuvre. Cet indicateur est un marqueur fort de la spécialisation sociale des territoires et des patrimoines / résidences locatives sociales.
- Pour autant, **une approche d'ensemble est nécessaire pour apprécier la diversité et la mixité sociale. D'autres paramètres sont à prendre en compte, au-delà de celui des revenus** : la situation vis-à-vis de l'emploi, le taux de bénéficiaires de l'APL, la nature des ressources des ménages, l'âge, la composition familiale, le risque d'effet communautaire, ... Le degré d'attractivité de l'offre : taux de rotation, taux de mutation sont aussi des paramètres essentiels...

Cette approche plus globale pourra être mobilisée à deux niveaux :

- Dans le suivi et l'analyse de l'évolution de l'occupation du parc locatif social, aux différentes échelles territoriales, à actualiser tous les ans,
- Dans le cadre des processus d'attribution : l'analyse des profils de candidats à rechercher et le choix de l'attributaire ne se feront pas uniquement en fonction de la question des niveaux de revenus mais bien – comme c'est le cas aujourd'hui - en intégrant l'ensemble des paramètres constitutifs de la situation des ménages.

Au sein des ménages éligibles au logement locatif social et s'agissant de l'indicateur des niveaux de revenus rapportés aux plafonds HLM PLUS (indicateur sur lequel reposent les objectifs en matière d'attribution de logements locatifs sociaux présentés ci-après), il est nécessaire de distinguer trois profils distincts, correspondant à des rapports ou des situations différenciés vis-à-vis de l'emploi.

- Les ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM n'ont pas d'activité professionnelle ou exercent une faible activité professionnelle. Ils perçoivent en théorie autour de 30% du SMIC pour la majorité des personnes, et de 50% à 1 SMIC pour les grandes familles. Les publics prioritaires du PDALHPD, qui cumulent des difficultés financières et sociales, font partie de ce profil de ménages.
- Les ménages avec des revenus compris entre 40 et 60% des plafonds HLM gagnent au moins 50% du SMIC pour les isolés, les couples et les couples avec un enfant, au moins 80% pour les couples avec deux enfants, et au moins 1 SMIC pour les grandes familles.
- Les ménages dont les ressources sont supérieures à 60% des plafonds HLM sont la plupart du temps inscrits dans l'emploi. Ce sont les ménages qui se détournent pour partie de l'offre HLM : ils constituent un des publics cibles pour maintenir les équilibres.

Ces paliers de ressources sont retenus comme l'un des marqueurs de la diversité sociale et c'est en fonction de ces derniers que la CIA fixe et décline principalement ses ambitions.

Le poids des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS est considéré comme le marqueur de la spécialisation et de la fragilisation de l'occupation du parc locatif social.

III/ LES ENGAGEMENTS DES PARTIES PRENANTES

La CIA par le jeu des attributions entend articuler quatre grandes ambitions :

- **Le maintien et la maîtrise de la spécialisation sociale globale du parc social public sur le Grand Périgueux.** Aujourd'hui 43% des locataires ont des ressources inférieures à 40% des plafonds. 45% est considéré par le groupe de travail inter-bailleurs –réservataires comme le seuil critique qui ne devra pas être dépassé pour permettre de maintenir les équilibres sociaux dans les différents territoires de l'agglomération.
- **La répartition géographique plus équilibrée sur l'ensemble de l'agglomération** de l'accueil de ces ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS : l'ensemble des programmes de logements existants actuels et futurs dont le coût (loyers et charges) est compatible avec ces ressources devront être mobiliser pour organiser la répartition équilibrée et partagée de leur accueil.
- **La déspecialisation sociale des quartiers et/ou des résidences identifiées comme fragiles,** celles qui accueillent d'ores et déjà plus de 50% de locataires aux ressources inférieures à 40% des plafonds
- **La vigilance sur les résidences** ou quartiers qui ont un taux entre 40 % et 50 % de locataires aux ressources inférieures à 40% des plafonds devra être particulière.

Source : OPS 2016

Locataires aux revenus inférieurs à 40% des plafonds	Ensemble des locataires
Périgueux	43%
hors QPV	38%
QPV	57%
autres résid. fragiles	53%
Communes SRU	44%
Coulouneix-Chamiers	58%
hors QPV	33%
QPV	65%
autres résid. fragiles	69%
Boulazac Isle Manoire	32%
hors resid fragile	33%
résid. fragiles	21%
Chancelade	29%
Trélissac	38%
Futures communes SRU	30%
Communes rurales desservies par Péribus	31%
Communes rurales non desservies par Péribus	58%
Grand Périgueux Agglomération	43%
hors QPV et résid. fragiles	36%
QPV	61%
Résidences fragiles	54%

1. La déclinaison de ces objectifs à l'échelle communale

Selon les communes, le niveau de spécialisation du parc HLM diffère et les marges de manœuvre pour écrire un scénario de rééquilibrage sont étroites :

- **A Périgueux** 43% des locataires HLM ont des ressources inférieures à 40% des plafonds. Les nouveaux entrants fragiles (aux ressources inférieures à 40%) représentent 54% des attributions. Ce sont les seuils à ne pas dépasser. A l'échelle infra communale les marges de manœuvre sont étroites mais réelles.
- **A Coulounieix-Chamiers**, la très forte fonction sociale du parc HLM (58% des locataires ont des ressources inférieures à 40% des plafonds), dans les quartiers prioritaires comme ailleurs, positionne la commune comme un territoire prioritaire de déspecialisation et de diversification de l'offre HLM.
- **Les autres communes péri-urbaines** (communes SRU ou celles desservies par Péribus) ont des niveaux d'accueil des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds qui permettent de construire une stratégie d'accueil des ménages les plus fragiles propice à de nouveaux équilibres d'agglomération

source : OPS 2016

Locataires aux revenus inférieurs à 40% des plafonds	Ensemble des locataires	Nouveaux entrants		Objectifs attribution CIA		
		moy. Annuelle	poids	tx de ménages < à 40% plfds PLUS	nb théorique / vol attrib 2015-2016	écart / moyenne 2015-2016
Périgueux	43%	177	54%	49%	161	-17
hors QPV et résid. fragiles	38%	117	48%	50%	122	5
QPV	57%	27	68%	45%	18	-9
autres résid. fragiles	53%	33	73%	45%	20	-13
Communes SRU	44%	97	50%	48%	93	-4
Coulounieix-Chamiers	58%	57	67%	43%	39	-18
hors QPV et résid. fragiles	33%	8	41%	50%	10	2
QPV	65%	39	76%	45%	23	-16
autres résid. fragiles	69%	11	70%	45%	7	-4
Boulazac Isle Manoire	32%	21	32%	50%	32	12
hors resid fragile	33%	20	32%	50%	31	11
résid. fragiles	21%	1	17%	43%	1	1
Chancelade	29%	9	46%	50%	10	1
Trélassac	38%	11	45%	50%	12	1
Futures communes SRU	30%	17	38%	50%	22	5
Communes rurales desservies par Péribus	31%	7	29%	50%	12	5
Communes rurales non desservies par Péribus	58%	30	69%	43%	18	-11
Grand Périgueux Agglomération	43%	327	52%	45%	285	-42
hors QPV et résid. fragiles	36%	231	45%	49%	238	8
QPV	61%	66	73%	45%	41	-25
Résidences fragiles	54%	44	69%	45%	27	-17

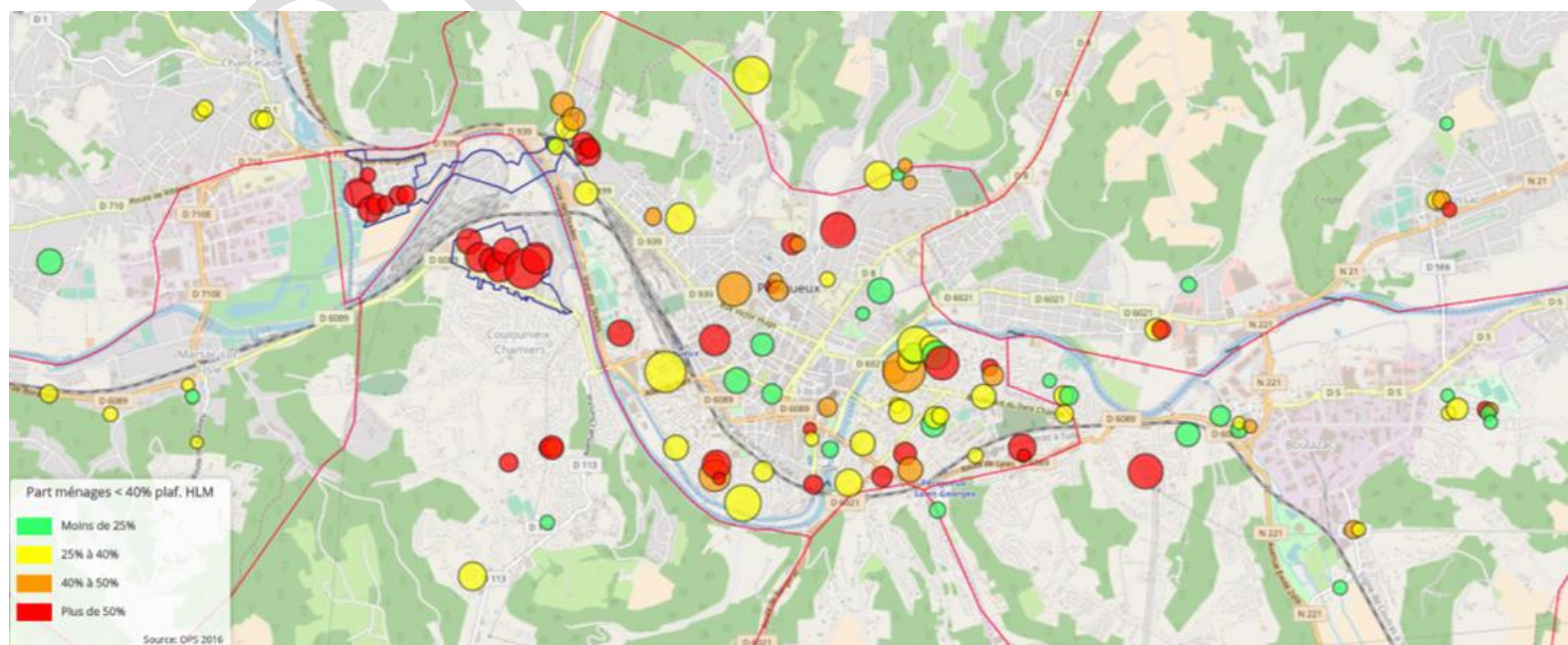
2. La déclinaison de ces objectifs à l'échelle des quartiers ou résidences « fragiles »

Au sein des quartiers et des patrimoines locatifs sociaux marqués par une forte spécialisation sociale (un poids important des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM), le processus de diversification du peuplement proposé dans le cadre de la convention visera à favoriser l'installation progressive de ménages avec des revenus modestes mais inscrits dans l'emploi : les ménages situés entre 40% et 60% des plafonds HLM constituent ici les publics cibles de restauration des équilibres de peuplement dans ces ensembles territoriaux :

- Au sein de ces sites, les jeunes en formation ou en début de parcours résidentiel ainsi que les « jeunes » familles au démarrage de leur parcours résidentiels sont identifiés comme pouvant jouer un rôle important dans le changement d'image et l'ouverture à de nouveaux profils d'habitants (les salariés issus des contingents Action logement ou fonctionnaire Etat...),
- La diversification des publics passe aussi par le maintien des habitants ayant un « rapport positif » au quartier. Accompagner des parcours positifs des ménages souhaitant rester au sein de leur quartier est tout autant de nature à maintenir ou restaurer les équilibres de peuplement

L'accueil des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS, les niveaux de spécialisation des résidences HLM du cœur d'agglomération :

	Très important : entre déspecialisation et reconnaissance des fonctions sociales
	Important : vigilance face à la dynamique d'accueil
	Moyen : ouverture mesurée à l'accueil des ménages les plus fragiles
	Faibles : ouverture accrue à l'accueil des ménages les plus fragiles



3. La déclinaison de ces objectifs à l'échelle des bailleurs et la mobilisation des marges de manœuvre

A l'échelle des bailleurs, maintenir un niveau d'accueil des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS exige un niveau de solidarité inter-bailleur affirmé.

