

Atelier « politiques locales de l'habitat »
Réforme de la gestion de la demande et des attributions de
logements sociaux

La question du peuplement et des attributions en lien avec
la politique de la ville

6 octobre 2020

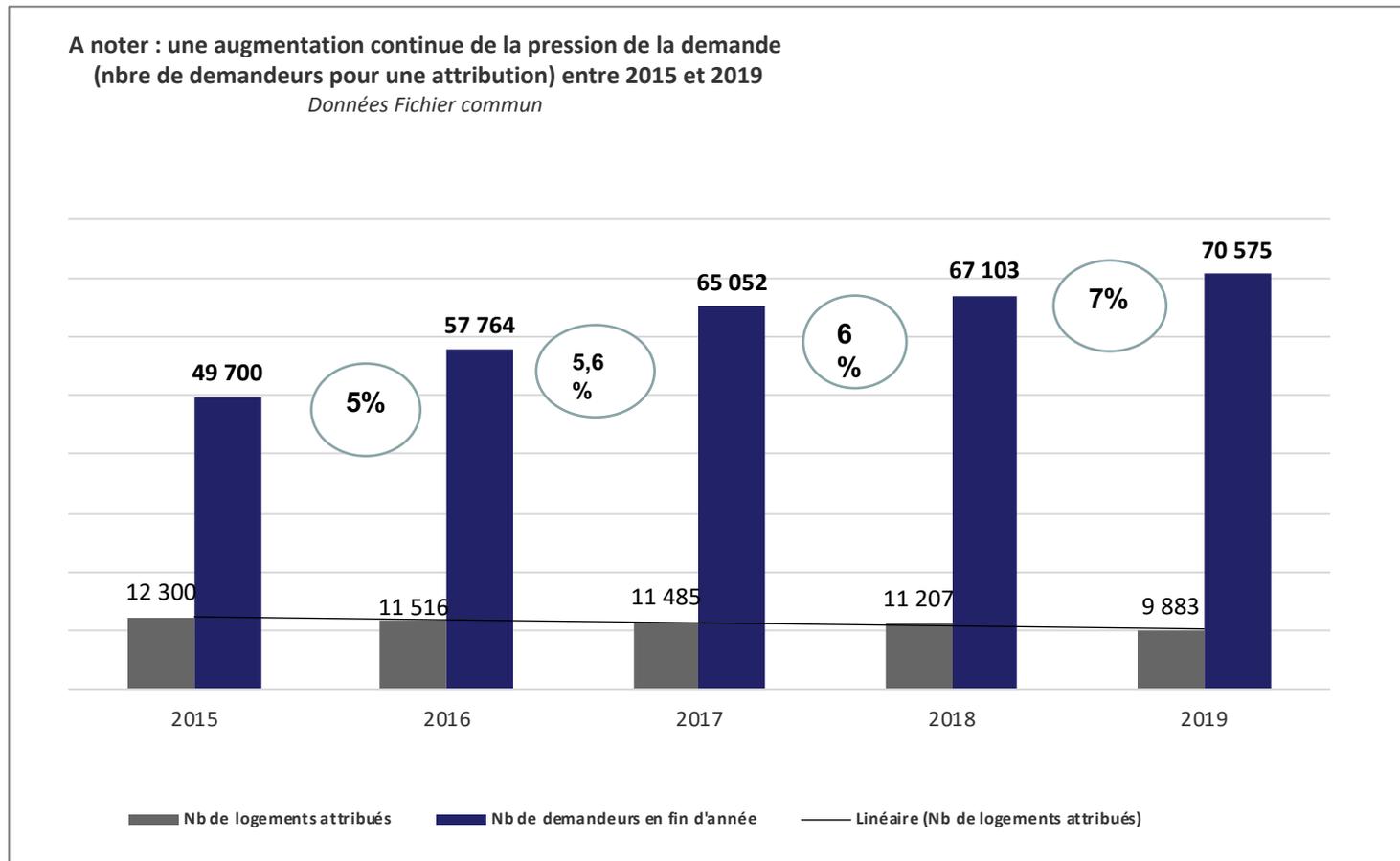
**L'articulation du nouveau programme de
renouvellement urbain (NPNRU) et de la politique
d'attribution métropolitaine en secteur tendu**

