

LE GRAND PERIGUEUX**1 bd Lakanal – BP 70171 – 24019 - PERIGUEUX****DELIBERATION DD169-2018**

Nombre de membres du conseil	
en exercice	95
Présents	65
Votants	80
Pouvoirs	15

Date de convocation du Conseil du Grand Périgueux
le 9 novembre 2018

LE 15 novembre 2018, Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur AUZOU

OBJET : CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

M. Jacques AUZOU, Président
Christian LECOMTE, Secrétaire

Mmes GONTHIER, SALINIER, KERGOAT, BELOMBO, CONTIE, ROUFFINEAU, FAURE, GATAULT, CHABREYROU, BORAS, DARTENCET, DATRIER, MONTEIL-MAYAUD, PERRAUD-DAUSSE, TOULAT, PAUL, ROUX.

MM. LE MAO, BONNET, BREAU, MOTTIER, COUNIL, SUBERBERE, PASSERIEUX, GARRIGUE, CHERON, TESTUT, DOBBELS, ROUSSARIE, MARTINEAU, BELLEBNA, SCHRICKE, PROTANO, DENIS, FRADON, GEOFFROY, LEGAY, MOTARD, LE PAPE, LACOSTE, PUYRIGAUD, CHASTENET, MERILLOU, AUDI, BARBANCEY, DUNOYER, GIRAUDEL, MOSSION, ROUQUIE, TENAILLON, TALLET, MATHIEU, RAUZET, GUILLEMET, LARENAUDIE, COLLINET, BUFFIERE, USCAIN, GENDRE, GEORGIADDES, HERBRETEAU, LE ROUX, MONTORIOL.

ABSENTS :

Mmes : BOUCAUD, PASQUET, DE PISCHOF, LABAIL, LEON, RAT-SOULLER, MOULENES, DORET, DECABRAS, SALOMON.

MM.: BUISSON, BEYLOT, DESPLAT, LARRE, RAYNAUD, BERIT-DEBAT, CIPIERRE, COUDERC, KHAIRALLAH, MACARY, LE VACON, MALLET, LOURD, REYNET, GRELLETY, RATIER, COLBAC, DUCENE, CACAN.

POUVOIRS :