De par leur histoire, leur parc et leur positionnement face à la demande, les fonctions sociales et les niveaux de spécialisation/paupérisation de leurs publics varient sensiblement. Leurs marges de manœuvre diffèrent aussi largement... :

- Grand Périgueux Habitat : s'ouvrir vers d'autres publics moins captifs et proposer de nouvelles régulation internes au parc de GPH
- Dordogne Habitat et Mésolia : Maintenir le niveau d'accueil actuel en faveur des ménages pauvres tout en étant vigilant à la fragilité de certaines résidences
- Domofrance et Clairsienne : s'ouvrir à l'accueil de ménages plus modestes économiquement :
 - en ajustant le concours des ensembles du parc existant identifié comme « envisageable » (cf carte p. 45 et liste en annexe 12)
 - en ouvrant le reste du parc tout en veillant à un reste à charge équivalent pour les ménages
 - en augmentant les contributions de la construction neuve via une production adaptée à la faiblesse des ressources des publics cibles.

Locataires aux revenus inférieurs à 40% des plafonds	Ensemble des locataires	Nouveaux entrants		Objectifs		
		moy. Annuelle	poids	tx de ménages < à 40% plfds PLUS	nb théorique / vol attrib 2015-2016	écart / moyenne actuelle
Clairsienne	24%	10	27%	40%	14	5
Domofrance	26%	21	28%	40%	30	9
Dordogne Habitat	40%	72	48%	43%	68	-4
hors QPV et résid. fragiles	36%	55	44%	45%	56	2
QPV	69%	2	100%	45%	1	-1
autres résid. fragiles	55%	16	62%	43%	11	-5
Mésolia	42%	29	60%	50%	24	-5
Grand Périgueux Habitat	47%	196	61%	45%	145	-51
hors QPV et résid. fragiles	40%	104	53%	45%	88	-16
QPV	61%	64	72%	45%	40	-24
autres résid. fragiles	53%	29	74%	45%	17	-11
Grand Périgueux Agglomération	43%	327	52%	44%	281	-46

Ces objectifs, compte tenu des conditions de réussites à engager, sont fixés au terme de la CIA. Ils seront néanmoins suivis annuellement et réajustés chaque année pour être effectifs d'ici 2022.

Dans le cadre de l'étude de peuplement, plusieurs résidences ont été repérées comme pouvant appuyer cet objectif de rééquilibrage territorial. Les bailleurs devront être vigilants à maintenir également un équilibre social au sein de ces résidences en ne dépassant pas une occupation à plus de 45 % de ménages ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM.

4. La déclinaison de ces objectifs à l'échelle des réservataires

Les réservataires de logements sociaux accompagneront les bailleurs dans l'atteinte de ces objectifs et seront vigilants, lors de la proposition de candidats à la fois à la localisation des logements mais aussi aux revenus des ménages.

PROJET

TITRE 4 : LA DECLINAISON DE CET ENGAGEMENT EN FICHES OPERATIONNELLES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Conformément à l'article L441-1-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) définit, en cohérence avec les objectifs du Contrat de Ville auquel elle sera annexée, et en tenant-compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles, les obligations de chacun des signataires.

Elle traduit, sous forme d'engagements quantifiés et territorialisés, les orientations déclinées dans le document-cadre des attributions validé par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

L'engagement pour un meilleur équilibre territorial (cf. titre 3) pourra notamment être atteint par le biais des 6 points énumérés ci-dessous :

① Pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements à réaliser en application de l'article L441-1 du CCH : au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le Système National d'Enregistrement (SNE),

1bis

- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

② Pour chaque bailleur social, un engagement quantifié et territorialisé d'attribution de logements :

- aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation DALO
- et à des personnes répondant aux critères de priorités de l'article L441-1,
- ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement, dans le respect des dispositifs en vigueur

③ Pour chaque bailleur social concerné, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt et unième alinéa de l'article L. 441-1 est défini. A défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 %.

④ Pour **chacun des autres signataires de la convention**, des engagements relatifs à la **mise en œuvre des actions** permettant de respecter les engagements définis ci-avant et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement dédiés, dans le respect des dispositifs en vigueur

⑤ Les **modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.**

⑥ 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 Commissions d'Attributions (CAL) et **les modalités de coopération** entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

PROJET

① Engagements annuels quantifiés des bailleurs sociaux au regard du 1^{er} quartile ou au regard des ménages relogés (renouvellement urbain)

1.1. Contexte

Répartition du parc social public sur l'agglomération du Grand Périgueux en 2016 (RPLS 2016) :

Bailleur	Nombre de logements
Grand Périgueux Habitat	3 857
Dordogne Habitat	1 288
Domofrance	465
Mesolia	307
Clairsienne	290
TOTAL	6.207

L'Etat fixe par arrêté chaque année la valeur du seuil supérieur de ressources des demandeurs de logement social du 1^{er} quartile. En 2017, il est fixé à **7.348 €/ unité de consommation** (soit 612 €/mois)(cf. annexe 1).

Ce seuil a été modifié en 2018 (arrêté du 29 mai 2018) mais dans la mesure où le diagnostic et les statistiques qui en sont issues se basent sur la valeur du quartile de 2017, les objectifs ont été fixés sur cette même référence.

Il est convenu que, lors de l'évaluation annuelle des objectifs fixés dans la CIA, l'ajustement des objectifs chiffrés se fera sur la base du seuil de quartile de l'année N-1.

Les attributions en 2016, selon l'étude l'ANCOLS publiée en décembre 2016, montrent que les seuils préconisés par quartile dans la loi égalité citoyenneté soit sont atteints soit peuvent l'être sur l'agglomération, et qu'elles ne constituent donc pas un frein à une stratégie intercommunale d'attribution, avec :

- un taux de 20 % des ménages les plus pauvres ayant des attributions hors QPV, (pour 25 % préconisé)
- 77 % des attributions en QPV faites aux unités de consommation des 3 autres quartiles (pour 50 % préconisé)

Nouvelle-Aquitaine

24 Dordogne

200040392 CA le Grand Périgueux

Données SNE

	Hors QPV	Total
Nombre total d'attributions	623	823
Nombre total d'attributions aux demandeurs du 1 ^{er} quartile de ressources	122	168
Pourcentage d'attributions au 1 ^{er} quartile	19,58%	20,41%
Nombre d'attributions manquantes aux demandeurs du 1 ^{er} quartile de ressources pour atteindre un taux de 25 %	34	

Données RPLS

Parc PLUS/PLAI ou assimilés total	5 348
Parc PLUS/PLAI ou assimilés hors QPV	4 364
Parc PLUS/PLAI inf. au loyer max. de zone PLAI hors QPV	3 214
Parc PLUS/PLAI inf. à 75% loyer max. de zone PLAI hors QPV	2 271
Taux de rotation Parc PLUS/PLAI ou assimilés hors QPV	12,64%

Source DDCSPP- étude ANCOLS Décembre 2016

De manière générale, les bailleurs semblent avoir, d'ores et déjà, intégré dans leur politique d'attribution le respect des obligations inscrites dans la loi vis-à-vis des demandeurs du 1^{er} quartile ayant des attributions en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). En effet, ce pourcentage a sensiblement évolué entre 2016 et 2017 pour atteindre l'année dernière 20,25 % des attributions hors QPV ; soit 28 ménages manquants sur l'année pour atteindre les 25 % exigés par la loi.

Source HTC – SNE 2016

Bailleur	Nombre d'attribution en 2016 (radiés pour attributions en 2016)						Quartiles et QPV 2016			
							Attributions 1 ^{er} quartile hors QPV		Attribution 3 autres quartiles en QPV	
	Nombre d'attributions aux demandeurs de 1 ^{er} quartile	Nombre d'attributions aux demandeurs des 3 autres quartiles	Non renseigné	Total	Hors QPV	En QPV	Nbre	% des attributions hors QPV	Nbre	% des attributions en QPV
Clairsienne	2	57	1	60	60	0	2	3,33	0	0
Domofrance	7	82	1	90	90	0	7	7,77	0	0
Mesolia	2	16	1	19	19	0	2	10,52	0	0
Dordogne Habitat	50	177	1	228	228	0	50	21,93	0	0
Grand Périgueux Habitat	116	284	30	430	315	115	71	22,54	61	53,04
TOTAL	177	616	34	827	712	115	132	18,54	61	53,04
Au regard de la loi Egalité-Citoyenneté							- 46	- 6,46 %	+ 4	+ 3,04 %

Bailleur	Nombre d'attribution en 2017 (radiés pour attributions en 2017)						Quartiles et QPV 2017			
	Nombre d'attributions aux demandeurs de 1 ^{er} quartile	Nombre d'attributions aux demandeurs des 3 autres quartiles	Non renseigné	Total	Hors QPV	En QPV	Attributions 1 ^{er} quartile hors QPV		Attribution 3 autres quartiles en QPV	
							Nbre	% des attributions hors QPV	Nbre	% des attributions en QPV
Clairsiennne	21	29	0	40	40	0	21	52,50	0	0
Domofrance	14	53	2	69	69	0	14	20,29	0	0
Mesolia (sans Ecole de Savignac)	14	35	0	49	49	0	14	28,57	0	0
Dordogne Habitat	43	213	0	256	256	0	43	16,79	0	0
Grand Périgueux Habitat	67	196	37	300	223	77	37	16,59	43	55,84
TOTAL	159	526	39	714	637	77	129	20,25	43	55,84
Au regard de la loi Egalité-Citoyenneté							-28	- 4,75 %	+ 5	+ 5,84 %

Source HTC– SNE 2017

La loi édicte également que plus de 50 % des attributions faites en QPV doivent être consacrées à des ménages relevant des 3 quartiles supérieurs de revenus. Là aussi **les bailleurs, et surtout Grand Périgueux Habitat qui est le bailleur principalement concerné, ont pleinement respecté** ces obligations avec une évolution du taux entre 2016 et 2017 pour être à près de 56 % des attributions en QPV.

1.2. Objectifs chiffrés

Il est proposé à l'avenir, lors de l'examen annuel des objectifs de la CIA, de fixer des objectifs en fonction de la moyenne des attributions effectuées les 2 années précédentes, lorsque le SNE permettra de disposer de suffisamment d'antériorité de données d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile de ressources.

A défaut, les services de l'Etat et le prestataire en charge du Comité de pilotage du Système National d'Enregistrement (SNE) travailleront sur l'extraction des attributions annuelles en fonction des quartiles. Ils les transmettront chaque année aux bailleurs présents sur le territoire et au service Habitat du Grand Périgueux, en charge de la coordination de la CIA, afin d'effectuer les analyses de ces données et le bilan partagé des attributions pour une validation en Conférence Intercommunale du logement.

Objectifs fixés par bailleur social selon la situation connue en 2016 et 2017 :

		Grand Périgueux Habitat			Dordogne Habitat			Domofrance			Mesolia			Clairsienne			TOTAL CAGP		
		Hors QPV	QPV	Total	Hors QPV	QPV	Total	Hors QPV	QPV	Total	Hors QPV	QPV	Total	Hors QPV	QPV	Total	Hors QPV	QPV	Total
Moyenne 2016-2017	Nombre total d'attributions	269	96	365	243	0	243	80	0	80	34	0	34	50	0	50	676	96	771
	Nombre d'attributions aux demandeurs du 1 ^{er} quartile de ressources	54	38	92	47	0	47	11	0	11	8	0	8	12	0	12	130	38	170
	% du 1 ^{er} quartile	20.07			19.14			13.75			23.52			24			19.52		
	Nombre d'attributions manquantes aux demandeurs du 1 ^{er} quartile de ressources pour atteindre 25 %	14			14			9			1			1			39		
Objectif 2018		68			61			20			9			13			169		

Ces objectifs ont été fixés pour 2018 même si la présente convention sera adoptée au cours du dernier trimestre 2018. Ils pourront être ajustés chaque année en fonction du bilan des attributions des deux années passées et sur la base du seuil de quartile arrêté en année N-1 (par ex : les objectifs 2019 se baseront sur les attributions 2017-2018 et sur le seuil de quartile 2018).

Ce bilan est effectué lors du COPIL Numéro Unique porté par les services de l'Etat.

Au-delà du bilan quantitatif des attributions, il sera également établi qu'une évaluation qualitative qui fera notamment apparaitre le nombre et les motifs de refus, une fois les propositions de logements faites aux ménages du 1^{er} quartile.