1. Le cadre métropolitain des demandes et des attributions de logement social.
2. Focus sur les sites politique de la ville : rééquilibrer la mixité sociale par les attributions
3. Des outils opérationnels développées pour un travail sur le peuplement des sites NPNRU
 - Un fonctionnement en inter bailleur pour le relogement - Jérémie IMBERT, Chargé de Projets ABC HLM, association interbailleur du Rhône
 - L'expérimentation de location active Bienvéo.fr
 - Les ILHA
 - Le développement de CLOA expérimentales , présentation du travail mené à St Fons sur la résidence ZOLA - Valérie LEROY-RENAC Chargée de mission - Renouvellement Urbain et Partenariats Direction de la Prospective Patrimoniale ALLIADE RESSOURCES & ORGANISATION



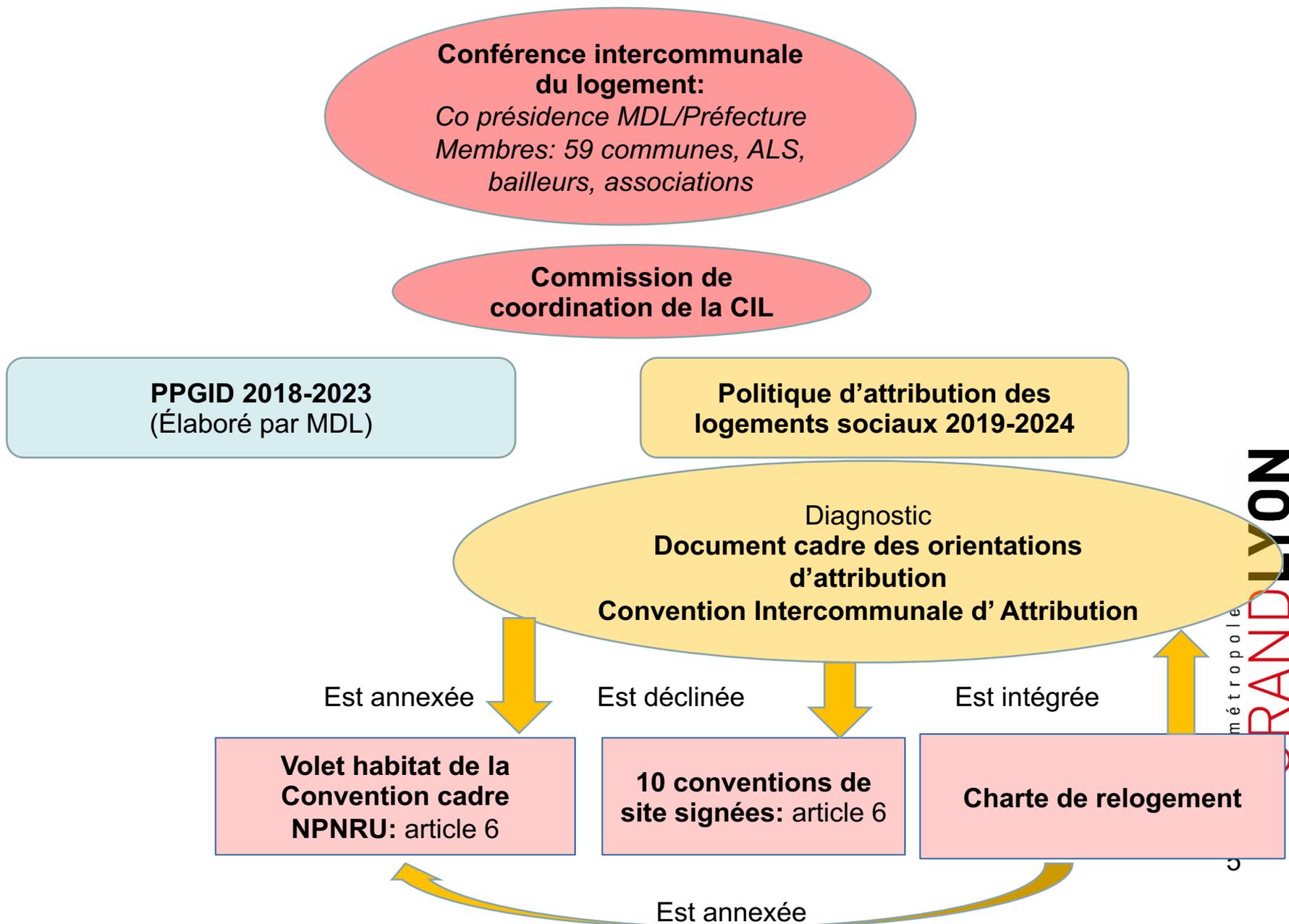
1. Le cadre métropolitain des demandes et des attributions de logement social