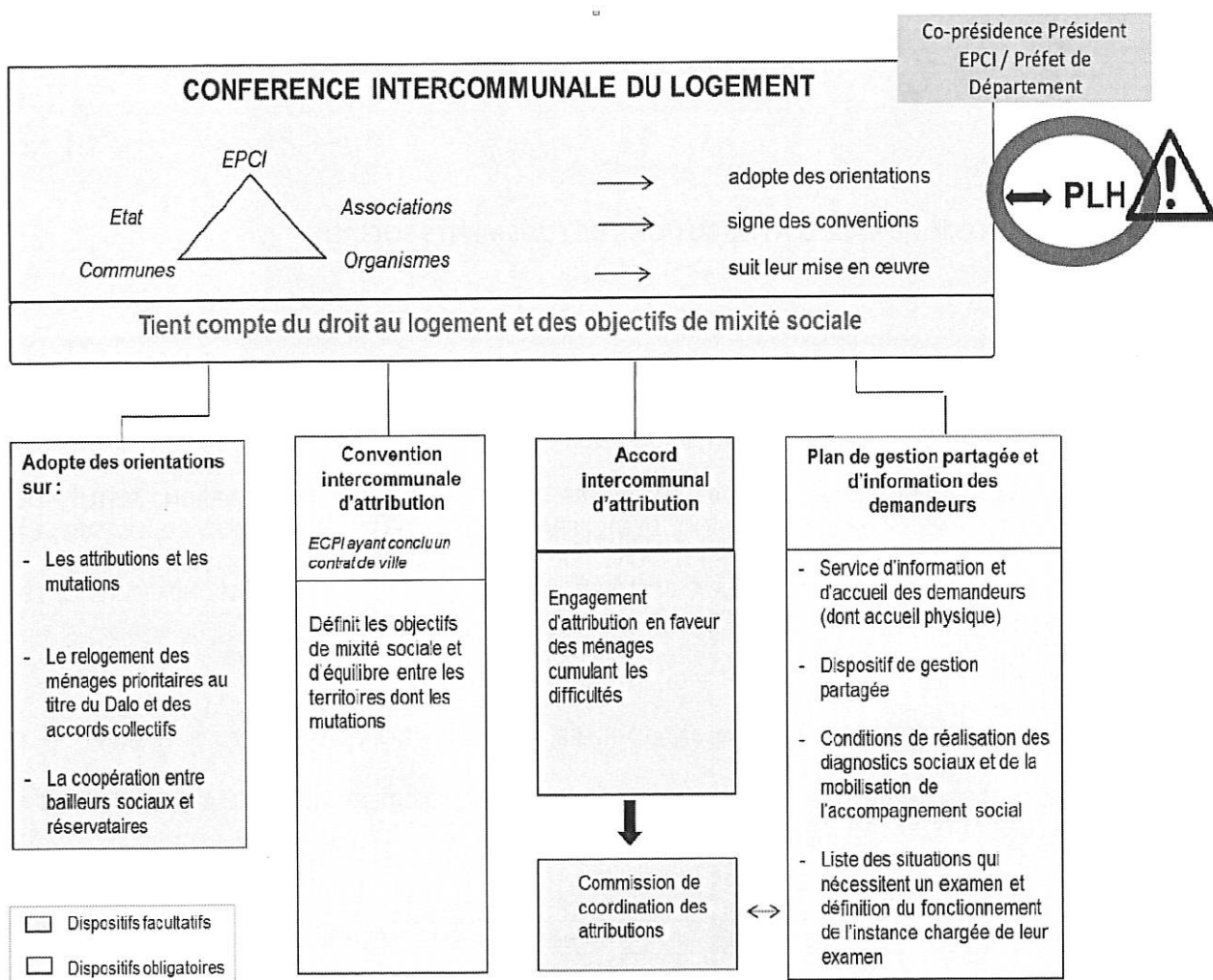
M. BEYLOT	Pouvoir à	M. SUBERBERE	Mme MOULENES	Pouvoir à	M. LE PAPE
M. BUISSON	Pouvoir à	Mme PAUL	Mme RAT	Pouvoir à	M. GENDRE
M. CACAN	Pouvoir à	M. DOBBELS	M. RATIER	Pouvoir à	M. USCAIN
Mme DE PISCHOF	Pouvoir à	Mme ROUFFINEAU	Mme SALOMON	Pouvoir à	M. GEORGIADDES
Mme DORET	Pouvoir à	Mme DARTENCET			
M. DUCENE	Pouvoir à	M. PROTANO			
M. HERBRETEAU	Pouvoir à	Mme GATAULT			
Mme LABAILS	Pouvoir à	M. GIRAUDEL			
Mme LEON	Pouvoir à	M. AUDI			
M. LOURD	Pouvoir à	M. ROUSSARIE			
M. MACARY	Pouvoir à	Mme TOULAT			

OBJET : CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Considérant que la loi ALUR de 2014 et la loi Égalité et Citoyenneté de 2017 instaurent l'obligation pour les établissements public de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'équilibre social de l'habitat de créer et de faire vivre leur Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Pour cela, un document-cadre d'orientations en matière d'attribution des logements sociaux a été élaboré et approuvé par le conseil communautaire du 7 décembre 2017.

Que le législateur prévoit également que ce document stratégique doit se traduire en engagements opérationnels au sein d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) co-élaborée et signée par l'EPCI, les communes, les bailleurs sociaux présents sur le territoire, les réservataires de logement sociaux et l'État.



Qu'afin d'élaborer la **Convention Intercommunale d'Attribution**, une étude fine du peuplement du parc social a été menée et plusieurs groupes de travail entre bailleurs et entre élus se sont réunis de fin 2017 à l'été 2018.

Considérant que la CIA devra enfin être jointe au Contrat de Ville du Grand Périgueux ainsi qu'à la convention ANRU pour le projet de renouvellement urbain du quartier de Chamiers.

