



## **DOCUMENT CADRE DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX**

*Proposé à la Conférence Intercommunale de la CAMVAL du 30 mai 2016*

Remarque préliminaire : La politique en matière de gestion de la demande de logement social et celle en matière d'attribution de logements sociaux sont indissociables. Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et le Document cadre d'orientations en matière d'attribution de logements sociaux forment donc les deux parties inséparables d'un même dispositif.

# Sommaire

<b>1. Rappel du cadre réglementaire .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Le logement locatif social à l'échelle de la CAMVAL .....</b>	<b>4</b>
2.1. Caractéristiques du parc social.....	4
2.2. Le marché locatif social .....	7
2.3. La demande en logements HLM.....	8
<b>3. Objectifs stratégiques en matière d'attribution de logements .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Orientations en matière de mutation à l'intérieur du parc social.....</b>	<b>13</b>
<b>5. Modalités de relogement des personnes déclarées prioritaires par la commission DALO, des accords collectifs et des projets de renouvellement urbain.....</b>	<b>14</b>
5.1. Le public prioritaire, relevant de l'accord collectif intercommunal .....	15
5.2. Les recours pour le Droit Au Logement Opposable (DALO) .....	15
5.3. Le relogement dans le cadre des projets de renouvellement urbain .....	16
<b>6. Modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation .....</b>	<b>17</b>

# 1. Rappel du cadre réglementaire

Dans un objectif d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social, l'article 97 de la loi Alur confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat qu'ils sont eux-mêmes amenés à définir sur leur territoire.

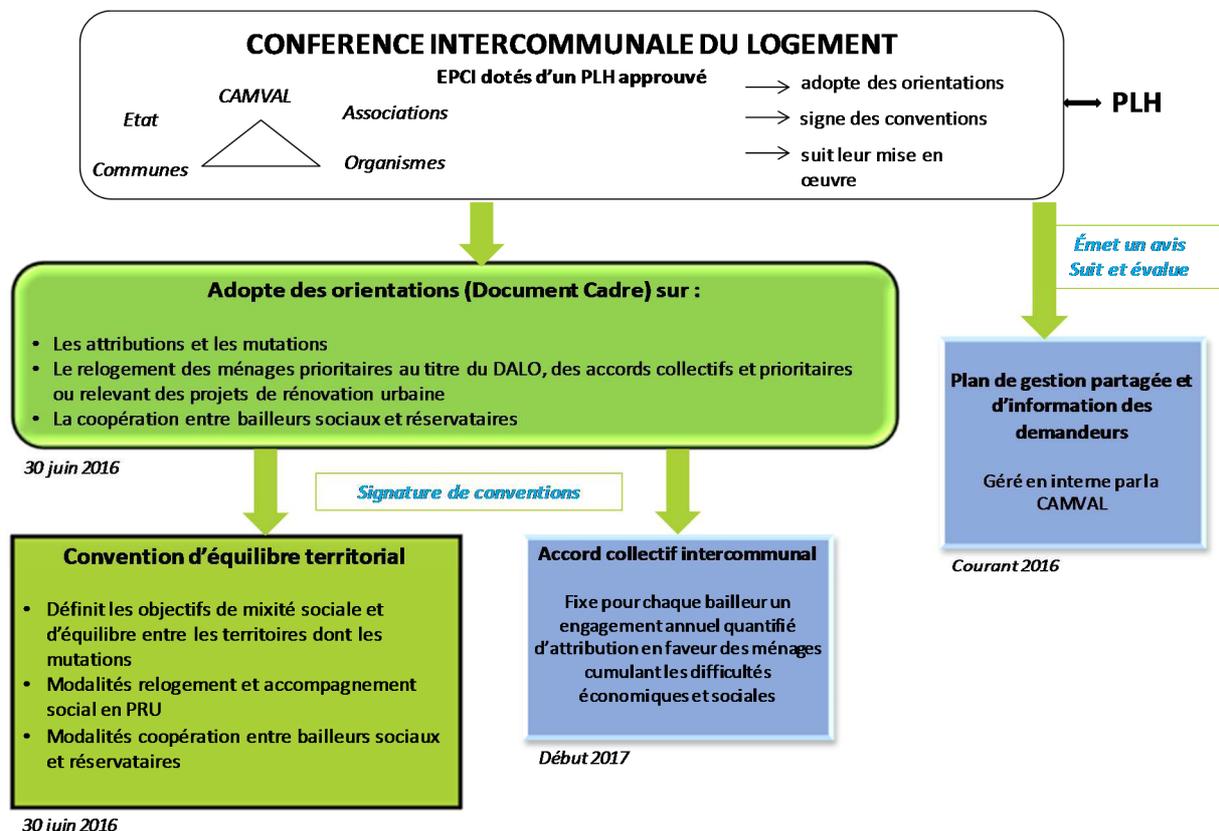
Ce présent document cadre contient des orientations en matière d'attribution de logements sociaux. Elles sont définies par la Conférence Intercommunale du Logement, puis approuvées par le Conseil Communautaire de la CAMVAL et par le Préfet de Saône et Loire.