Quelques chiffres clés



- Un indice de pression qui s'annonce particulièrement élevé fin 2019: 7 demandes en attente pour une attribution. Pour rappel, en 2018 cet indice était de 6 demandes en attente pour une attribution.
- Un taux de demandeurs de mutation stable (39,5% soit 27 937 demandeurs de mutation fin 2019)

L'articulation des documents cadre

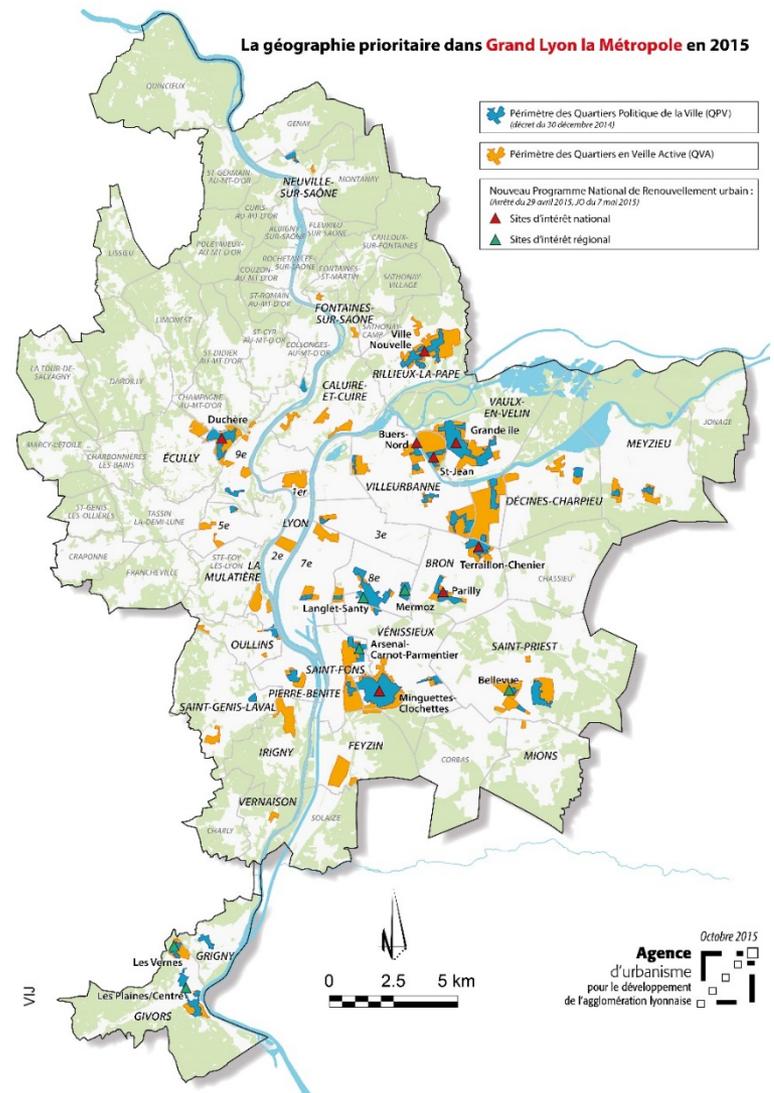




2. Focus sur les sites politique de la ville : rééquilibrer la mixité sociale par les attributions

Une métropole attractive, mais des contrastes importants

- ❑ 59 communes / 1,3M d'habitants
- ❑ Un fort dynamisme économique, une croissance démographique et résidentielle soutenue
 - Prévision +150 000 habitants d'ici 2030
 - 135 000 étudiants
- ❑ Géographie prioritaire => 23 communes,
- ❑ 66 quartiers représentant 266.000 habitants, soit 20% de la population
 - 37 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), soit 159.000 habitants / 12% de la population dont **14 quartiers inscrits au NPNRU** (8 PRIN & 6 PRIR)
 - 29 quartiers en veille active (QVA)
- ❑ Une population vulnérable dans ces quartiers : précarité des habitants (deux fois plus de bénéficiaires du RSA 23% / 10% dans la Métropole), taux de chômage deux fois supérieur (28%/ 13% dans la Métropole), faible niveau de formation...