Que le projet de CIA tel qu'annexé, est conçu en 4 grandes parties :

- les éléments de contexte et notamment les obligations réglementaires et la composition du parc social sur le Grand Périgueux ;
- les enjeux de solidarité et de mixité issus de l'étude de peuplement du parc social ;
- les engagements de chaque signataire de la CIA ;
- les fiches opérationnelles de la CIA.

Que le Code de la Construction et de l'Habitation(CCH) édicte plusieurs obligations quant au contenu de la CIA :

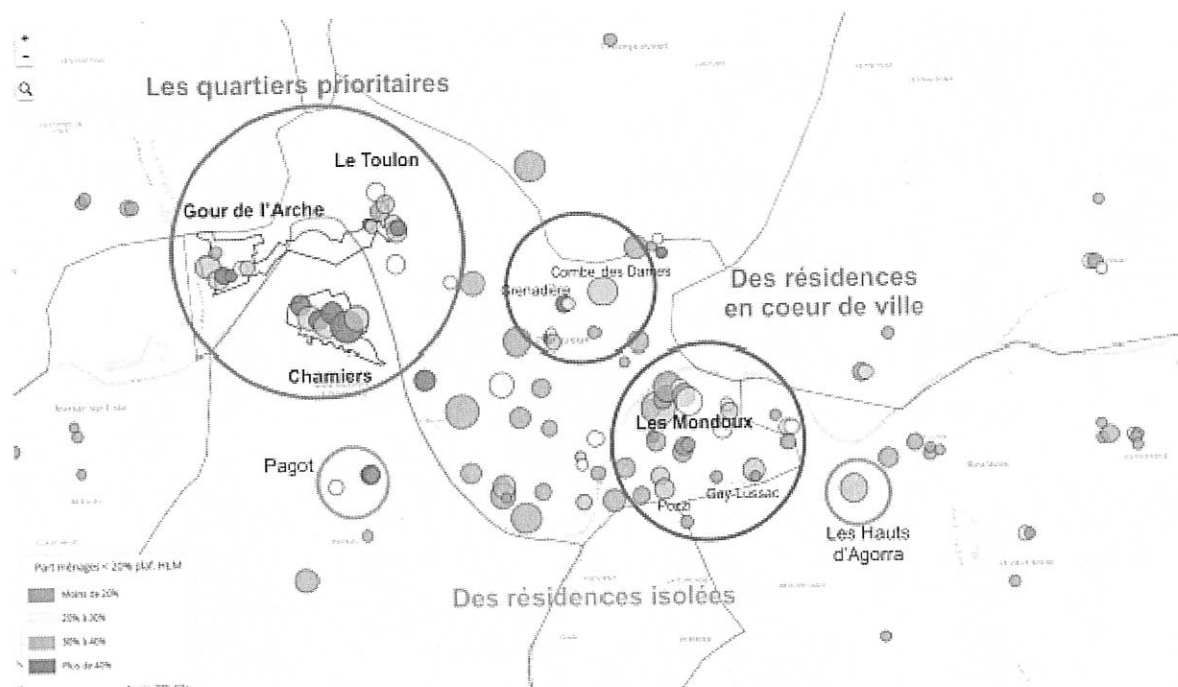
- **Des engagements en faveur des ménages à bas revenus** : la CIA doit fixer pour chaque bailleur social un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements situés hors quartiers prioritaires de la Politique de la Ville pour des ménages relevant du premier quartile de ressources (le seuil de 1er quartile de revenus étant fixé annuellement par la Préfète de la Dordogne). En complément, chacun des signataires de la CIA s'engage sur sa contribution dans la mise en œuvre de ces engagements.
- **Des engagements en faveur des publics prioritaires** : la CIA doit définir pour chaque bailleur social et chaque réservataire un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) et aux personnes répondant aux critères de priorités tels que définis par le CCH. Ces engagements doivent permettre d'atteindre un taux minimal de 25 % d'attributions pour ces publics dans le parc de chaque bailleur.
- **Des engagements en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial** : La CIA fixe, pour chacun des signataires selon son champ de compétences, 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 (= objectif de moyens).
- **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 ; Ces modalités doivent aboutir à des engagements de chacun des signataires permettant d'atteindre les objectifs de la CIA.
- **Des engagements sur la gouvernance de la CIA et son suivi** : une évaluation annuelle des objectifs précités est présentée à la CIL. La CIA doit créer une commission de coordination des attributions qui aura pour mission d'assurer le suivi régulier de la mise en œuvre des objectifs de la CIA, et qui comprendra un focus particulier sur les attributions réalisées sur les quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