1.3.Objectifs territorialisés

Pour contribuer à un rééquilibrage territorial, l'agglomération souhaite travailler les bons équilibres sociaux pour chacune des résidences identifiées comme vulnérable :

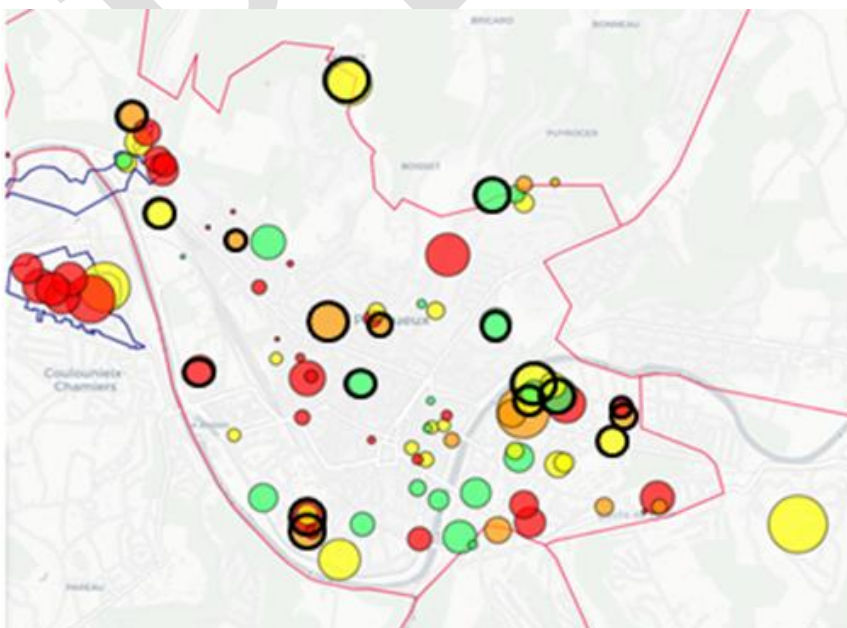
- Sur Périgueux :
 - Résidences sur le quartier prioritaire de la Boucle de L'Isle,
 - Résidences sur le secteur des Mondoux
 - Résidences de la Grenadière,
 - Résidence Combe des Dames
- Sur Coulouniex-Chamiers
 - Résidence Jacqueline Auriol à Chamiers,
 - Résidences de Pagot,
- Sur Boulazac-Isle- Manoire
 - Résidences des Hauts d'Agora

Certaines de ces résidences, malgré les critères de fragilité retenus, peuvent ne pas présenter de dysfonctionnements en termes de gestion locative et de vie de la résidence : les bailleurs sociaux, avec les maires des communes, sont les garants de ces éléments, au-delà du seul regard sur la mixité sociale.

Elles peuvent accueillir des ménages qui s'inscrivent dans un parcours positif tant du point de vue de leur logement que de leur dynamique d'insertion sociale.

Par ailleurs, l'attribution d'un logement se fait aussi selon les souhaits et les capacités du demandeur et ces derniers devront être aussi respectés autant que possible.

Enfin, les secteurs dotés d'équipements et de services de proximité bénéficiant d'une desserte en transport en commun, ou de solutions de mobilité, seront privilégiés pour les attributions hors QPV afin de ne pas isoler les ménages pouvant être les plus en difficultés. Dans le cadre de l'étude de peuplement, plusieurs résidences ont été identifiées comme « ayant une marge de manœuvre » pour l'accueil de ces ménages (cf. carte ci-dessous – résidences jaune et orange : liste en annexe 11). Les bailleurs sociaux pourront aussi s'appuyer sur leur production à venir.



Cette territorialisation pourra évoluer en fonction des attributions, de l'évolution du parc (rénovation, démolition, ...) et de la transformation du cadre de vie. Il est donc convenu d'actualiser cette territorialisation lors du bilan final de la CIA (2022).

1.4. Engagements des autres signataires

En contrepartie des contributions financières apportées au bailleur social, L'État, le Grand Périgueux, parfois les communes, et Action Logement disposent d'un contingent de réservation de logements : lors de la désignation des candidats, **les réservataires devront veiller aux engagements fixés pour chaque bailleur social**. Ils devront contribuer à l'atteinte des objectifs fixés aux bailleurs de logements hors quartiers prioritaires en matière de demandeurs relevant du 1^{er} quartile de revenus par unité de consommation.

PROJET

1bis Engagements annuels quantifiés des bailleurs sociaux au regard des ménages relogés (renouvellement urbain)

1.1. Contexte

1.1.1 Le renouvellement Urbain de Saltgourde (Quartier prioritaire de la Boucle de l'Isle)

La démolition de 220 logements, dont 139 occupés a été actée dans le cadre de la convention avec l'Anru. Le relogement des ménages a démarré en mars 2015 et s'est achevé fin 2017. Pour ce faire, Grand Périgueux Habitat a mis en place un groupe de suivi relogement associant les services de la ville de Périgueux, l'Etat, le département (service Habitat et services sociaux) et l'agglomération. Des réunions régulières ont eu lieu au cours de ces deux ans. Par ailleurs, une charte de relogement a été signée par l'office public, le maire de Périgueux et le président de l'agglomération (annexe 2). De manière systématique, une convention de relogement a été proposée aux locataires concernés (annexe 2) et ces derniers ont été accompagnés par un agent dédié au sein de l'Office.

Selon le bilan du relogement (cf. annexe 5), 104 relogements ont été effectués au sein du parc de Grand Périgueux Habitat, dont :

- 63 au sein des QPV (62 sur Boucle de l'Isle et 1 à Chamiers),
- 13 au sein des résidences « fragilisées » issues du diagnostic de peuplement (12 aux Mondoux et 1 aux Hauts d'Agora),
- 28 dans le reste du parc de Grand Périgueux Habitat sur Périgueux

Les 35 autres ménages relogés hors parc de l'Office ont été accompagnés, selon leurs demandes, par Grand Périgueux Habitat (dans le parc privé, hors département ou encore en accession à la propriété).

L'accompagnement des locataires est poursuivi par Grand Périgueux Habitat au-delà du relogement.

Le programme de relogement a été l'occasion d'une remise à plat des situations et d'une adaptation des logements aux nouvelles compositions familiales.

54% des ménages ont connu une baisse de leur taux d'effort et 21% une stabilité.

Tout au long du programme, une attention particulière a été portée :

- sur les charges des locataires (81% des locataires occupent un logement chauffé collectivement et 83% un logement où l'approvisionnement en eau froide est inclus dans les charges locatives).
- sur l'adaptation des logements à la mobilité réduite, le cas échéant (14 situations)

Afin de promouvoir la mixité sociale dans des groupes à loyers supérieurs, Grand Périgueux Habitat a proposé des relogements en modulant les loyers par rapport aux plafonds d'accueil : près de 20% des ménages relogés ont bénéficié de ce dispositif.

Sites de relogement	Nombre de ménages	Ménages 1er quartile	%		Ménages 2-3-4èmes quartiles	%	
Boucle de l'Isle	62	20	32%	} 36%	42	68%	} 64%
Mondoux	12	5	42%		7	58%	
Hauts d'agora	1	0	0%		1	100%	
Chamiers	1	0	0%		1	100%	
Reste du Parc	28	12	43%		16	57%	
TOTAL	104	37	36%		67	64%	

Pour ce relogement, Grand Périgueux Habitat a maintenu, proportionnellement, plus de ménages des 2/3/4èmes quartiles dans le QPV de la Boucle de l'Isle (68% contre 64%).

La répartition 1er / 2-3-4èmes est maintenue dans les autres quartiers identifiés par la Politique de la Ville.

Enfin, la proportion de ménages du 1er quartile relogés dans le reste du parc est supérieure à la proportion initiale résidant au chemin de Saltgourde (43% contre 36%).

Par ailleurs, Grand Périgueux Habitat s'était engagé à réaliser une enquête de satisfaction après relogement des locataires. Les résultats principaux de cette enquête menée en 2017 sont les suivants :

93 ménages ont été interrogés sur les 104 relogés dans leur parc (taux de réponse de 89%).

- Satisfaction générale sur le déroulement du relogement : oui à 87%
- Satisfaction sur la communication des informations au cours du processus de relogement : oui à 94%
- Satisfaction sur l'opération proprement dite de déménagement : oui à 78%
- Satisfaction sur le nouveau logement et sa réponse aux attentes du locataire : oui à 88%
- Satisfaction sur le nouveau quartier (si départ du Gour de l'Arche) : oui à 85%

En conclusion :

- Le relogement a représenté une opportunité dans le parcours résidentiel (63%)
- Le relogement n'a pas modifié le quotidien résidentiel (20%)
- Le relogement a été vécu comme négatif dans le parcours résidentiel (16%)

Sur ces 15 derniers ménages, ayant vécu comme négatif le parcours résidentiel, 10 ont exprimé le souhait de déménager à nouveau : 1 a été muté dans le groupe souhaité initialement depuis le 01/12/2017 et 9 sont suivis pour leur mutation.

1.1.2 Le renouvellement Urbain de Chamiers

Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain a été signé en janvier 2016 pour le quartier de Chamiers (reconnu d'intérêt régional). La convention avec l'ANRU devrait être signée à l'automne 2018 pour une durée de 8 ans minimum.

Le programme de renouvellement urbain (PRU) pour le quartier de Chamiers s'articule autour de cinq types d'intervention, dans une logique de transformation globale et durable :

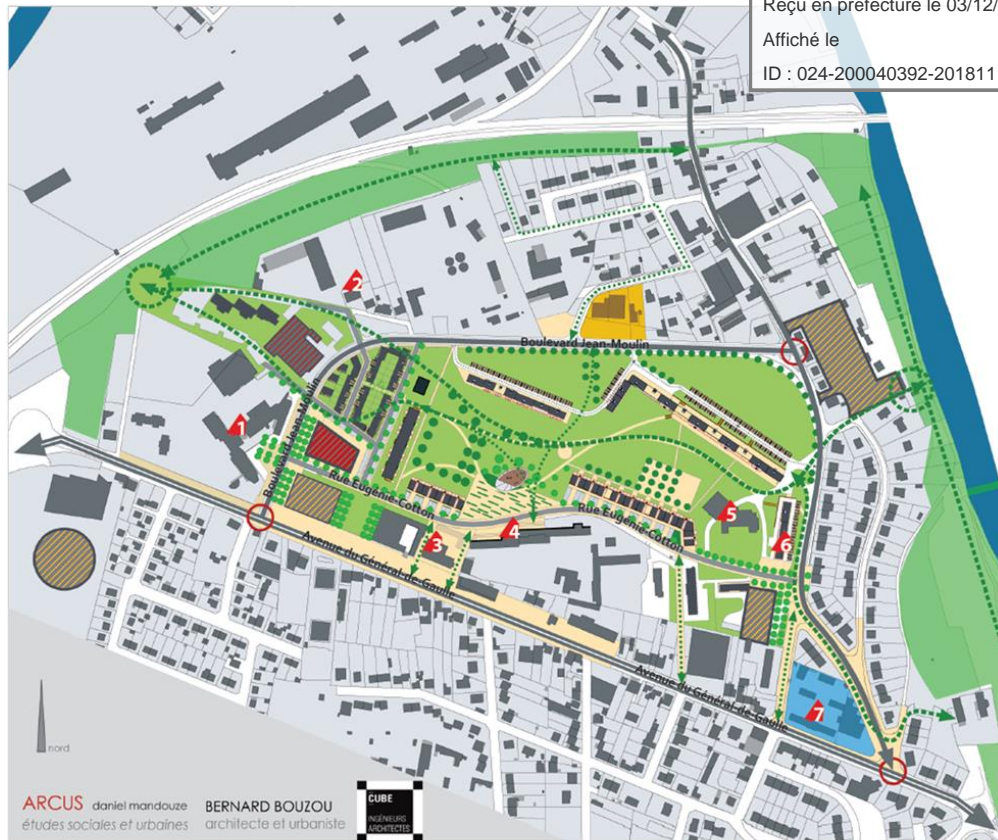
- L'amélioration de la fonction habitat du quartier
- La consolidation et la mise à niveau de l'offre d'équipements et de services
- Le maintien et le développement d'activités économiques créatrices d'emplois sur les quartiers prioritaires
- Le traitement d'espaces publics inclusifs au service de la mise en réseau du quartier à son environnement.
- La gestion urbaine et sociale de proximité pour pérenniser les changements

La présentation du PRU de Chamiers est synthétisée en annexe 4.

Le coût total du PRU est estimé à plus de 47,9 millions d'euros, avec un niveau d'intervention de l'ANRU évalué à près de 11 millions d'€.