- ➡ Un fort risque de décrochage par rapport à la dynamique métropolitaine



➡ Le contrat de ville métropolitain réaffirme une **logique de cohésion globale, entre tous les territoires de la Métropole**

Chiffres clefs du NPNRU / état des lieux de la contractualisation

- ❑ **Les territoires du NPNRU**
 - 9 % de la population de la Métropole – 120 000 habitants
 - Les grandes communes de la Métropole : Lyon, Villeurbanne, Vénissieux, Saint-Priest, Bron, Rillieux-la-Pape
 - Les communes les plus fragiles : Saint-Fons, Givors, Vaulx-en-Verin

- ❑ **Avancement du programme**
 - 1 convention cadre d'agglomération
 - 10 PRU conventionnés avec l'ANRU (9 signés, 1 signature à venir)
 - 1 dossier en négociation avec l'ANRU
 - 3 projets non élaborés

- ❑ **Coût global partiel du programme (10 sites)**
 - **1,8 Md€ HT** (*y.c reconstitution LLS et conduite de projet*)

- ❑ **Convention cadre d'agglomération**
 - Elle fixe les orientations stratégiques, les axes d'intervention et objectifs opérationnels qui relèvent d'un niveau d'agglomération et particulièrement en matière d'**habitat**

 - Elle définit une gouvernance d'ensemble et une évaluation en continu



9 projets de quartier contractualisés
 1 projet en cours de signature

Un enjeu de rapprochement de deux politiques publiques métropolitaines récentes :