Qu'il ressort de l'étude de peuplement menée par l'agglomération avec les bailleurs et les maires des communes concernées, un certain nombre d'éléments saillants :

- **Une majorité des demandeurs et d'occupants de logement social sont potentiellement en situation de fragilité économique** : en effet, près de 60 % des demandeurs ont des revenus équivalents ou inférieurs au seuil de revenus les plus bas pour accéder à un logement social. En parallèle, le parc social, concentré en cœur d'agglomération, accueille des public de plus en plus précaires et les plus « captifs ».
- **Des quartiers sont de plus en plus fragiles en cœur d'agglomération, à intégrer plus fortement dans les dynamiques de territoire** :

- les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (Chamiers, Gour de l'Arche, Le Toulon) accueillent 17 % des nouvelles installations dans le parc HLM et plus de 1/3 des nouveaux locataires pauvres de l'agglomération.

- certains sites voient aussi leur attractivité se réduire, annonçant la spécialisation de leur peuplement et un changement de vocation : Les Mondoux, La Grenadière, la Résidence Combes des Dames, Pagot et les Hauts d'Agora. Pour autant, certaines de ces résidences peuvent ne pas présenter de dysfonctionnement en terme de gestion locative et de vie de la résidence : les bailleurs sociaux et les maires des communes sont les garants de ces éléments, au-delà du seul regard sur la mixité sociale.



Considérant que compte-tenu de l'occupation et de la demande, il y a donc de faibles marges de manœuvre pour une politique de rééquilibrage puisqu'il faudra concilier la réponse aux besoins des ménages les plus modestes et la déconcentration des ménages fragilisés.

Que plusieurs stratégies sont donc à combiner au travers des engagements de chacun.

Que le projet de CIA du Grand Périgueux repose sur un engagement « socle » duquel découle les engagements réglementaires mentionnés ci avant autour de 4 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. **Un seuil critique de 45% de ce type de locataires** est considéré par le groupe de travail inter-bailleurs – réservataires comme ne devant 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 : tous les programmes de logements existants et futurs dont le coût (loyers et charges) est compatible avec ces ressources devront être mobilisés pour organiser une répartition mieux équilibrée et partagée de leur accueil.
- **La déspecialisation sociale des quartiers** et/ou des résidences identifiées comme fragiles, celles qui accueillent déjà plus de 50% de locataires aux ressources inférieures à 40% des plafonds.
- **Une vigilance particulière sur les résidences ou quartiers** qui ont un taux entre 40 % et 50 % de locataires aux ressources inférieures à 40% des plafonds.

Que ces engagements ont été déclinés à l'échelle communale, à l'échelle des quartiers ou résidences « fragiles » et enfin à l'échelle de chaque bailleur et réservataire de logements sociaux.

Qu'ils s'accompagnent de conditions de réussite car les attributions ne peuvent, à elles seules, réguler les déséquilibres constatés. Il s'agit en effet d'accompagner cette politique d'attribution et de peuplement par des politiques publiques plus globales sur :

- la consolidation du rééquilibrage géographique de l'offre en logement social et la recherche de la mixité sociale à chaque étape de la production de nouveaux logements sociaux (localisation, conception, produits, attribution, etc.) ;
- la poursuite de la remise à niveau du patrimoine HLM ancien ;
- la montée en gamme de la qualité urbaine des résidences ;
- le soutien à la qualité de vie sociale ;
- la mobilisation du parc plus récent des bailleurs sociaux, dans un souci d'équilibre et de solidarité territoriale ;
- l'intégration des indices de fragilité et de spécialisation du parc social dans les décisions d'attributions ;
- un travail de « solidarité » inter-bailleurs et inter-communes.