Sur le volet logement, l'objectif est de réhabiliter et de renouveler le parc social qui présente de nombreux signes de vétusté, mais aussi de construire une offre alternative en vue de diversifier le peuplement et d'encourager la mixité sociale. L'objectif à terme est que Chamiers devienne une destination résidentielle choisie. Cela passe par la concrétisation de six actions :

- La réalisation en amont d'**études socio-urbaine et pré-programmatique** pour cerner les situations sociales et les évolutions depuis 15 ans, et définir un plan d'actions pour la revalorisation de l'espace d'habitat et des équipements et espaces publics. Et de plusieurs études techniques pré-opérationnelles sur le bâti (diagnostics thermiques, structure et amiante, topographiques).
- La **déconstruction de 201 logements répartis sur 3 résidences du quartier** (à partir de fin 2020)
- La **reconstitution sur site de 49 logements locatifs sociaux et 5 logements en location-accession** avec la recherche d'une diversification des formes urbaines (ex. : individuel groupé) et des produits-logements complémentaires adaptés à des besoins spécifiques (20 logements sur les 49 reconstruits sur site adaptés aux personnes âgées et/ou aux personnes présentant un handicap) (à partir de 2019)
- La **diversification de l'offre d'habitat** du quartier avec la valorisation d'un foncier propre à accueillir entre 150 et 180 logements privés (en locatif libre et/ou accession classique à la propriété) (à partir de 2022)
- La **reconstitution hors-site de 112 logements locatifs sociaux en cœur d'agglomération** (sur communes SRU et déficitaires SRU).
- La mise en œuvre, a priori, d'un **programme de réhabilitation durable de 312 logements sociaux**, dont la réhabilitation thermique ambitieuse de 154 logements et le « retournement » d'une partie des logements vers le cœur vert du quartier avec l'ajout de balcons orientés vers le Parc urbain habité et venant en prolongement des espaces à vivre actuels (à partir de 2021)



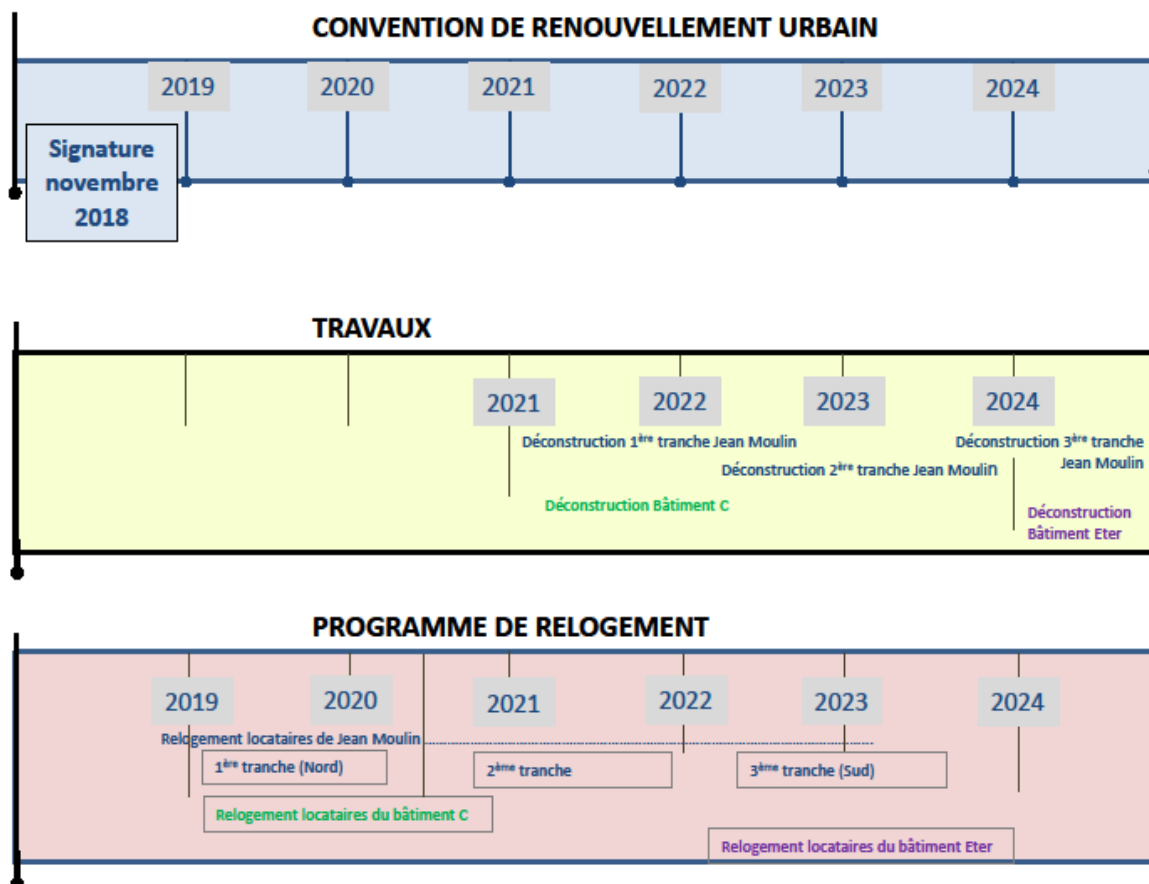
ARCUS daniel mandouze études sociales et urbaines
 BERNARD BOUZOU architecte et urbaniste
 CUBE INGENIEURS ARCHITECTES

- | | | |
|--|----------------------------------|---|
| Collège Jean-Moulin | Parc urbain | Jardins |
| Service Sport et animations familiales | Esplanade douce | Projet d'aire de jeux |
| Mairie | Restructuration du centre social | Restructuration des entrées de quartier |
| École Eugène-Le-Roy | Village artisanal | Parcours doux |
| Crèche | Déplacement du Gymnase | Voiries existantes et nouvelles |
| Maison du projet | Potentiel immobilier | |
| Centre social Saint-Exupéry | | |

A partir de 2019 et en plusieurs phases, le relogement des ménages du quartier prioritaire devrait contribuer fortement à l'atteinte des objectifs de 25 %.

Le programme de renouvellement urbain détermine un potentiel de relogement à hauteur de 146 ménages (315 occupants). 14 associations sont également hébergées dans le bâtiment C, concerné par une démolition.

Le calendrier du relogement est corrélé aux phases opérationnelles.



Une étude fine des besoins sociaux dans le cadre du relogement.

Elle a été réalisée par Grand Périgueux Habitat afin de pouvoir partager avec les habitants et les autres bailleurs présents sur le territoire le dispositif de relogement à mettre en œuvre.

En février 2018, date à partir de laquelle s'est effectuée l'analyse des besoins sociaux, 146 ménages sont concernés, ce qui représente un total de 315 occupants (enfants compris).

Les bâtiments sont majoritairement occupés par des personnes seules (53% des ménages) et des familles monoparentales (21%). A titre indicatif, cette proportion s'avère non spécifique au site, mais bien au contraire représentative du peuplement de l'agglomération de Périgueux.

Les familles se caractérisent par leur petite taille (composées essentiellement de 1 à 3 occupants) et leur jeune âge en comparaison à l'ensemble du parc de Grand Périgueux Habitat. Néanmoins, le nombre de personnes âgées reste non négligeable (21% ont plus de 60 ans). L'étude dévoile également une présence significative d'enfants mineurs et scolarisés.

Si ces caractéristiques tendent à définir un profil particulier pour l'ensemble des bâtiments concernés par le relogement, des différences de peuplement sont notables pour chaque bâtiment.

Jean Moulin se singularise par :

- la plus grande ancienneté résidentielle des ménages. (21% ont plus de 20 ans d'ancienneté dans leur logement)
- l'âge plus élevé des enfants mineurs (16 ans en moyenne)

Le Bâtiment C se caractérise par :

- son faible nombre de familles (les couples et personnes seules sans enfant sont majoritaires)
- la cohabitation de plusieurs générations
- l'âge des enfants mineurs (12 ans en moyenne)

Le Bâtiment E ter se distingue par :

- une population plus jeune et plus familiale
- un pourcentage plus élevé d'emménagés récents (-4 ans)
- le jeune âge des enfants (9 ans en moyenne)

Au vu des résultats de l'étude, quels sont les enjeux et principaux éléments à questionner au cours des prochains entretiens individuels ?

- 1. L'ancienneté résidentielle.** Cela suppose un investissement physique mais également social dans le quartier, ce qui peut se traduire par un véritable **attachement à la fois au lieu de vie et au voisinage**. Des habitudes et repères se sont donc développés. Ceci aura bien sûr une incidence sur le vécu du relogement et sur les futurs souhaits des personnes concernées.
- 2. Existence de difficultés économiques.** La ligne directrice étant la non fragilisation des ménages relogés, l'objectif sera de rechercher une adéquation entre les ressources des locataires, leurs besoins et l'offre en termes de logement.
- 3. Présence d'enfants en âge d'être scolarisés.** Quels seront les souhaits des familles ? Quel choix d'établissements ?
- 4. Présence de personnes âgées.** Cela suppose d'éventuels besoins en matière de logements adaptés et services de proximité.

Un questionnaire pour l'enquête sociale co-construit avec les locataires

Grand Périgueux Habitat a établi un questionnaire-type de 7 pages, à l'aune de son expérience du relogement à Saltgourde et pour Pey Harry. Tel un guide, ce questionnaire a pour vocation d'accompagner le processus de relogement et d'établir un diagnostic individualisé en termes de besoins et souhaits des locataires concernés par la déconstruction de leur logement.

Outre cette prise de connaissance et mise à jour des éventuelles évolutions individuelles, il permet en premier lieu d'établir une prise de contact avec les ménages.

Le questionnaire se divise en cinq parties distinctes :

- Renseignements personnels,
- Logement actuel,

- Situation familiale,
- Situation financière,
- Souhaits

L'enjeu consiste à établir un portrait précis des ménages en évaluant, d'une part, leurs besoins (par la connaissance de leur composition familiale, leur mode de vie, leurs ressources économiques, leur mobilité quotidienne et leurs besoins en terme de localisation résidentielle, les éventuelles situations de handicap et difficultés financières), mais également leurs aspirations. Quels sont leurs souhaits ? Quels critères sont utilisés pour effectuer un choix résidentiel ?

Il s'agit donc d'appréhender à la fois le quotidien des personnes relogées, leur réseaux de connaissance, leur éventuelle volonté de rapprochement familiale, leur contraintes domicile-travail, leur sensibilité au rapprochement des services,... Ainsi, faire émerger des souhaits de localisation pour gagner en confort quotidien.

Il a semblé que dans la démarche de concertation locative, ce questionnaire méritait d'être testé pour rester au plus près du quotidien des locataires et de leurs préoccupations. Ce qui a été fait avec un petit groupe de personnes concernées par le relogement et désignées par les locataires eux-mêmes. Ce qui a donné :

- *Cité Jean Moulin* : 2 ménages
- *Bâtiment C* : 3 ménages
- *Bâtiment E ter* : 1 ménage

L'Amicale des locataires a également participé à ce travail.

Une charte de relogement pour consolider un relogement soigné

Une charte est également en cours d'écriture par Grand périgueux Habitat :

- les locataires de l'ensemble Jacqueline Auriol et l'Amicale des locataires y sont associés sous forme de réunions de concertation locative démarrées dès juillet 2018 et lors de groupe de travail ad hoc ;
- les bailleurs y seront associés à compter de l'automne 2018, bien que les premières réunions de sensibilisation aient eu lieu début 2018. Des engagements concrets y seront déterminés. (projet de charte en annexe 8 – à venir).

1.2. Objectifs territorialisés

Pour contribuer à un rééquilibrage territorial, l'agglomération souhaite travailler les bons équilibres sociaux pour chacune des résidences identifiées comme vulnérable :

- Sur Périgueux :
 - Résidences sur le quartier prioritaire de la Boucle de L'Isle,

- Résidences sur le secteur des Mondoux
- Résidences de la Grenadière,
- Résidence Combe des Dames
- Sur Coulouniex-Chamiers
 - Résidence Jacqueline Auriol à Chamiers,
 - Résidences de Pagot,
- Sur Boulazac-Isle- Manoire
 - Résidences des Hauts d’Agora

Certaines de ces résidences, malgré les critères de fragilité retenus, peuvent ne pas présenter de dysfonctionnements en termes de gestion locative et de vie de la résidence : les bailleurs sociaux, avec les maires des communes, sont les garants de ces éléments, au-delà du seul regard sur la mixité sociale.