Approche globale

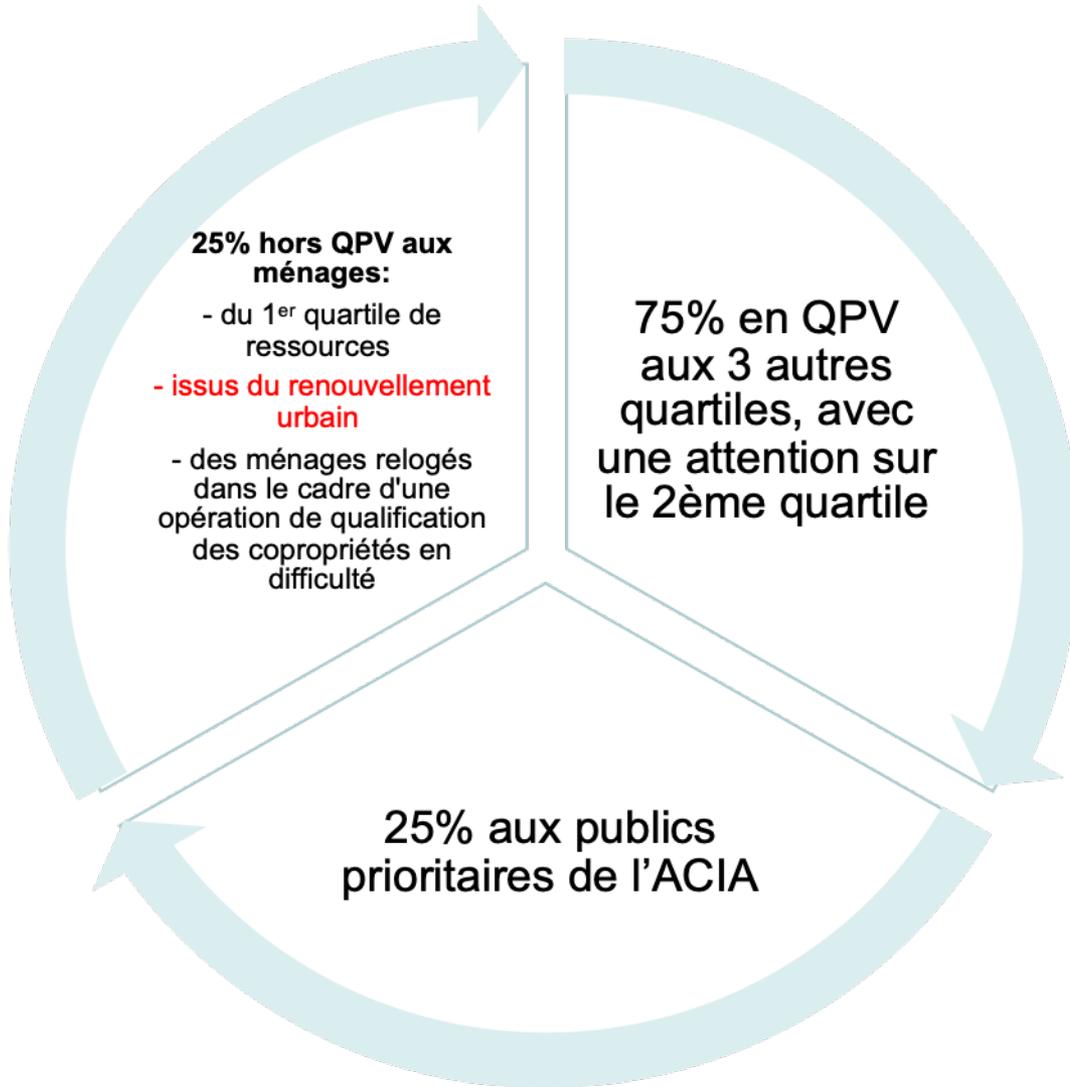
Politique d'attributions
Convention intercommunale
d'attribution, signée mars 2018

Approche territoriale

NPNRU

Protocole de préfiguration 2016
Convention cadre votée en septembre
2019, signée mars 2020
14 conventions de site en cours, dont 9
signée et une à venir fin 2020

Rééquilibrer l'occupation sociale par les attributions: des objectifs chiffrés



→ Chaque bailleur s'engage à tenir compte des objectifs fixés dans les attributions qui sont faites au moment de la Commission d'Attribution des Logements;

→ Chaque réservataire s'engage à prendre en compte ces objectifs lorsqu'il désigne les demandeurs issus de son contingent en amont des CAL

Objectifs repris dans les conventions de site



3. Des outils opérationnels développées pour un travail sur le peuplement des sites NPNRU

Un fonctionnement en inter bailleur pour le relogement - Jérémy IMBERT, Chargé de Projets ABC HLM, association interbailleur du Rhône



- **L'interbailleur animé par ABC HLM permet de :**

- Accélérer le processus de relogement des opération de renouvellement urbain
- Centraliser les candidatures pour chaque logement mis à disposition
- Garantir l'équité entre bailleurs, entre locataires
- Animer le GT Relogement ANRU
- Tendre vers une harmonisation des pratiques
- Consolider à l'échelle métropolitaine les données et l'analyse du relogement ANRRU

- **Un travail d'harmonisation des pratiques sur l'ensemble des sites**

- Une priorité accordée aux besoins et souhaits des ménages tout en « élargissant le champ des possibles »
- Pour chaque ménage, une analyse croisée du taux d'effort et du reste à vivre. Un niveau d'alerte : taux d'effort > 30 % et RAV < 10€/j/pers
- ...