Ces orientations, une fois approuvées, deviennent véritablement la politique des attributions sur le territoire de la CAMVAL et prennent la forme d'un document cadre, qui porte sur :

- Les objectifs en matière de :
  - Attribution de logements sociaux : traiter la conciliation du droit au logement et de l'objectif d'équilibre du peuplement ;
  - Mutation sur le patrimoine social, essentiellement pour la fluidification des parcours résidentiels nécessaire au rééquilibrage de la politique des attributions définies au niveau de la CAMVAL.
- Les modalités de relogement des personnes :
  - Relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires au titre du DALO ;
  - Relevant des projets de rénovation urbaine.
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Ce document-cadre sera traduit dans des conventions d'application :

- La convention dite « d'équilibre territorial » prévue par l'article 8 de la loi du 21 février 2014 ;
- L'accord collectif intercommunal qui fixe pour chaque bailleur des objectifs quantifiés de relogement des ménages cumulant difficultés économiques et sociales.



## 2. Le logement locatif social à l'échelle de la CAMVAL

La Saône-et-Loire est un territoire détendu, avec un taux de vacance en augmentation :

Sur les parcs social et privé :

- ▶ Près de 28 685 logements vacants sur le département en 2012, contre 21.165 en 1999\*
- ▶ 10,5 % de logements vacants en 2012, contre 7,8% en 1999 \*

Dans ce contexte de territoire détendu, les enjeux des bailleurs sociaux pour attribuer les logements sur le département, sont :

- ▶ d'assurer l'attractivité de leur patrimoine locatif pour limiter la vacance et ainsi préserver leur pérennité économique et leur capacité d'investissement sur le long-terme.
- ▶ de faciliter le parcours résidentiel des locataires du parc HLM,
- ▶ de remplir leur mission de bailleur social en attribuant de façon à concilier le droit au logement et l'équilibre du peuplement,

Les partenaires sur les territoires respectent les missions des bailleurs sociaux. Les bailleurs sociaux intègrent les engagements pris auprès des réservataires. Les politiques en matière d'attribution répondent aux enjeux du territoire.

Pour être opérationnels et efficaces, les évolutions réglementaires doivent être adaptées localement pour prendre en compte :

- ▶ les réalités du marché de l'habitat, territoire détendu
- ▶ et les enjeux et pratiques des bailleurs sociaux du département.

Ainsi ce document n'a pas pour ambition de donner des objectifs chiffrés mais de partager les grandes orientations du territoire en matière d'habitat social.

### 2.1. Caractéristiques du parc social

#### ▶ 179 logements sociaux supplémentaires

L'enquête RPLS<sup>1</sup> 2014 fait état de 7 503 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2014 sur le territoire de la CAMVAL, soit un taux de logement social de 27% et 7 844 logements comptabilisés au sens de la Loi SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013 le nombre de logements était de 7 779. Cette diminution est à relier au Programme de Rénovation Urbaine du Grand Marbé de la ville de Mâcon où à cette occasion, un certain nombre de logements ont été démolis et non encore reconstruits au moment de l'enquête RPLS 2014.

La majorité de ces logements (94%) est située sur le pôle urbain, et 83% localisés sur Mâcon. Le taux de logements sociaux est, par conséquent, très élevé sur le pôle urbain et la ville-centre et moins important dans les autres secteurs.

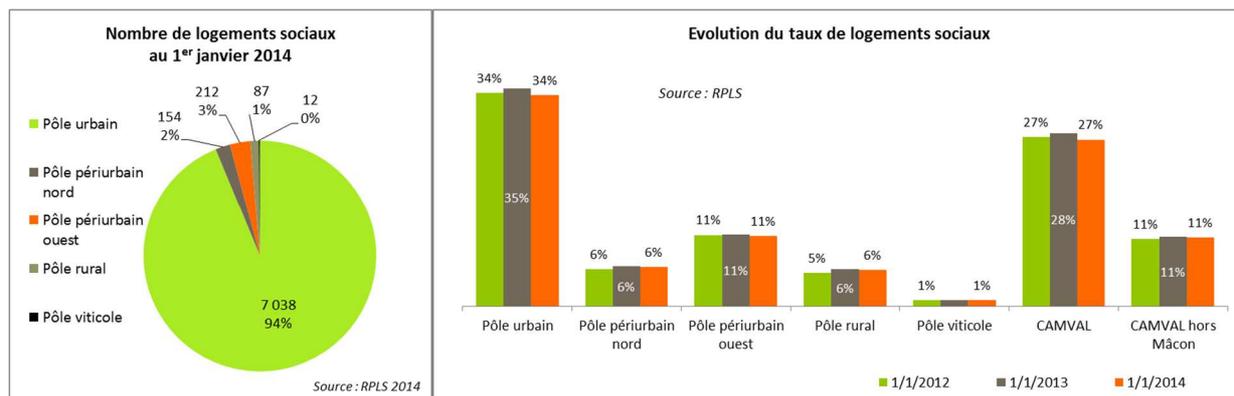
*Pôle urbain : 35% de logements sociaux*