Elles peuvent accueillir des ménages qui s’inscrivent dans un parcours positif tant du point de vue de leur logement que de leur dynamique d’insertion sociale.

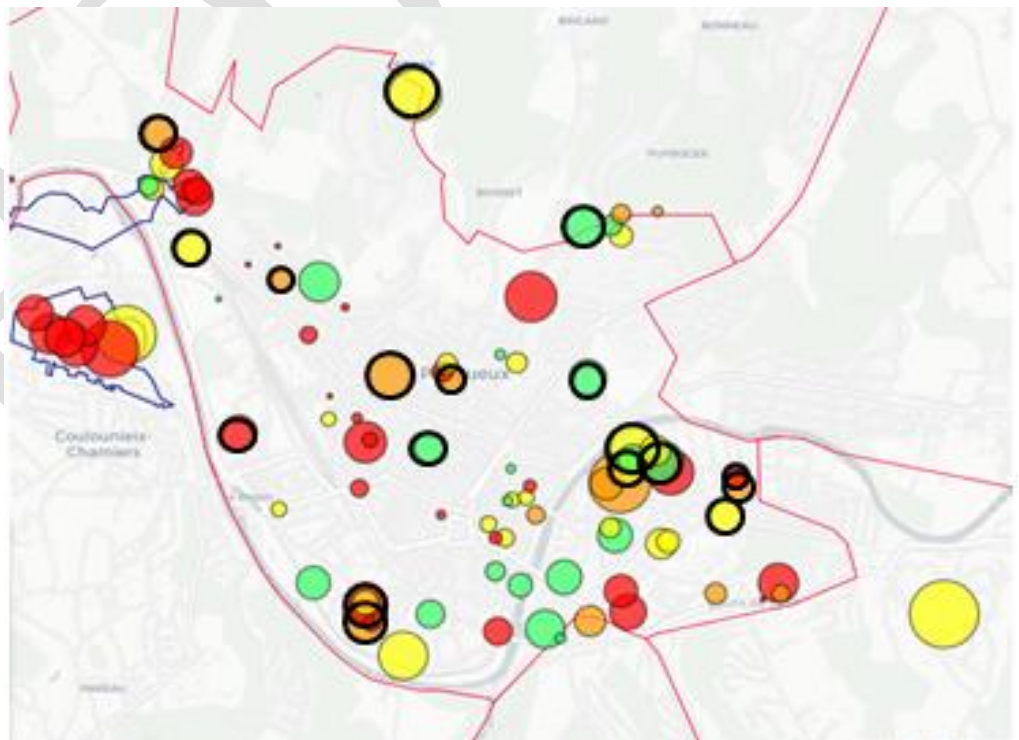
Par ailleurs, l’attribution d’un logement se fait aussi selon les souhaits et les capacités du demandeur et ces derniers devront être aussi respectés que possible.

Enfin, les secteurs dotés d’équipements et de services de proximité bénéficiant d’une desserte en transport en commun, ou de solutions de mobilité, seront privilégiés pour les attributions hors QPV afin de ne pas isoler les ménages pouvant être les plus en difficultés.

Dans le cadre de l’étude de peuplement, plusieurs résidences ont été identifiées comme « ayant une marge de manœuvre » pour l’accueil de ces ménages (carte page suivante résidences en jaune ou orange). Les bailleurs sociaux pourront aussi s’appuyer sur leur production à venir

La liste de ces résidences est en annexe 11 .

Cette territorialisation pourra évoluer en fonction des attributions, de l’évolution du parc (rénovation, démolition, ...) et de la transformation du cadre de vie. Il est donc convenu d’actualiser cette territorialisation lors du bilan final de la CIA (2022).



1.3. Engagements des autres signataires

En contrepartie des contributions financières apportées au bailleur social, L'État, le Grand Périgueux, parfois les communes, et Action Logement disposent d'un contingent de réservation de logements : lors de la désignation des candidats, **les réservataires devront veiller aux engagements fixés pour chaque bailleur social**. Ils devront contribuer à l'atteinte des objectifs fixés aux bailleurs de logements hors quartiers prioritaires en matière de demandeurs relogés dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain.

En effet :

- L'Etat fait du relogement dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain (PRU) un de ses critères de priorité au titre du contingent (annexe 6 – tableau critères de priorité)
- L'Agglomération du Grand Périgueux, en contrepartie de l'octroi des garanties d'emprunts sollicitées par les bailleurs, est réservataire de 10 % des logements de l'opération garantie (délibération et grille de critères en annexe 7). Le relogement PRU est un critère majeur de présentation de candidats sur les logements ainsi réservés,
- Action logement sera vigilant aux ménages relogés dans le cadre du PRU de Chamiers lors de la présentation de candidats sur les logements sociaux dont il est réservataire.

② Engagements annuels quantifiés et territorialisés des bailleurs sociaux et des réservataires au regard du DALO et des critères de priorité

2.1. Rappel

Il est rappelé que les critères pour être éligible au Droit Au Logement Opposable (DALO) et/ou être reconnu prioritaire sont les suivants :

2.1.1. Le droit au logement opposable

Les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation relative au droit au logement opposable (DALO) doivent recevoir une proposition de logement dans un délai fixé à 3 mois par la loi. En cas de refus de cette proposition, sous réserve qu'elle soit adaptée à leurs ressources et à leur composition familiale, ils perdent le droit octroyé par la commission.

Les ménages prioritaires sont désignés par le Préfet à un bailleur qui a l'obligation de leur faire une proposition de logement dans les délais impartis.

Sur l'agglomération du Grand Périgueux, et plus généralement en Dordogne, il n'y a pas de file d'attente pour le relogement des ménages DALO.

Sur la période 2016-2017, il y a eu 19 demandes de DALO : 16 ont reçu un avis favorable, 1 demande était sans objet et 2 demandes n'ont pas reçu de suite favorable, reconnues non prioritaires.

En conséquence, il n'est pas nécessaire de revoir les engagements des bailleurs, ceux-ci devront poursuivre, comme actuellement, le relogement des ménages prioritaires DALO avant les ménages prioritaires de droit commun.

Pour déposer un recours au titre du droit au logement opposable, le requérant doit résider sur le territoire français de façon régulière et ce, sans condition d'ancienneté de son titre de séjour, ne pas être en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir, être de "bonne foi" et répondre aux conditions d'accès à un logement social.

Les publics susceptibles d'être reconnus au titre du droit au logement opposable doivent répondre à un ou plusieurs des 7 critères suivants (sachant qu'un seul critère suffit) :

- Etre sans domicile ;
- Etre menacé d'expulsion sans relogement ;
- Etre hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de façon continue depuis plus de 6 mois ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois ;
- Etre logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- Etre logé dans un logement ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés (absence de chauffage, eau potable...) ; à condition d'avoir à charge un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap ;

- Etre logé dans un logement dont la surface habitable n'est pas supérieure ou égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap ;
- Etre demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long (délai qui varie d'un département à un autre) sans avoir reçu de proposition adaptée aux besoins. Le délai anormalement long est fixé à 14 mois en Dordogne.

2.1.2. Les ménages prioritaires au titre du code de la construction et de l'habitation (droit commun)

La loi rassemble dans une liste unique les critères de priorité : art. L441-1 du CCH :

- 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 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.

2.2. Contexte

Sur les 74 réservations activées en 2017, 72 l'ont été pour des ménages relevant des 3 quartiles les plus élevés, soit 2,70 % des attributions au ménages du 1^{er} quartile.

En 2017, 7723 attributions ont été réalisées sur le territoire du Grand Périgueux par l'ensemble des Bailleurs. 128 attributions ont été réalisées à des publics prioritaires au titre du contingent préfectoral dont aucune à des ménages du DALO et 128 ménages prioritaires, soit 18 % des attributions réalisées dans l'année.

Cet objectif chiffré est en cohérence avec les objectifs fixés dans les conventions de gestion du contingent préfectoral, signées entre l'Etat et chacun des bailleurs sociaux

2.3. Objectifs chiffrés

La loi Egalité Citoyenneté prévoit des obligations d'attributions de logements sociaux pour les ménages prioritaires (ménages bénéficiant du DALO et ménages jugés prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH) et à l'ensemble des réservataires.

L'Etat, au titre de son contingent préfectoral doit leur consacrer 25 % des attributions. Les collectivités territoriales réservataires (communes, EPCI,...), Action Logement et les bailleurs sociaux ont également, au titre de leur contingent, une obligation de consacrer 25 % de « leurs » attributions aux ménages prioritaires. Ainsi, l'ensemble des partenaires est appelé à contribuer au logement des personnes défavorisées.

La communauté d'agglomération du Grand Périgueux n'était pas réservataire de logements sociaux en 2016 et 2017. Néanmoins, les critères de priorité utilisés par l'agglomération sont les mêmes que ceux de l'Etat : l'objectif de 25 % semble donc cohérent et sera respecté.

Enfin Action Logement a orienté 20 % de ses réservations à des ménages répondant aux critères de priorité : l'objectif de 25 % est cohérent.

Répartition des contingents et obligations d'attributions aux ménages prioritaires et/ou DALO :

	Etat	Collectivités	Action Logement	Bailleurs
Répartition des contingents	25 %	10 % des nouvelles livraisons garanties	13,77 % (moyenne CGAP)	51 % (attributions non réservataires)
Obligations d'attributions sur les différents contingents	100 %	25 %		
Attributions totales sur les différents contingents (sur la base de 771 attributions – moyenne 2016-2017)	193	3	27	98
Total / objectifs 2018	321			
	41,63 %			

Répartition des objectifs quantifiés d'attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux ménages demandeurs prioritaires par réservataire en 2018 :

Réservataires	Etat	Collectivités	Action Logement	Bailleurs sociaux	TOTAL
Objectifs 2018	193	3	27	98	321

Ces pourront être pondérés au regard des livraisons et de programmes neufs dans l'année.

Au-delà du bilan quantitatif des attributions, il sera également établi une évaluation qualitative annuelle, à partir des données des bailleurs, qui fera notamment apparaître le nombre et les motifs de refus, une fois les propositions de logements faites aux ménages relevant du DALO ou reconnus prioritaires.

2.1. Objectifs territorialisés

Au même titre que pour les ménages relevant du 1^{er} quartile de ressources, l'agglomération souhaite travailler les bons équilibres sociaux pour chacune des résidences identifiées comme vulnérable :

- Sur Périgueux :

- Résidences sur le quartier prioritaire de la Boucle de L'Isle,
- Résidences sur le secteur des Mondoux
- Résidences de la Grenadière,
- Résidence Combe des Dames
- Sur Coulouniex-Chamiers
 - Résidence Jacqueline Auriol à Chamiers,
 - Résidences de Pagot,
- Sur Boulazac-Isle- Manoire
 - Résidences des Hauts d'Agora

Certaines de ces résidences, malgré les critères de fragilité retenus, peuvent ne pas présenter de dysfonctionnements en termes de gestion locative et de vie de la résidence : les bailleurs sociaux, avec les maires des communes, sont les garants de ces éléments, au-delà du seul regard sur la mixité sociale.

Elles peuvent accueillir des ménages qui s'inscrivent dans un parcours positif tant du point de vue de leur logement que de leur dynamique d'insertion sociale.

Le quartier prioritaire de Chamiers, au regard des investissements liés au projet de renouvellement urbain engagés par le bailleur, l'agglomération et la commune notamment devrait être attractif à terme et la territorialisation sera alors à revoir.

Les secteurs à privilégier demeurent les secteurs dotés d'équipements et de services, proche de solutions de mobilité et/ou transports en commun. Dans le cadre de l'étude de peuplement, plusieurs résidences ont été identifiées comme « ayant une marge de manœuvre » pour l'accueil de ces ménages (cf. carte p.51 et liste en annexe 11) Les bailleurs sociaux pourront aussi s'appuyer sur leur production à venir.

Il sera fait enfin attention, pour l'attribution, aux résidences regroupant un certain nombre de ménages logés par de associations, en baux glissants.

Cette territorialisation pourra évoluer en fonction des attributions, de l'évolution du parc (rénovation, démolition, ...) et de la transformation du cadre de vie. Il est donc convenu d'actualiser cette territorialisation lors du bilan final de la CIA (2022).

2.2. Modalités d'accompagnement social

La commission de médiation DALO est compétente pour prescrire un accompagnement social lorsqu'elle estime que celui-ci est de nature à faciliter l'accès et le maintien dans le logement d'un ménage déclaré prioritaire et désigné à un bailleur pour l'attribution d'un logement.