La gestion des remises à disposition pour le relogement

Les 6 principes de la convention interbailleur

- La solidarité entre organismes Hlm
- La réciprocité entre organismes Hlm
- La subsidiarité entre organismes Hlm
- La transparence sur les situations
- L'objectivation des impacts du relogement
- L'engagement de tous les organismes Hlm



La gestion des remises à disposition pour le relogement

- **Une contribution de tous les réservataires pour les relogements**

- **Contingent préfectoral** : 25% des livraisons (neuf) dans les communes comptant au moins 1 QPV + les dédites dans l'ancien sans contrepartie (au cas par cas)

Objectif d'environ 125 logements / an

- **Contingent métropolitain** : 30% des réservations, mises à disposition de l'interbailleur ou captées directement par les chargés de relogement

Objectif d'environ 550 logements / an

- **Contingent ALS** : proposent des logements pour les salariés éligibles identifiés dans les opérations de relogement.
- **Contingent non réservé** : une priorisation dans l'expérimentation de la location active



ABC HLM
RHÔNE
ASSOCIATION DES BAILLEURS
ET CONSTRUCTEURS

la métropole
GRAND LYON

La gestion des remises à disposition pour le relogement

- **Le fonctionnement de l'interbailleur**

- Mise à disposition des logements par les réservataires
- Information sur cette mise à disposition aux chargés de relogement concernés par les opérations
- Réception des candidatures et priorisation
- Renvoi au bailleur ou au réservataire.



Un groupe de travail « Relogement ANRU » animé par ABC HLM

- Travailler à une harmonisation des pratiques
- Permet de diffuser et d'échanger des informations entre responsables relogement
- Permet de faire un bilan qualitatif des opérations en cours et à venir
- Permet d'apprendre à se connaître pour solliciter de l'aide sur des cas complexes



Des outils de suivi sur mesure

- ***Un recensement des besoins en relogement tous les trimestres***

- Consolidation par commune et par typologie souhaitée et choix
- Création d'une « ligne du temps » des opérations
- Suivi des opérations hors ANRU
- Permet de prioriser les fins d'opération



- ***Un outil RIME revisité***

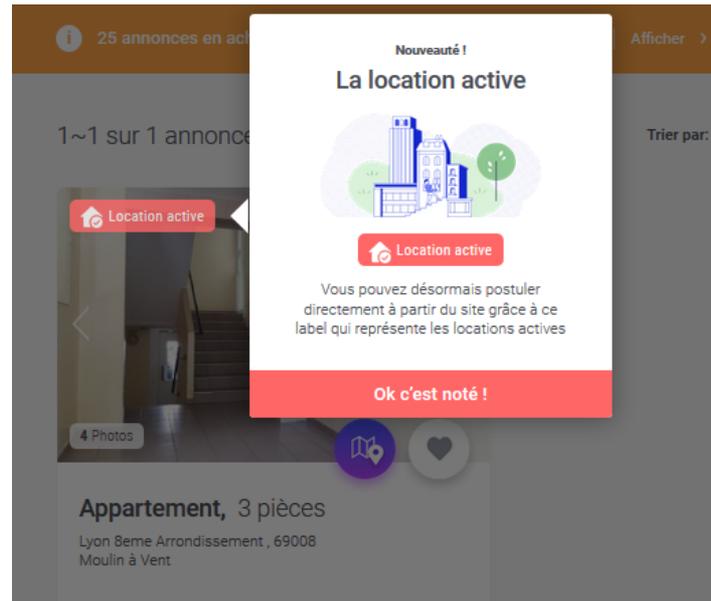
- Rime intègre les minorations hors ANRU et les relogements du parc privé
- Une consolidation possible des plus de 5 000 ménages à reloger
- Une extraction des parcours résidentiels pour travailler dans le futur sur les trajectoires des ménages