*Mâcon : 40% de logements sociaux*

*Autres pôles de la CAMVAL : de 1 à 11% de logements sociaux*

---

<sup>1</sup> Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux



### ► Deux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

Sur le territoire de la CAMVAL, Mâcon et Charnay-Lès-Mâcon sont concernées par l'obligation de 20% de logements sociaux parmi les résidences principales issue de l'art. 55 de la Loi SRU<sup>2</sup>. Charnay-Lès-Mâcon, en dessous des 20% est soumise à l'obligation de rattrapage. Le déficit atteint 201 logements sur la commune selon le dernier inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Les autres communes de la CAMVAL n'ayant pas 3500 habitants, elles ne sont pas soumises à la loi SRU.

### ► Un parc peu diversifié au niveau des financements

Selon la source RPLS, 95% des logements sont classés en famille de financement PLUS<sup>3</sup>, soit la majeure partie du parc correspondant à un logement social classique. 2% des logements sont classés PLAI (170 logements), c'est-à-dire correspondant à un logement à loyer très social.

On trouve des logements PLAI à Mâcon et Charnay-Lès-Mâcon essentiellement.

Les logements sociaux aux loyers intermédiaires type PLS représentent 3% (220 logements) et sont essentiellement présents sur Mâcon (120 logements), Charnay-Lès-Mâcon (50 logements) et Saint-Laurent-sur-Saône (28 logements).

### ► Une prédominance des logements sociaux adaptés aux grandes familles

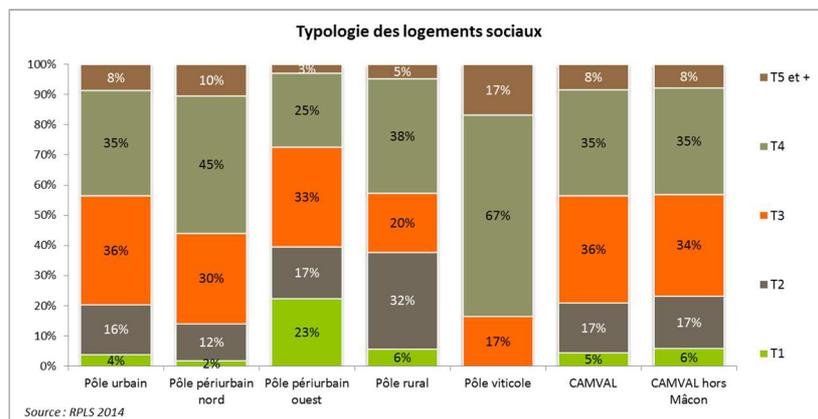
Plus des deux tiers des logements sociaux de la CAMVAL sont des T3-T4 et cette proportion est équivalente à Mâcon. Sur la commune de Mâcon, qui, pour rappel, concentre la majorité des logements sociaux, 21% sont des petites typologies.

*Les petites typologies sont également bien représentées sur le pôle périurbain ouest, en lien avec l'offre présente sur la Roche-Vineuse (51% de T1-T2 sur la commune principalement du fait d'une résidence pour personnes âgées).*

Les grands logements (T5+) sont à l'inverse davantage développés hors de la ville centre, et notamment sur le pôle viticole et pôle périurbain nord, mais sur un plus faible volume.

<sup>2</sup> Les communes de la CAMVAL ont été dispensées de l'obligation d'atteindre 25% de logement social (loi du 18 janvier 2013).

<sup>3</sup> Ces familles sont constituées sur la base des plafonds de revenus appliqués à la location. La famille de financement PLUS regroupe les financements PLUS, PLA ordinaire, PLA social, PLR, PSR, ILM, ILM.



### ► Un parc locatif social plus ancien à Mâcon

Sur la CAMVAL, 59% des logements sociaux ont été achevés avant 1974, et jusqu'à près des 2/3 sur le pôle urbain et Mâcon.

Tandis que la proportion des logements construits entre 1990 et 1999 est beaucoup plus faible sur la CAMVAL, on constate une reprise de la dynamique depuis 2000, notamment sur les secteurs périphériques.

Le parc social est globalement plus récent sur les communes de la CAMVAL hors Mâcon, où 43% des logements ont été construits après 1990, dont 8% après 2006. Les logements sociaux datent exclusivement d'après 2000 sur certaines communes (Laizé, Péronne, Verzé, Davayé).

### ► Un taux de rotation important dans le parc social

Dans le parc locatif social, la mobilité est relativement importante. Elle s'élève à 11,3% à l'échelle de la CAMVAL. On compte par conséquent environ 800 attributions annuelles dans le parc social.

Cette mobilité est en légère augmentation par rapport aux années précédentes avec un taux de 10,3% en 2013.