Pour les ménages prioritaires de droit commun, l'Etat, le Conseil départemental, les centres communaux d'action sociale, sont compétents pour prescrire, également sur demande des bailleurs concernés, des mesures d'accompagnement nécessaires, dans le respect des dispositifs en vigueur.

Les différentes mesures d'accompagnement pouvant être mises en œuvre sont synthétisées dans le tableau page 67.

Les signataires s'engagent à mettre en œuvre les mesures d'accompagnement nécessaires, en nombre suffisant, pour atteindre les objectifs fixés dans la présente convention , dans le respect des dispositifs existants.

PROJET

③ Engagements des signataires de la convention en faveur de la mixité sociale sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)

La CIA fixe, pour chacun des signataires, des engagements portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial définis dans les orientations de la CIL.

Ces actions, établies en fonction du champ de compétence de chaque acteur, constituent uniquement un objectif de moyen.

Pour l'agglomération du Grand Périgueux, avec deux QPV (Chamiers et Boucle de l'Isle), ces engagements portent notamment sur les moyens mis en œuvre :

- Par les bailleurs sociaux pour atteindre l'objectif global d'attribution en QPV à des ménages autres que ceux du premier quartile,
- Par les signataires pour atteindre les objectifs découlant du contrat de ville.

3.1. Objectifs chiffrés

L'objectif d'une meilleure mixité sociale sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville passe par une politique d'attribution à des ménages ayant des revenus supérieurs au 1^{er} quartile. Néanmoins, le peuplement des quartiers prioritaires doit s'accompagner par une meilleure attractivité résidentielle et un cadre de vie agréable sur les quartiers.

Forts de ce constat, l'Etat, les Communes, Le Grand Périgueux, les bailleurs, le Département et le collectif partenarial se sont engagés dans des projets de renouvellement sur les 2 quartiers que sont la Boucle de l'Isle et Chamiers :

- Sur la Boucle de l'Isle, 220 logements sont en cours de démolition dans le cadre d'un programme renouvellement urbain (PRU 1). L'objectif de mixité, de 50 % des attributions à des ménages relevant des 3 quartiles supérieurs, peut s'appliquer sur le reste du parc social du quartier, sans doute plus facilement une fois que les travaux liés au renouvellement seront achevés, notamment avec une reconstitution de 30 logements sociaux minimum sur site prévue en 2020.
- Sur le quartier de Chamiers, le projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de 201 logements (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain NPNRU : quartier d'intérêt régional). Ce programme n'est pas encore lancé sur le plan opérationnel et la démolition n'interviendra qu'une fois le relogement achevé, en plusieurs phases : 2019, 2021 et 2022. La problématique est donc identique, mais à plus long terme encore que sur la Boucle de l'Isle, d'autant que Grand Périgueux Habitat ne va pas proposer en commissions d'attributions des logements qui sont voués à démolition. La mixité sociale ne sera réellement possible qu'une fois les logements rénovés, démolis et reconstitués, dans un cadre de vie amélioré avec des équipements et des services répondant aux besoins des habitants. Sur ce même quartier, Dordogne Habitat possède 18 logements sur lesquels il y a peu de marge de manœuvre compte-tenu du manque de rotation des ménages locataires

(nombre de départ proche de 0). La reconstitution sur site de 49 logements n'est prévue, quant à elle, qu'à partir de 2020.

De ce fait, l'objectif d'attributions aux ménages relevant des 3 quartiles supérieurs sur les QPV est fixé à 50 % pour 2018

Bailleur	Boucle de L'Isle	Chamiers		Total CAGP QPV
	Grand Périgueux Habitat	Grand Périgueux Habitat	Dordogne Habitat	
Nombre de LLS sur QPV	524	563	18	1078
Nombre moyen d'attributions en 2016 et 2017	36	60	0	96
Nombre moyen 2016-2017 d'attributions aux demandeurs des 3 quartiles supérieurs	25	27	0	52
% moyen d'attributions aux 3 autres quartiles	69,44	45	0	54,16
Nombre moyen d'attributions manquantes aux demandeurs des 3 quartiles supérieurs pour atteindre 50 %	0	3	0	
Objectif 2018	18	30	0	48

Cet objectif de mixité sociale sera suivi annuellement, en fonction notamment de l'avancée des programmes de renouvellement urbain. Il sera également mesuré le taux et les raisons des refus des ménages relevant des 3 quartiles supérieurs.

3.2. Engagements des bailleurs et des signataires

Seuls Grand Périgueux Habitat et Dordogne Habitat sont concernés par des attributions en QPV à des ménages relevant des 3 quartiles supérieurs. Pour autant l'objectif de rééquilibrage territorial concerne l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire et les signataires qui peuvent contribuer à son atteinte par le biais de la mise en œuvre des mesures suivantes :

- **Orienter les demandes de logement social vers les quartiers prioritaires** : ces quartiers souffrent trop souvent d'une mauvaise image qui limite les demandes vers ces secteurs. Dans le cadre de l'accompagnement et la prise en charge du demandeur de logement social, les bailleurs, et les partenaires (communes services enregistreurs, services sociaux, ...) pourront promouvoir les atouts des quartiers prioritaires par une communication positive favorable à l'image du quartier. La communication et le travail partenarial entre bailleurs, notamment dans le cadre du futur Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) contribueront entre autres à favoriser la diversification des ménages locataires du parc social dans ces quartiers.

- **Renforcer l'attractivité des quartiers** ; afin de les rendre plus attractifs, les opérations de réhabilitations des logements, le renforcement de services, les aménagements urbains, le dynamisme associatif..... sont autant de leviers sur lesquels peuvent agir les signataires de la présente convention et les partenaires des projets de renouvellement urbain. Tous se sont engagés financièrement dans ces projets ambitieux pour atteindre ces objectifs et contribuer, à terme, à inverser la tendance sur la base d'une Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) qui permettra de pérenniser les investissements.
- En contrepartie des contributions financières apportées aux bailleurs sociaux, l'État, le Grand Périgueux, parfois les communes, et Action Logement disposent d'un contingent de réservation de logements : lors de la désignation des candidats, **les réservataires devront veiller aux engagements fixés pour chaque bailleur social**. Ils devront contribuer à l'atteinte des objectifs fixés aux bailleurs de logements en quartiers prioritaires en matière de demandeurs des 3 quartiles supérieurs.

PROJET

④ Engagements des signataires de la convention relatifs à la mise en œuvre des actions et aux moyens d'accompagnement dédiés.

Les engagements des signataires sont déclinés au sein des orientations opérationnelles 1, 2 et 3.

Ils concernent essentiellement les réservataires de logements sociaux qui doivent veiller au respect des obligations faites aux bailleurs au regard de ménages relevant :

- du 1^{er} quartile de ressources et les attributions hors QPV,
- du relogement dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain,
- du DALO et/ou reconnus comme prioritaires
- des 3 autres quartiles et des attributions de logements situés en QPV

Les signataires de la convention s'engagent également à soutenir les bailleurs dans :

- la diversification et le déploiement de l'offre en logements sociaux sur l'agglomération,
- La rénovation du parc social ancien,
- Le renforcement de l'attractivité des résidences situées en quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville,
- L'amélioration du cadre de vie sur les quartiers en renouvellement urbain,
- Le maintien et le développement de l'attractivité des résidences mentionnées au 2.2.

Enfin, l'Etat, le Conseil départemental, les centres communaux d'action sociale, sont compétents pour prescrire, également sur demande des bailleurs concernés ou des ménages, des mesures d'accompagnement nécessaires aux ménages locataires ou futurs locataires. Il est établi ci-dessous un tableau synthétique des aides/ dispositifs mobilisables (**à compléter le cas échéant**)

Les signataires s'engagent à mettre en œuvre les mesures d'accompagnement nécessaires, en nombre suffisant, pour atteindre les objectifs fixés dans la présente convention dans le respect des dispositifs en vigueur.

Dispositif / Outil	Qui	Prescripteurs	Document cadre	Missions
Accompagnement social, accès et maintien dans le logement				
Fonds de Solidarité Logement (FSL) : <ul style="list-style-type: none"> • Accès au logement, • Mutation et relogement • Maintien dans le logement • Accompagnement social au logement • FSL Eau • FSL Electricité 	Département	Travailleurs sociaux / Bailleurs/ Département	Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD)	Ses principaux objectifs sont d'aider financièrement les ménages pour l'accès ou le maintien dans un logement décent, pour le maintien de leurs fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et mettre en place des mesures d'accompagnement social lié au logement.
Accompagnement social au Logement (ASL)		Travailleurs sociaux / Département		L'accompagnement social lié au logement a pour but, dans une logique d'insertion et de non urgence, d'améliorer les conditions d'accès et de maintien dans un logement pérenne des ménages qui en étaient jusqu'alors durablement ou momentanément exclus. Cet accompagnement est avant tout centré sur le ménage dont il vise à développer les capacités d'autonomie et d'intégration, grâce notamment à l'accès à un logement adapté. Il est subordonné à l'adhésion et à la coopération des ménages.
Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)	Etat	CO SIAO	PDALHPD	L'accompagnement vers et dans le logement est une aide , fournie pour une période déterminée, à un ménage rencontrant un problème de maintien dans un logement ou d'accès à un logement en raison de difficultés financières, d'insertion sociale ou d'un cumul des deux. Elle est financée par l'Etat, sur ses crédits d'accompagnement, à destinations d'opérateurs spécifiques assurant cet AVDL : ce n'est pas une aide financière directe aux ménages.
Aides de la CAF : APL, AL, ALS	CAF	Travailleurs sociaux	RI de la CAF de Dordogne	Une allocation logement peut être versée, sous certaines conditions, à toute personne qui loue ou qui achète un logement. Il existe 3 types d'allocations : l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement familiale (ALF) et l'allocation de logement sociale (ALS). L'APL est versée en raison d'un critère de financement du logement (conventionné), l'ALF est versée en raison de la situation familiale, et l'ALS est versée dans tous les autres cas.
Aides des CCAS	Communes			Les CCAS agissent pour éviter que des situations problématiques ne se transforment en précarité : aides au paiement de certaines factures importantes pour le foyer, en particulier celles du loyer, ou les règlements EDF, GDF
Conseillères en économie sociale et familiale	Bailleurs sociaux			Accompagnement social lié au logement pour une meilleure insertion sociale des locataires. Prévention de l'impayé et traitement de l'impayé pour éviter le passage du dossier au contentieux Aide au relogement en cas de démolition
Avance Loca-Pass	Action Logement	Entreprises / salariés / bailleurs / travailleurs sociaux		L'AVANCE LOCA-PASS permet de verser immédiatement le dépôt de garantie demandé par le bailleur et de le rembourser petit à petit, sans payer d'intérêts, sur une durée maximale de 25 mois. Son montant est de 1 200 € maximum. Cette aide au logement est ouverte aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole. Cette aide peut être cumulée avec d'autres aides d'Action Logement , notamment celle pour les salariés en mobilité professionnelles comme Mobili-Pass
Garantie Loca-Pass			La GARANTIE LOCA-PASS est une caution gratuite remboursable de paiement des loyers et charges locatives, donnée au bailleur à compter de l'entrée dans les lieux du locataire. Pendant les 3 ans qui suivent la date d'effet du bail, en cas d'impayés de loyers, Action Logement règle au bailleur jusqu'à 9 mois de loyers et charges. Le locataire rembourse ensuite, sans frais ni intérêts, les sommes avancées. Cette aide au logement est ouverte aux salariés du secteur privé non agricole quel que soit leur âge et aux jeunes de moins de 30 ans en recherche d'emploi.	
Cil-Pass-Assistance			Le CIL-PASS ASSISTANCE est un service d'assistance logement dédié aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel qu'ils soient locataires ou à la recherche d'un logement. Les personnes concernées sont confrontées à des situations professionnelles ou personnelles, qui présentent des risques ou des difficultés pour se maintenir dans leur logement ou pour accéder à un logement. Ce dispositif permet de bénéficier d'un accompagnement personnalisé et de diverses solutions pour surmonter une étape difficile de leur vie. Dans ce cadre, Action Logement peut : - proposer, par exemple, des aides financières sous forme d'avance pour alléger les charges de logement des locataires, - rechercher des solutions de logement ou d'hébergement selon la situation des salariés, -orienter le ménage concerné vers un de ses partenaires	

⑤ Engagements des signataires quant aux modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

En tenant 146 ménages doivent être relogés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Chamiers à compter de 2019.