Bienvéo.fr

L'outil de l'expérimentation

- Une plateforme commune pour la mise à disposition des offres : **Bienvéo.fr**
 - Un **outil généraliste** développé par l'USH pour permettre aux bailleurs de mettre en ligne leurs offres de location ou de vente
 - Un **module de location active spécifique** expérimenté sur notre territoire



Les contours de l'expérimentation

■ Une expérimentation réservée depuis le 30 avril 2019 aux demandeurs déjà locataires HLM

- Qui ont une demande de mutation en cours

BIEN✓ÉO.fr



Pour les locataires HLM en demande de mutation :
un large choix d'offres dédiées en ligne

■ Assortie d'un dispositif de cotation de la demande

- Permettant de hiérarchiser les demandes en fonction de différents critères
 - ✓ Des **critères de priorité** de type sur- et sous-occupation, mutation professionnelle, rapprochement de la famille, etc.
 - ✓ L'**ancienneté de la demande**, soit le temps d'attente du ménage
- Une cotation réalisée par le Fichier Commun de la Demande du Rhône



Les ILHA

Une gouvernance à articuler

**Conférence intercommunale
du logement**
Commission de coordination
Comité technique de suivi

**Comité de pilotage aggro du
NPNRU**
Revue de projet
Groupe technique de la
convention cadre

Aujourd'hui sur
les communes
avec QPV

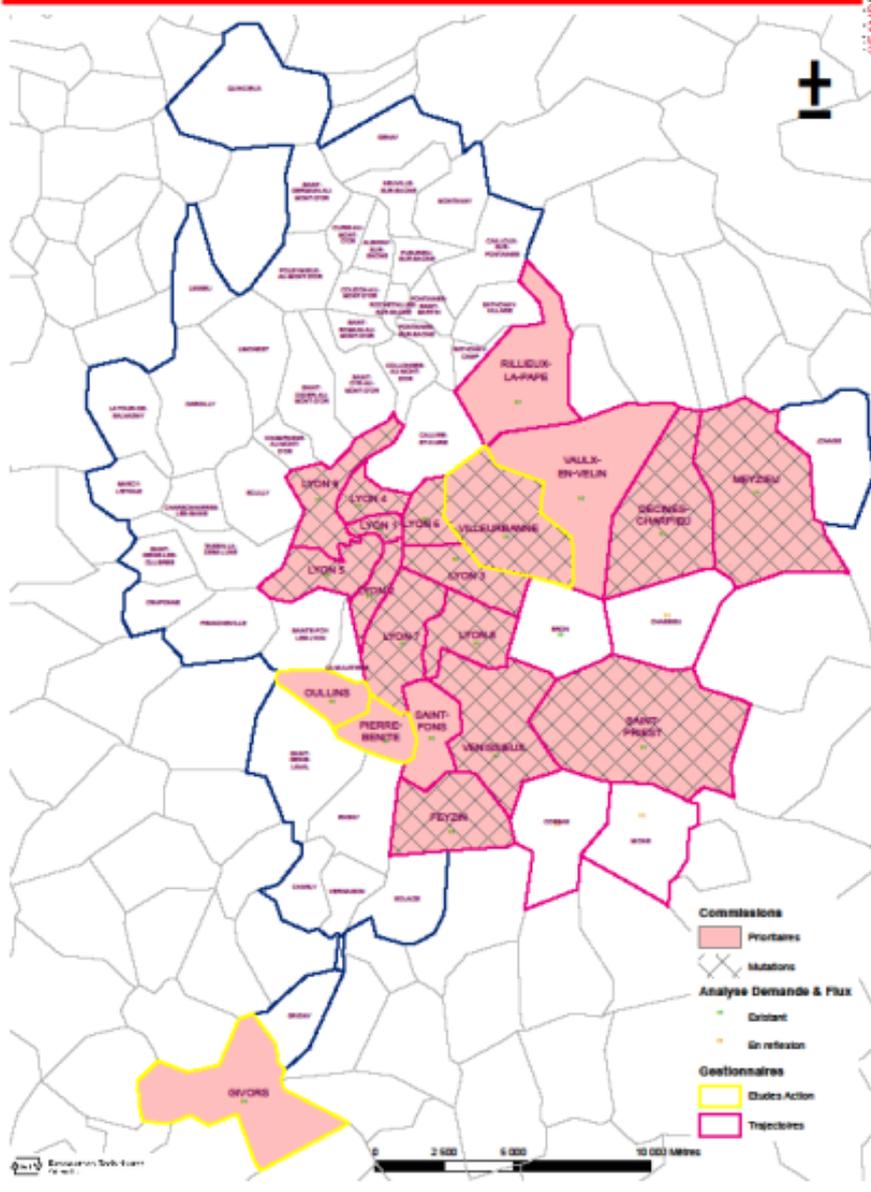
**Instances Locales de l'Habitat et des
Attributions (ILHA)**
*Membres: MDL, mairies, bailleurs, MDM,
associations*