En volume, c'est dans les communes du pôle urbain que cette mobilité est la plus conséquente, en lien avec la présence de petites typologies favorisant la rotation.

Les communes de Charnay-Lès-Mâcon et Saint-Laurent-sur-Saône ont les taux de rotation les plus importants du territoire. Enfin, la situation observée sur la ville de Mâcon en termes de mobilité est similaire à la moyenne du pôle urbain.

*Pôle urbain : 10,1% de mobilité soit 750 attributions annuelles  
Mâcon : 11,1% de mobilité soit 640 attributions annuelles  
Charnay-Lès-Mâcon : 14,9% de mobilité soit 70 attributions annuelles  
Saint-Laurent-sur-Saône : 8,8% de mobilité soit 30 attributions annuelles*

En proportion, les locataires du parc social des pôles périurbain nord et pôle rural sont davantage mobiles que ceux du pôle urbain.

*CAMVAL hors Mâcon : 12,5% de mobilité soit 165 attributions annuelles*

### ► Une vacance dans le parc social stable par rapport à 2013

410 logements locatifs sociaux sont vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2014 sur la CAMVAL, soit 5,5% de l'ensemble des logements. Ce volume est stable par rapport à 2013 (450 logements vacants en 2013).

Cette proportion est de 2,1% sur la CAMVAL hors Mâcon (28 logements seulement).

La ville de Mâcon compte quant à elle 380 logements sociaux vacants soit 6,2% de son parc (contre 10,2% l'année précédente). Cette forte diminution de la vacance est liée au Programme de Rénovation Urbaine du Grand Marbé, secteur Schuman qui a entraîné de nombreuses réhabilitations et le « dégel » de certains logements.

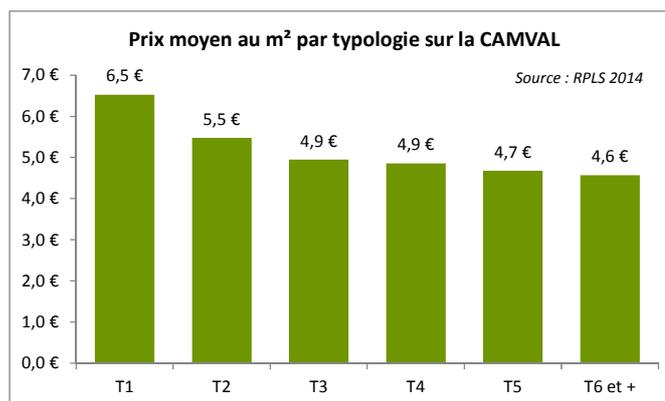
La vacance sur les autres communes du pôle urbain n'est pas significative.

## 2.2. Le marché locatif social

### ► Un parc social qui joue son rôle de parc plus abordable

Dans le parc social, les loyers sont globalement inférieurs de 2,4€/m<sup>2</sup> à ceux du parc privé puisqu'ils sont de 5,1€/m<sup>2</sup> hors charges.

C'est sur les grandes typologies (T4 et T5 et +, représentant 43% des logements sociaux de la CAMVAL) que les loyers au m<sup>2</sup> sont les plus bas, tandis qu'ils sont plus élevés sur les petites typologies, plus rares, les T1 représentant 5% du parc.



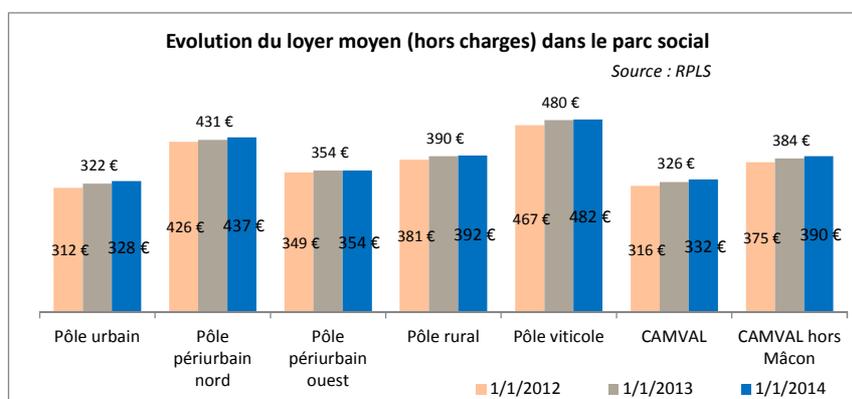
L'offre privée vient directement concurrencer le marché locatif social aussi bien en locatif qu'en accession tout particulièrement sur les logements financés en Prêt Locatif Social (PLS). Mais les publics PLAI ne peuvent pas accéder au parc privé.

### ► Une stabilité du niveau de loyers dans le parc social de la CAMVAL

Les niveaux de loyers pratiqués dans le parc locatif social de la CAMVAL sont plus élevés sur la périphérie que sur la ville centre, ceci pouvant s'expliquer par un développement plus récent sur la CAMVAL hors Mâcon.