L'objectif est de satisfaire au mieux les souhaits des personnes relogées, dans une démarche de parcours résidentiel, tout en veillant à l'équilibre territorial de peuplement et en ayant une vigilance particulière sur les résidences fragilisées mentionnées au point 2.2.

La CIA s'appuie sur la charte de relogement inter-bailleurs, co-construite avec les habitants du quartiers et mise en œuvre par l'Office public de l'Habitat intercommunal Grand Périgueux Habitat **(projet de charte à joindre à la CIA- annexe 8)**.

Ce bailleur a confié l'accompagnement des ménages à une personne dédiée en interne, rodée à l'exercice et ayant déjà concilié les impératifs calendaires d'un programme ANRU et le respect des rythmes des locataires. Cet agent s'appuiera notamment sur les dispositifs d'accompagnement mobilisables auprès des services de l'Etat, du département et des Centres Communaux d'Action Sociale.

Cette personne sera la cheville-ouvrière et le pivot des relations avec les autres bailleurs dans les solutions de relogement, et ce, dans le cadre de ce que la charte aura fixé. Cela n'exclura pas le traitement inter-bailleur de situations particulières et non anticipées.

Par ailleurs, un des critères de priorité de l'Etat au titre du contingent est le relogement dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain (PRU) (grille en annexe 6)

Enfin, L'Agglomération du Grand Périgueux, en contrepartie de l'octroi ses garanties d'emprunts sollicitées par les bailleurs, est réservataire de 10 % des logements de l'opération garantie. Le relogement PRU est un critère majeur de présentation de candidats sur les logements ainsi réservés. (délibération et grille en annexe 7)

Les autres réservataires (Action Logement et les communes ou le département le cas échéant) s'engagent également à contribuer à cette orientation opérationnelle.

Le relogement des personnes concernées par un programme de renouvellement urbain sera suivi de manière très régulière au sien d'un comité de suivi dédié au relogement. Les résultats seront partagés également au sein de la commission de coordination des attributions du Grand Périgueux (cf. Orientation n°9)

⑥ Conditions relatives à la désignation des candidats pour les Commissions d'Attributions (CAL) et aux modalités de coopération

6.1. Désignation des candidats pour les CAL

En préambule de cette obligation, le Grand Périgueux souhaite articuler la CIA avec son Plan de Prévention et de Lutte contre les Discriminations signé le 18 juin 2018 et rappeler que toute désignation de candidats pour les CAL et tout choix lors des attributions de logements doivent respecter les critères fixés par la loi n° 2008-496 du 27 mai 2008 en matière de lutte contre les discriminations (liste des critères prohibés par la loi en annexe 9).

En outre, les conditions d'attributions de logements sociaux sont rappelées dans l'art L441-1 du CCH : *« Pour l'attribution des logements, ce décret prévoit qu'il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés. »*

Dans la désignation des candidats en CAL, les bailleurs s'engagent également à tenir compte des orientations de la présente convention. Quoiqu'il en soit, chaque CAL reste souveraine dans ses choix mais, pour une aide à la décision, les différents quartiles, les niveaux de ressources par rapport aux plafonds HLM, l'indication d'un relogement ANRU, le fait d'être candidat relevant du public prioritaire et/ou DALO, devront être indiqués aux membres des CAL. Ces éléments pourraient constituer le socle commun à tous les bailleurs et les réservataires des informations données aux membres des CAL, sur la base d'un outil commun fourni par l'Agglomération.

Dans la sélection des candidats à présenter aux CAL, les bailleurs et les réservataires porteront une vigilance particulière aux catégories de ménages sur lesquels pèse une certaine tension (cf.p.16-17) : personnes handicapées, demandes anciennes, personnes âgées, demandes de mutations...

A la demande de chaque bailleur, Le Grand Périgueux pourra informer et sensibiliser les membres des CAL et les personnels en charge de la présentation des candidats à la fois sur le contenu de la CIA et sur le Plan de prévention et de Lutte contre les discriminations. Les communes, si elles le souhaitent, que ce soit les élus et/ou les services, pourront également être informées et sensibilisées sur ces deux documents cadre.

Des formations animées par l'AROSHA pourront enrichir la démarche afin d'outiller les parties prenantes (règlements intérieurs, charte....) sur les bonnes pratiques en matière de non-discrimination et de lutte contre le sentiment de discrimination.

6.2. Modalités de coopération entre bailleurs et réservataires : la commission de coordination

La présente convention est d'ores et déjà le fruit d'un travail partenarial entre tous les signataires.

Selon la loi, la CIA crée une commission de coordination des attributions et en définit ses missions qui sont laissées au choix de la collectivité.

Parallèlement, dans chaque QPV, une commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du président de l'agglomération ou de leur représentant, peut désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles.

Cependant, l'Agglomération du Grand Périgueux, les bailleurs sociaux, Action logement et les services de l'Etat souhaitent ne pas démultiplier les commissions. Ainsi, il a été décidé, en mai 2018, la création d'une commission unique de coordination des attributions qui aurait pour mission d'assurer le suivi régulier de la mise en œuvre des objectifs de la CIA, et qui comprendrait un focus particulier sur les attributions réalisées en QPV.

6.2.1. L'objet de la commission de coordination

Le projet règlement intérieur de cette commission (annexe 10) – fixe son objet de la manière suivante :

« Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 du CCH, la commission de coordination effectue le bilan de la mise en œuvre des orientations déclinées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et plus particulièrement les points suivants :

- Suivi des indicateurs de mixité sociale tels que définis dans la CIA
- Suivi des attributions de logement(s) disponible(s) dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville,
- Suivi des attributions dans le cadre du relogement des ménages concernés par des opérations de Renouvellement Urbain
- Suivi des attributions pour toute nouvelle livraison de logements sociaux,
- Suivi des indicateurs de fragilité relatifs à l'occupation du parc social.

Ce suivi intégrera également les demandes d'accompagnement des ménages et des modalités de mise en œuvre.

L'objectif est d'assurer un équilibre territorial du peuplement et de permettre à chacun des signataires de s'engager à atteindre les objectifs fixés par la CIA et par le Contrat de ville du Grand Périgueux, conformément aux orientations du Plan de Prévention et de Lutte contre les Discriminations du Grand Périgueux. ».

6.2.2. Composition de la commission de coordination

La commission de coordination est présidée par le Président de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux ou de son représentant

Elle est composée:

- Du ou des représentant (s) de chaque bailleur social propriétaire de logements sociaux sur le territoire,
- Des maires des communes membres de l'agglomération ou de leur représentant,
- Du représentant de l'Etat dans le Département (DDT et DDCSPP)
- De(s) représentant(s) du Département de la Dordogne (Service Habitat et Services Sociaux),
- Du ou des(s) représentant(s) des titulaires de droit de réservation, et notamment d'Action Logement
- De(s) représentant(s) des associations dont l'un des objets est l'insertion par le logement ou le logement des personnes défavorisées : UDAF, APARE, ASD, SAFED, SOLIHA
- Du ou de(s) représentants de la CAF
- Du ou de(s) représentants de l'ADIL
- Du ou de(s) représentants de la CNL Dordogne

6.2.3. Bilan annuel des attributions et des objectifs de la CIA

La commission de coordination aura lieu au moins une fois par an, à l'initiative de la communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Il pourra être organisé des réunions exceptionnelles de la commission de coordination sur demande justifiée d'un de ses membres.

Les membres de la commission de coordination s'engagent à fournir chaque année les données nécessaires au Grand Périgueux afin de pouvoir réaliser le bilan des attributions tel que défini dans son objet. Ces données devront respecter le Règlement Général sur la Protection des Données. Ces données seront issues (liste non exhaustive) :

- du système national d'enregistrement (SNE),
- du système de suivi du contingent ETAT (SYPLO),
- du suivi des attributions propre à chaque bailleur,
- de l'occupation du parc social (OPS),
- de la composition du parc social (RPLS)
- du comité de suivi du relogement NPNRU et de la charte inter-bailleurs à venir pour le quartier de Chamiers,
- du bilan annuel du PDALHPD porté par les co-pilotes Etat / Conseil départemental et notamment des CORA portées par l'Etat,
- du bilan des mesures d'accompagnement du Département pour les ménages dans le parc public,
- du suivi des attributions fait par les réservataires, dont Action Logement.

TITRE 5 : MISE EN ŒUVRE, SUIVI ET EVALUATION

La présente convention Intercommunale d'attribution (CIA) est mise en œuvre dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Elle est établie pour une durée de 4 ans.

Le bilan et l'évaluation de cette convention seront présentés annuellement devant la CIL, instance de gouvernance de la politique intercommunale pour validation.

En amont, les objectifs seront suivis dans le cadre de la commission de coordination, avec à minima les indicateurs suivants :

- l'occupation des résidences afin d'ajuster leur qualification et les objectifs territoriaux,
- le nombre d'attributions aux ménages ayant des ressources inférieures à 40 % des plafonds HLM, dont le nombre d'attribution aux ménages relevant du 1er quartile de ressources
- ces mêmes éléments hors quartiers prioritaires de la politique de la ville et hors résidences fragiles,
- le nombre d'attributions aux ménages des 3 quartiles supérieurs, et plus particulièrement sur les quartiers prioritaires de la politique de ville et sur les résidences « fragilisées »
- le nombre d'attributions aux ménages relevant du DALO ou considérés comme prioritaires,
- le nombre d'attributions aux ménages relevant d'un relogement dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain et les modalités d'accompagnement mis en place

Pour ce faire, les bailleurs et les réservataires devront suivre ces indicateurs et les partager avec l'Agglomération afin d'en faire l'analyse et d'ajuster les objectifs pour l'année suivante si nécessaire.

Toutes les données nécessaires à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation de la CIA devront être transmises annuellement au Grand Périgueux. Elles devront respecter le Règlement Général sur la Protection des Données.

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté préfectoral du 11 avril 2017 fixant les seuils de 1^{er} quartile de revenus

Annexe 2 : avenant n°4 de sortie de convention ANRU pour Saltgourde du 29/06/2017

Annexe 3 : Charte de Relogement dans le cadre du renouvellement urbain de Saltgourde

Annexe 4 : Présentation du projet de renouvellement urbain de Chamiers

Annexe 5 : Bilan du relogement de Saltgourde

Annexe 6 : Critères de priorité au titre du Contingent Etat

Annexe 7 : Délibération et grille de priorité sur la réservation de logements sociaux du Grand Périgueux

Annexe 8 : Projet de Charte de Relogement dans le cadre du renouvellement urbain de Chamiers

Annexe 9 : Critères de discrimination prohibés par la loi

Annexe 10 : Projet de règlement Intérieur de la commission de coordination

Annexe 11 : Résidences potentielles en faveur de la mixité

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

ANNEXE 1

Arrêté préfectoral du 11 avril 2017 fixant les seuils de 1er quartile de revenus

PROJET

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

ANNEXE 2

Avenant n°4 de sortie de convention ANRU pour Saltgourde du 29/06/2017

PROJET

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

ANNEXE 3

Charte de Relogement dans le cadre du renouvellement urbain de Saltgourde

PROJET

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

ANNEXE 4

Présentation du projet de renouvellement urbain de Chamiers

PROJET

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

ANNEXE 5

Bilan du relogement de Saltgourde

PROJET

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

ANNEXE 6

Critères de priorité au titre du Contingent Etat

PROJET

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

ANNEXE 7

Délibération et grille de priorité sur la réservation de logements sociaux du Grand Périgueux

PROJETÉ

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

ANNEXE 8

Projet de Charte de Relogement dans le cadre du renouvellement urbain de Chamiers

PROJET

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

ANNEXE 9

Critères de discrimination prohibés par la loi

PROJET

Les 23 critères interdits par la loi



Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

ANNEXE 10

Projet de Règlement Intérieur de la Commission de coordination

PROJET



Commission de Coordination

- Règlement intérieur -

Déclinaison du document cadre d'orientations sur les attributions adopté en Conférence Intercommunale du Logement du 3 novembre 2017

Agonac
Annesse et Beaulieu
Antonne et Trignonnat
Bassillac et Auberoche
Boulazac Isle Manoire
Bourrou
Chalagnac
Champcevinel
Chancelade
Château l'Evêque
Cornille
Coulounieix-Chamiers
Coursac
Creysensac et Pissot
Eglise Neuve de Vergt
Escoire
Fouleix
Grun- Bordas
La Chapelle Gonaguet
La Douze
Lacropte
Manzac sur Vern
Marsac sur l'Isle
Mensignac
Paunat
Périgueux
Razac sur l'Isle
Saint Amand de Vergt
Saint Crépin d'Auberoche
Saint Geyrac
Saint Mayme de Péreyrol
Saint Michel de Villadeix
Saint Paul de Serre
Saint Pierre de Chignac
Salon
Sanilhac
Sarliac sur l'Isle
Sorges et Ligueux
Trélissac
Val de Louyre et Caudeau
Vergt
Veyrines de Vergt

Clairsienne 
Groupe ActionLogement

Domofrance 
Groupe ActionLogement


DORDOGNE HABITAT
office public d'habitat de Dordogne


Grand Périgueux Habitat
Office Public de l'Habitat

MÉSOLIA
TERRITOIRES ET MÉTROPOLIS DU SUD-OUEST


LE GRAND Périgueux
Communauté d'Agglomération

PREAMBULE:

L'organisation et la création d'une commission de coordination sont inscrites dans le code de la construction et de l'Habitation (Art. L441-1-1 et s.)