COPIL NPNRU de site
Revue de projet
GTP-U
GT relogement

Sur les 14
sites

Focus sur les ILHA

Instances Locales de l'Habitat et des attributions de la Métropole de Lyon - 2017



Outil métropolitain
d'observation et de
mise en œuvre de
la politique
d'attribution

Assemblée générale

Co animée avec les communes

Composition : Ville, Métropole de Lyon, Etat, bailleurs sociaux, MDM, associations

Rôle :

- Rappeler le cadre métropolitain
- Suivi territorialisé des objectifs de la CIA
- Instance de dialogue et d'échanges sur les enjeux locaux en matière de logement et d'habitat

Le développement de CLOA*
expérimentales , présentation du travail
mené à St Fons sur la résidence ZOLA -
Valérie LEROY-RENAC Chargée de
mission - Renouvellement Urbain et
Partenariats Direction de la Prospective
Patrimoniale
ALLIADE RESSOURCES &
ORGANISATION

**CLOA: Commission Locale d'Orientation et
d'Attributions*

CONTEXTE

- **Un quartier qui doit évoluer vers une plus grande mixité. Le QPV Arsenal-Carnot-Parmentier, où est située la résidence Zola, va connaître d'importantes transformations dans le cadre du NPNRU. Il doit évoluer vers une plus grande mixité sociale et d'habitat. Alliade Habitat y est propriétaire de 420 LLS en cours de requalification (ANRU).**
- **Des pistes d'action pour renforcer l'attractivité et améliorer le peuplement de la résidence Zola sont en cours d'élaboration :**
 - **La formation d'un groupe technique partenarial, pilote de la démarche « étape par étape » avec La définition d'une vision stratégique pour le quartier et des publics à « cibler »**
 - **La mise en place d'une CLOA expérimentale, un outil de gestion et de suivi spécifique des attributions**
- Et à plus long terme, une réflexion est portée sur la diversification et la commercialisation des produits de logements, avec :
 - **La reconfiguration les logements T5**
 - **La vente HLM sur la résidence**

La CLOA Expérimentale, un outil de gestion et de suivi spécifique des attributions

Démarche :

- Partager avec les réservataires le diagnostic réalisé sur le quartier et la résidence
- Définir des priorités partagées d'attribution pour les 40 attributions annuelles, en fixant des objectifs chiffrés à atteindre

Les critères retenus avec l'ensemble des partenaires sont :

- la situation d'emploi
- les quartiles de ressources

Méthode :

- Organiser 4 CLOA expérimentales par an, en fonction du rythme des sorties des logements
- Etudier préalablement à la CAL des dossiers de candidats par l'ensemble des participants
- Réaliser des bilans réguliers et questionner les critères retenus au vue des attributions.



Merci pour votre attention.

Plus d'infos:

Unité de gestion de la demande et des attributions

Délégation Développement Solidaire, Habitat et Éducation

Direction de l'Habitat et du Logement

asalvi@grandlyon.com et jesposito@grandlyon.com