A l'échelle de la CAMVAL, le loyer moyen d'un logement social est de 330 € en 2014 contre 390€ sur la CAMVAL hors Mâcon.

Compte tenu du poids important que représente le logement social sur le pôle urbain, le loyer moyen est identique à celui observé sur la CAMVAL. Le pôle où le loyer est le plus élevé est le pôle viticole avec une moyenne de 480 € (à relativiser compte tenu du faible volume de logements locatifs sociaux).



Par rapport à 2013, le niveau moyen de loyer sur le parc social est stable, et ce sur l'ensemble des secteurs de la CAMVAL.

**CAMVAL : 332€ de loyer moyen en 2014 contre 326€ en 2013**

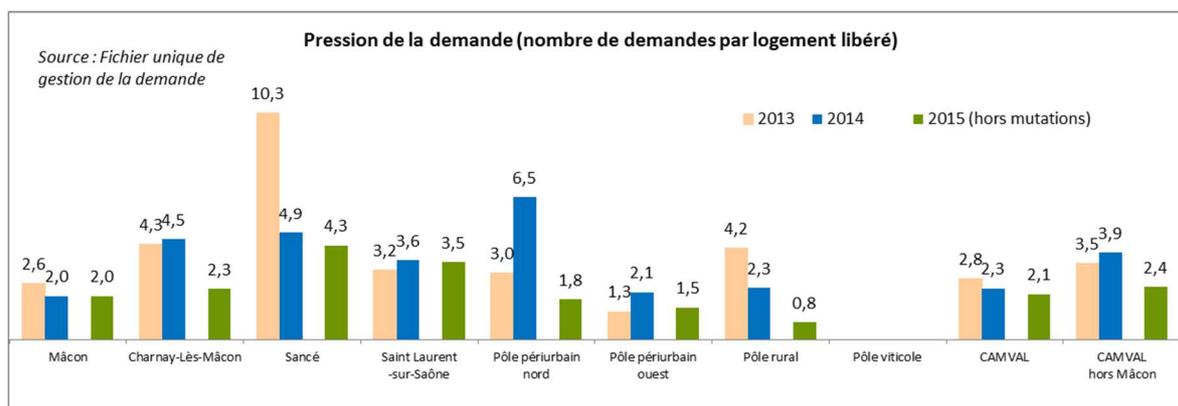


A l'échelle des communes du pôle urbain, la pression est plus importante sur Sancé, en lien avec une faible rotation du parc (4%) et une mise en service d'un programme qui « fausse » les résultats.

A l'échelle des secteurs de la CAMVAL, la pression sur les logements s'exerce plus fortement sur le pôle périurbain nord en lien avec une rotation du parc moins importante que sur les autres secteurs (10%)

*Sancé : 4,3 demandes par logement libéré*  
*Pôle périurbain nord : 1,8 demandes par logement libéré*

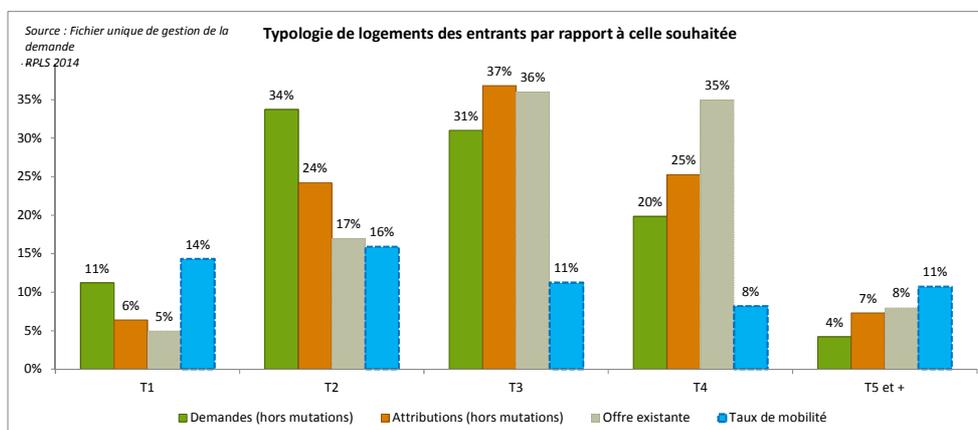
Fin octobre 2015, il y a 147 demandes sur la commune de Saint-Laurent-sur-Saône pour 12 685 demandeurs dans le département de l'Ain soit 1,2% des demandes du département. Saint-Laurent-sur-Saône représente 0,3 % de la population départementale.



► **Plus de 4 demandes sur 10 portent sur des petits logements**

Bien que la demande porte principalement sur les logements de taille moyenne (T3), la demande sur les petits logements (T1-T2) représente plus de 40% des choix.