Considérant que ces orientations sont déclinées en 7 fiches reprenant les obligations de l'article L441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles traduisent, sous forme d'engagements quantifiés et territorialisés des engagements des bailleurs et des signataires :

Fiche 1 : Des engagements en faveur de la mixité sociale hors quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Que les engagements des bailleurs doivent être chiffrés et territorialisés. Lors de l'étude de peuplement, plusieurs résidences sociales (existantes ou à venir) ont été repérées en terme de quelques marges de manœuvre pour l'accueil de ce ménages. Elles sont listées en annexe de la CIA.

Que les objectifs chiffrés pour les ménages du premier quartile hors QPV sont les suivants :

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).

Considérant que concernant les ménages relogés dans le cadre d'une opération sur le quartier de Chamiers seront concernés. A ce jour, 146 ménages sont (personnes) et 14 associations y sont hébergées. Le relogement sera piloté en concertation avec les autres bailleurs présents sur agglomération avec des engagements très précis des uns et des autres au sein d'une **charte inter-bailleurs du relogement**.

Fiche 2 : Des engagements en faveur des publics prioritaires. Les engagements suivent la même territorialisation issue de l'étude de peuplement. Les objectifs chiffrés sont les suivants :

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

Réserveataires	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 :

Fiche 3 : Des engagements pour plus de mixité sociale au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le CCH précise qu'au moins 50 % des attributions de logements situés dans les quartiers prioritaires (QPV) doivent être consacrées à des ménages relevant des 3 quartiles de ressources supérieurs. Les objectifs chiffrés sont les suivants :

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	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.

Que néanmoins, cet engagement est fortement lié au calendrier de mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain sur Chamiers et Saltgourde.

Fiche 4 : Des engagements sur le relogement et l'accompagnement social dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Les dispositifs d'accompagnement en vigueur sont listés dans la CIA. Ils seront mobilisés autant que de besoin pour atteindre les objectifs de la CIA.

Fiche 5 : Des engagements sur la désignation des candidats pour les commissions d'attributions (CAL). La CIA a été écrite en lien étroit avec le Plan de prévention et de lutte contre les discriminations du Grand Périgueux, dont le service informera et sensibilisera les membres des CAL sur les enjeux de la CIA et sur les risques discriminatoires.

Fiche 6 : Des engagements quant aux modalités de coopération au sein de la commission de coordination des attributions. Sans se substituer aux CAL de chaque bailleur qui sont souveraines en matière d'attributions de logements sociaux, cette commission a pour objet d'assurer le suivi régulier de la mise en œuvre des objectifs de la CIA au travers d'indicateurs définis dans la CIA. Cette commission de coordination fonctionnera comme un comité de technique de préparation et d'analyse de l'application effective des engagements.

Qu'elle est présidée par le Président de l'agglomération ou son représentant et ses membres sont les suivants :

- des représentants des bailleurs sociaux ;
- des maires des communes plus particulièrement concernées (communes soumises à la loi SRU et susceptibles de l'être) ou de leur représentants ;
- des représentants de l'État dans le Département (DDT et DDCSPP) ;
- des représentants du département de la Dordogne (Service Habitat et Services Sociaux) ;
- des représentants des titulaires du droit de réservation (notamment Action Logement) ;
- des représentants d'associations dont l'un des objets est l'insertion par le logement : UDAF, APARE, SAFED et SOLIHA ;
- des représentants de la CAF, de l'ADIL, de la CNL Dordogne.

Qu'un projet de règlement intérieur de la commission de coordination est annexé à la CIA.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Décide approuver la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) telle qu'annexée au présent rapport
- Décide d'approuver la création de la Commission de Coordination des Attributions sur le Grand Périgueux telle que présentée dans la CIA jointe,
- Autorise le président à signer tout document relatif à la CIA

Adoptée à l'unanimité

Délibération publiée le	3 0 NOV. 2018	Pour extrait conforme	3 0 NOV. 2018
Délibération certifiée exécutoire à compter du	3 0 NOV. 2018	Périgueux, le	3 0 NOV. 2018

Le Président
Jacques AUZOU

Envoyé en préfecture le 03/12/2018

Reçu en préfecture le 03/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181115-DD1692018-DE