La commission de coordination est créée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) installée en juillet 2017 sur l'agglomération du Grand Périgueux et du document cadre relatif aux orientations en matière d'attribution des logements sociaux adopté en réunion plénière de la CIL en novembre 2017.

Article 1 : OBJET

Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2 du CCH, la commission de coordination émet des avis effectue le bilan de la mise en œuvre des orientations déclinées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et plus particulièrement les points suivants :

- Suivi des indicateurs de mixité sociale tels que définis dans la CIA (à venir)
- Suivi des attributions de logement(s) disponible(s) dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville,
- Suivi des attributions dans le cadre du relogement des ménages concernés par des opérations de Renouvellement Urbain
- Suivi des attributions pour toute nouvelle livraison de logements sociaux,

Ce suivi intégrera également les demandes d'accompagnement des ménages et des modalités de mise en œuvre.

L'objectif étant d'assurer un équilibre territorial du peuplement et de permettre à chacun des signataires de s'engager à atteindre les objectifs fixés par la CIA et par le Contrat de ville du Grand Périgueux, conformément aux orientations du Plan de Prévention et de Lutte contre les Discriminations du Grand Périgueux.

Article 2 : COMPOSITION

La commission de coordination est présidée par le Président de la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux ou de son représentant

Elle est composée:

- Du ou des représentant (s) de chaque bailleur social propriétaire de logements sociaux sur le territoire,
- Des maires des communes membres de l'agglomération ou de leur représentant,
- Du représentant de l'Etat dans le Département (DDT et DDCSPP)
- De(s) représentant(s) du Département de la Dordogne (Service Habitat et Services Sociaux),
- Du ou des(s) représentant(s) des titulaires de droit de réservation, et notamment d'Action Logement

- De(s) représentant(s) des associations dont l'un des objets est l'insertion par le logement ou le logement des personnes défavorisées : UDAF, **APARE, ASD, SAFED, SOLIHA.**
- Du ou de(s) représentants de la CAF
- Du ou de(s) représentants de l'ADIL
- Du ou de(s) représentants de la CNL Dordogne, =
-

Article 3 : PERIODICITE ET COMPTES –RENDUS

La commission de coordination aura lieu au moins une fois par an, à l'initiative de la communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Il pourra être organisé des réunions exceptionnelles de la commission de coordination sur demande justifiée d'un de ses membres.

Les comptes rendus des commissions de coordination seront rédigés et communiqués par le Grand Périgueux, avec l'aide des services de l'Etat.

Les bilans des commissions de coordination seront également présentés en réunion plénière de la Conférence Intercommunale du Logement.

Article 4 : COLLECTE DES DONNEES ET CONFIDENTIALITE

Les membres de la commission de coordination s'engagent à fournir les données nécessaires au Grand Périgueux afin de pouvoir réaliser le bilan des attributions tel que défini dans l'article 1. Ces données devront respecter le Règlement Général sur la Protection des Données. Ces données peuvent être issues (liste non exhaustive) :

- du système national d'enregistrement,
- du suivi des attributions propres à chaque bailleur,
- de l'occupation du parc social,
- du comité de suivi du relogement NPNRU et de la charte inter bailleurs à venir pour le quartier de Chamiers,
- du bilan annuel du PDALHPD porté par les co-pilotes Etat/CD et notamment de l'activité de la CORA,
- du bilan des mesures d'accompagnement du Département pour les ménages dans le parc public,
- du suivi des attributions fait par les réservataires, dont Action Logement

Toute personne assistant à la commission de coordination est tenue à la confidentialité des informations sur les demandeurs et les débats qui sont portés à sa connaissance.

Fait à Périgueux, le

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

Jacques Auzou,
Président de la CA Le Grand Périgueux

Agnès Charousset
Directrice de Grand Périgueux Habitat

Séverine Genneret
Directrice de Dordogne Habitat

Emmanuel Picard
Directeur de Mésolia

Francis Stephan
Directeur de Domofrance

Daniel Palmaro
Directeur de Clairsienne

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE

ANNEXE 11

Résidences potentielles en faveur de la mixité

PROJET

PARC EXISTANT						PARC A VENIR					
COMMUNE	BAILLEUR / RESIDENCE	TRES BAS LOYER	BAS LOYER	LOYER MODERE	TOTAL LOGEMENTS	BAILLEUR / RESIDENCE	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL	ANNEE DE LIVRAISON
(hors résidences fragiles)		(<=à 4 €)	(de 4,1€ à 5€)	(de 5,1€ à 6 €)	(ressources connues)						
PERIGUEUX		465	372	176	1013	PERIGUEUX	57	49	0	106	
	GRAND PERIGUEUX HABITAT	459	363	34	856	GRAND PERIGUEUX HABITAT	57	49	0	106	
	Les Jaures	61	36		97	Lacombe	4	2	0	6	2019
	Rue des Prés	26	57	10	93	Campniac	3	7	0	10	2018
	Rue Trarieux	52	30		82	Mazy	8	6	0	14	2019
	Charnay Frachet 1		79		79	Lavoisier	6	2	0	8	2019
	60 combe des dames	55	2		57	Saltgourde	15	15	0	30	2020
	Rue siegfried	39	11	8	58	C. des Dames Renouvellement	3	5	0	8	2019
	Velodrome	44	4		48	Braille -Renouvellement	18	12	0	30	2020
	Bd du petit change	31	12		43						
	Route d'agonac	34	4	1	39						
	Chemin des feutres du Toulon	33	5	1	39						
	Rue Paul louis courrier		38	7	45						
	Rue Morand 1	10	25		35						
	Rue de Campniac	24	6		30						
	Parmentier 1	25	2	3	30						
	Rue jean pages 100 à 200		27	4	31						
	Rue ribot	15	8		23						
	Parmentier 2	19	1		20						
	Rue Jules Ferry	13	7		20						
	Impasse louis braille 20	14	4		18						
	Rue des teinturiers	16			16						
	Rue eugene leroi	9	5		14						
	DOMOFRANCE	6	9	113	128						
	Rue de l'entrepot			41	41						
	8-10 rue sully			25	25						
	Petit Change			18	18						
	Daumesnil	1	3	9	13						
	19 rue Alfred de Musset			11	11						
	18 Rue Alsace Lorraine		1	9	10						
	13 gué de barnabé	5	5		10						
	DORDOGNE HABITAT			29	29						
Lagrange Chancel			19	19							
137 Mal Juin			10	10							
		17	93	292	402	BIM	36	57	0	106	
	DORDOGNE HABITAT	17	73	96	186						
Lescure 1		11	15		26						
Résidence du parc ilot J			20		20						
Agora A bat A			3	15	18						
Agora A bat B			1	14	15						
Le parc des rebières ilot E			1	13	14						
Lescure 2	6	8		14							
Rue John Kennedy		7	7	14							
residence du parc ilot H			1	12	13						
espace le vielleux			3	9	12						
Le parc des rebières ilot D			5	5	10						
Moulin à vent Atur				10	10						
Val de mariscou 1			9	1	10						
Val de mariscou 2				10	10						
CLAIRSIENNE	0	16	93	109							
russelia				34	34						
residence du bief			8	24	32						
les rebières			5	11	16						
Russelia 2				14	14						
russelia 3			3	10	13						
MESOLIA	0	4	96	100		MESOLIA	7	0	0	20	
Agora du Manoire bat B			2	19	21	Yves Farges	7	13	0	20	2020
Residence Monplaisir			2	17	19						
Agora du manoire bat A				18	18						
Le val d'atur				18	18						
Mariscou				13	13						

	Atur			5	5							
	Avenue henri due cumond			6	6							
	DOMOFRANCE	0	0	7	7	DOMOFRANCE	29	57	0	86		
	Agora			7	7	ZAC Epicentre T1	17	34	0	51	2020	
						ZAC Epicentre T2						
						Pardier	12	23	0	35	2020	
		20	55	78	153	TRELISSAC	34	110	0	144		
	DORDOGNE HABITAT	20	46	59	125	DORDOGNE HABITAT	4	56	0	60		
	Mounards 1		1	35	36	Les pinots	4	56	0	60	2017	
	Mounards 2			24	24							
	Les glycines	11	13		24							
	ILT Les Glycines	8	15		23							
	Les Garennes	1	15		16							
	Rue Henri Matisse		2		2							
	MESOLIA	0	9	19	28	MESOLIA	20	34	0	54		
	rue des violettes		9	7	16	Les glycines	20	34	0	54	2018	
	rue van gogh			12	12							
						CLAIRSIENNE	10	20	0	30		
						Les pinots	10	20	0	30	2017	
		0	10	106	116	CHANCELADE	23	33	0	56		
	CLAIRSIENNE	0	5	60	65	CLAIRSIENNE	5	8	0	13		
	Chercuzac Tr 1			42	42	rue des anciennes fermes	5	8	0	13	2020	
	Les combeaux 2		5	11	16							
	Chemin des Ateliers			4	4							
	Les combeaux			3	3							
	DORDOGNE HABITAT	0	5	22	27	DORDOGNE HABITAT	9	15	0	24		
	Le bourg			22	22	Marjolaine	4	10	0	14	2018	
	Residence du Clos		5		5	Lacropte	5	5	0	10	2019	
	MESOLIA	0	0	24	24	MESOLIA	9	10	0	19		
	rue des libertés			20	20	Combeaux Chabrats	9	10	0	19	2020	
	La plaine de l'Isle			4	4							
		6	54	427	487	FUTURES COMMUNES SRU	50	75	0	125		
	MESOLIA	0	4	21	25	MESOLIA	33	48	0	81		
	CHAMPCEVINEL		4	21	25	CHAMPCEVINEL Jacquou	6	8	0	14	2018	
						MARSAC beaulieu 1	5	7	0	12	2018	
						MARSAC-Fonturlure	6	8	0	14	2017	
						MARSAC- Beaulieu 2	5	7	0	12	2018	
						SANILHAC Bourg 2	5	10	0	15	2019	
						MARSAC Le Chambon	6	8	0	14	2018	
	CLAIRSIENNE	0	0	57	57							
	CHAMPCEVINEL			19	19							
	SANILHAC			38	38							
	DORDOGNE HABITAT	0	31	89	120							
	CHAMPCEVINEL		14	1	15							
	BASSILLAC ET AUBEROCHE		7	18	25							
	MARSAC		5	58	63							
	SANILHAC		5	12	17							
	DOMOFRANCE	0	1	6	7							
	MARSAC		1	6	7							
	GRAND PERIGUEUX HABITAT	6	18	254	278	GRAND PERIGUEUX HABITAT	17	27	0	44		
	SANILHAC	0	0	7	7	BASSILLAC	6	18	0	24	2019	
						SANILHAC	2	2	0	4	2019	
		2	6	75	83	COMMUNES RURALES 2ème couronne	9	7	0	16		
	DORDOGNE HABITAT	2	4	53	59							
	CHÂTEAU L'EVEQUE		4	35	39							
	COURSAC			14	14							
	RAZAC	2			2							
	LA CHAPELLE GONAGUET			4	4							
	GRAND PERIGUEUX HABITAT	0	2	8	10	GRAND PERIGUEUX HABITAT	9	7	0	16		
	COURSAC	0	2	8	10	COURSAC	4	6	0	10	2019	
						CHÂTEAU L'EVEQUE	5	1	0	6	2019	
	CLAIRSIENNE	0	0	25	25							
	RAZAC			25	25							