*41% de demandes sur les T1-T2, contre 22% de T1-T2 dans le parc social*



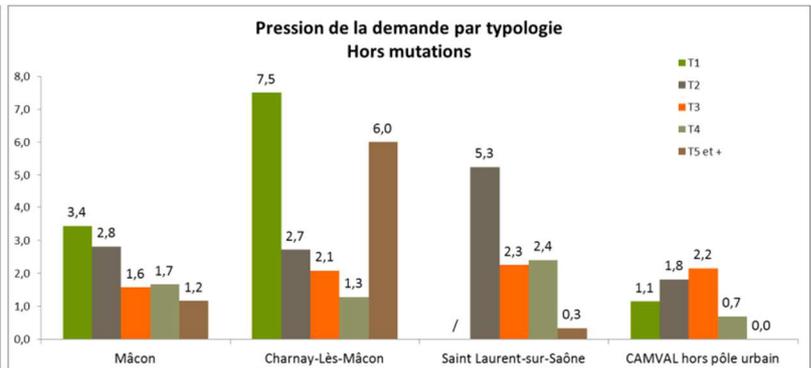
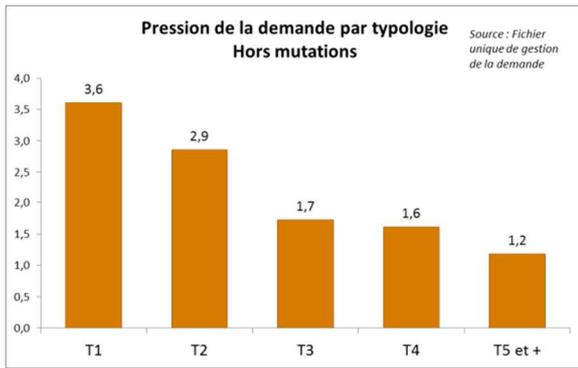
On observe ainsi une forte pression sur les T1, avec près de 4 demandeurs pour une attribution (hors mutations), en lien avec une offre peu abondante.

A l'inverse, la pression est peu importante sur les grandes typologies (T5 et +), qui peut s'expliquer par une mobilité plus importante sur ces logements.

*11% de demande sur les T1, contre 6% d'attribution (hors mutations)*  
*4% de demande sur les T5 et +, contre 7% d'attribution et un taux de mobilité de 11%*

Sur Charnay-Lès-Mâcon, on note à la fois une forte pression sur les petites typologies et sur les T5 et +.

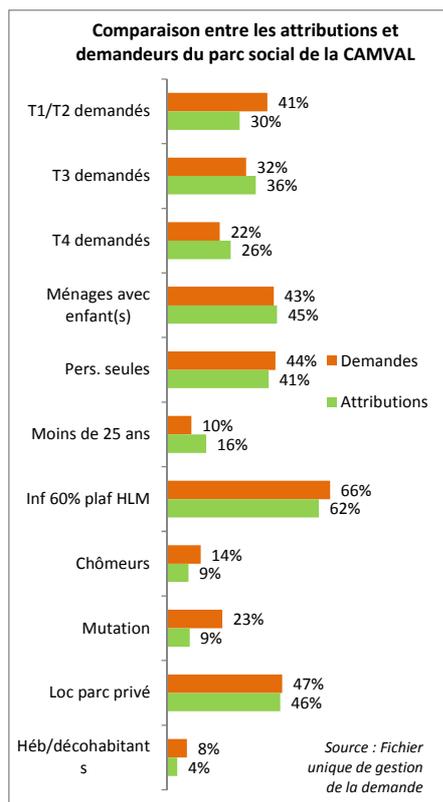
*Charnay-Lès-Mâcon : 7,5 demandeurs par logement sur les T1 (hors mutations) et 6 demandeurs par logement sur les T5 et +*



### ► Des demandeurs au profil socio-économique plus favorable qu'en Saône-et-Loire

Par rapport au département, 10% des ménages demandeur sur la CAMVAL ont moins de 25 ans et 15% sont âgés de 60 ans et plus (contre 19% sur le département). Le profil par âge montre que les demandeurs de la CAMVAL sont davantage dans une classe intermédiaire (30-49 ans).

Le profil socio-économique des demandeurs sur la CAMVAL est plus favorable puisque 2/3 des demandeurs ont des ressources en dessous de 60% des plafonds HLM, contre 73% sur le département. Par ailleurs, alors que 50% des ménages demandeurs sont en emploi sur la CAMVAL, ils sont 48% sur le département.



### ► Le parc social comme porte d'entrée dans le parcours résidentiel

En comparant le profil des demandeurs avec celui des attributaires, on peut constater que les attributions favorisent ;

- les jeunes -25 ans, qui représentent 16% des attributions contre 10% des demandeurs,
- Les ménages en emploi stable, le fait d'avoir un emploi augmente la probabilité d'obtenir un logement sur la CAMVAL, que ce soit en CDI, en CDD ou en intérim,

Les attributions sont à l'inverse moins aisées pour ;

- Les personnes seules et/ou âgées, en lien avec une offre en petite typologie plus rare (T1-T2 notamment),
- Les chômeurs,
- Les ménages habitant déjà le parc social.

Ainsi le parc social semble bien répondre à son rôle de porte d'entrée dans le parcours résidentiel, notamment auprès de jeunes actifs.

## **SYNTHESE : CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL**

### **Constat**

- ▶ Un territoire relativement bien équipé en logements sociaux avec un taux de vacance qui diminue
- ▶ Un parc social largement concentré à Mâcon
- ▶ Des petites typologies essentiellement présentes sur la ville-centre
- ▶ Charnay-Lès-Mâcon concernée par l'obligation de rattrapage de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Des niveaux de loyer globalement stables dans le parc privé
- ▶ Une offre faible de logements à bas loyer, particulièrement pour les petites typologies
- ▶ Près de 1940 demandes déposées sur les communes de la CAMVAL au 1<sup>er</sup> décembre 2014 dont 69% s'exprimant sur Mâcon
- ▶ Une pression de 2,2 demandeurs par logement attribué, plus forte sur les petites typologies

### **Enjeux**

- ▶ Poursuivre la diversification de l'offre, pour répondre à une population qui se paupérise
- ▶ Répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU sur la ville de Charnay-Lès-Mâcon
- ▶ Agir sur la structure de l'offre dans les différents quartiers afin de favoriser les parcours résidentiels (politique des loyers, diversité des typologies)
- ▶ Adapter l'offre nouvelle en termes de financements pour répondre à une demande qui se paupérise

### 3. Objectifs stratégiques en matière d'attribution de logements

La Conférence Intercommunale du Logement de la CAMVAL a été mise en place le 10 février 2016 sous la direction du Préfet de Saône et Loire et du Président de la CAMVAL.

La décision de création de la CIL par la CAMVAL date du 2 juillet 2015, l'arrêté de création du Préfet date du 14 janvier 2016.

Des groupes de travail réunissant les bailleurs, les représentants des locataires, Action logement, le Département, l'Etat (DDT et DDCS), les communes le souhaitant ont eu lieu entre juin 2015 et fin avril 2016. Parallèlement les bailleurs se sont inscrits à l'échelle de la Saône-et-Loire dans un travail inter-bailleurs pour faire des propositions à l'EPCI et à l'Etat sur les différentes thématiques en lien avec la CIL et la politique d'attribution.

Il s'agit donc de la première politique d'attribution des logements sociaux à l'échelle de l'agglomération.

#### Les objectifs en matière d'attribution de logements

- ▶ Permettre à tous les ménages de la CAMVAL de se loger correctement, dans un logement adapté à sa situation, à ses besoins et dans un délai raisonnable.
- ▶ Rechercher un certain équilibre en matière d'occupation, répartition équilibrée de la population en mixant sur chaque commune et quartiers (âges différents, compositions familiales variées, actifs/inactifs, niveaux de ressources divers,...).
- ▶ Sur l'offre existante :
  - Agir sur la structure de l'offre dans les différents quartiers afin de favoriser les parcours résidentiels.
  - Redonner de l'attractivité aux quartiers / immeubles qui en manquent, de mieux répartir l'offre de logement social et d'améliorer son image.
  - Réflexion par le biais du ménage et non du logement. Quelle meilleure solution de logement à trouver pour chaque ménage ? Plutôt que quel ménage est le plus adapté pour le logement libéré ?
  - Lutter contre la vacance du parc social par le biais de réhabilitation ou d'adaptation des logements.
- ▶ Sur l'offre nouvelle :
  - Augmenter la construction de petites typologies (T1-T2) par le biais de divers financements
  - Favoriser la construction de logement à bas loyer en faisant attention aux charges
  - Poursuivre les différentes actions en matière d'accession au logement afin de favoriser la sortie du parc social.

Pour permettre l'élaboration des préconisations d'attribution et suivre le plus précisément possible l'évolution de l'occupation du parc (échelle communale et résidences), un indice de vigilance a été créé à partir de différents critères (occupation socio-économique et socio-démographique du parc social, caractéristiques du patrimoine,...). Cet indice constitue le socle de connaissance sur lequel la politique d'attribution de la CAMVAL s'appuiera.

#### Actions :

- *Lien avec la Convention Intercommunale d'Equilibre territoriale,*
- *Actualiser et suivre l'indice de vigilance annuellement afin d'avoir un état des lieux actualisé et mesurer à terme l'impact de la politique d'attribution mise en œuvre*
- *Intégrer le suivi de l'indice de vigilance à la Convention d'Equilibre Territorial (création d'un groupe de travail de suivi de cet indice lors de la conférence du 10 février 2016).*

## 4. Orientations en matière de mutation à l'intérieur du parc social

Sur la CAMVAL, le parcours résidentiel de l'ensemble des demandeurs est possible et facilité par la détente du marché :

- logements vacants disponibles,
- développement d'offres spécifiques,
- attentions particulières apportées au demandeur à travers des actions commerciales et une qualité de services poussée.

A l'échelle de la CAMVAL, le taux de mutation interne est de 23 %, 6% de ces demandes sont satisfaites dans les attributions.

Il existe donc une certaine difficulté à satisfaire les demandes de mutation ; les principaux motifs de la demande sont pour un logement plus grand ou liés à des problèmes de voisinage. Des mutations difficiles dans les petites surfaces (T1 et T2) du fait de leur faible disponibilité.

Action Logement sera associé à l'élaboration de la charte dont il ne pourra résulter une diminution des attributions au profit des salariés, sur ses réservations locatives. . Les critères de priorité retenus les Accords Nationaux Interprofessionnels (ANI) des 29 avril 2011 et 19 avril 2012 devront être pris en compte.

Les motifs qui justifient l'examen des mutations au sein du parc des bailleurs sont :

- Une inadéquation du logement avec la composition des ménages,
- Une inadéquation du coût des loyers avec les revenus des ménages,
- La prise en compte du parcours résidentiel.

### Les orientations générales en matière de publics particuliers

- ▶ Poursuivre les politiques volontaristes de construction des parcours résidentiels avec les locataires qui en font la demande (vente HLM,...)
- ▶ Poursuivre l'orientation de tout locataire ou demandeur, qui ne trouverait pas satisfaction dans son organisme vers les autres bailleurs sociaux du département
- ▶ Prendre en compte les demandes de mutation des personnes qui se retrouvent seules ou en couple dans un grand logement, suite à l'évolution de la structure familiale, en faisant attention de ne pas créer de vacance dans les grands logements du parc,
- ▶ Pérenniser la santé financière des locataires avec une prise en compte de la situation du ménage pour lui faire correspondre un logement adapté.
- ▶ Proposer l'ensemble de la « palette » du parcours résidentiel, autant en proposant des logements plus adaptés qu'en proposant l'accession sociale à la propriété sécurisée.
- ▶ Démarche inter-bailleurs en proposant des parcours résidentiels :
  - D'abord au sein de leurs propres parcs de logements
  - Puis naturellement au sein de l'ensemble du parc social,
- ▶ Avoir une vigilance, en cas de livraison de programmes neufs, sur la part de mutations parmi les attributaires de ces programmes afin que les logements neufs ne « vident » pas les logements existants
  - Attribuer une partie de ces logements à la part la « plus pauvre » et aux ménages dit prioritaires qui en feraient la demande, sous réserve de leur solvabilité par rapport au coût du loyer

### Actions :

- Lien avec la Convention Intercommunale d'Equilibre territoriale
- Mise en place d'une charte sur les mutations dans le parc social de la CAMVAL dans le cadre des nouvelles programmations,
- Continuer autant que possible de favoriser le parcours résidentiel de leurs locataires (exemples : réduction du délai de préavis, absence de double loyer...)

## 5. Modalités de relogement des personnes déclarées prioritaires par la commission de médiation DALO, des accords collectifs et des projets de renouvellement urbain

Le marché de l'habitat est globalement détendu, voire parfois très détendu : au total parc public et parc privé, près de 1 170 logements sont vacants, dont 810 logements depuis plus de 3 ans (locatif et non locatif) sur la CAMVAL en 2014 (donnée INSEE).

- un taux de vacance global (parcs social et privé CAMVAL 2013) proche de 12 %,
- 4 835 logements vacants supplémentaires entre 1999 et 2010

Et

- 5 relogements sur l'année 2014 suite à commission DALO sur la CAMVAL
- 22 attributions sur l'année 2014 pour l'ensemble des publics prioritaires (DALO, CADA, sorties de CHRS, PDALHPD) de la CAMVAL

BILAN 2014 des relogements		Bassin de relogement (uniquement les relogements acceptés)	
		CAMVAL	Saône-et-Loire
Public relogé en 2014	DALO	5	15
	PDALPD CO	-	3
	PDALPD attributions directes par les bailleurs	7	80
	Sortants CHRS	6	51
	Sortants CADA	3	8
	CCAPEX	1	1
	<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>153</b>

Source : consolidation des tableaux de suivi de l'ACD de la DDCS (tableaux communiqués en février 2016)

**De ce fait, le logement des quelques demandeurs prioritaires se fait sans difficulté. Il n'y a pas aujourd'hui de problème d'accès au logement**, et le nombre de ménages issu de la commission d'orientation du PDALHPD est faible.

Concernant les publics prioritaires, la mobilisation opérationnelle des contingents est administrée par les bailleurs.

A noter que les publics spécifiques sont identifiés pour leur accès au logement :

- soit au sein des dispositifs partenariaux existants ;
- soit par les conseillers sociaux des bailleurs sur la base de leur expertise du droit au logement.

### Les orientations générales en matière de publics particuliers

- ▶ Un marché de l'habitat détendu et une problématique des ménages prioritaires à relativiser
- ▶ Avoir une meilleure connaissance des DALO sur le territoire (connaître les trajectoires, qui demande à être relogé, où ?)
- ▶ Déterminer une stratégie en matière d'offres de logement sur le quartier NPNRU « Chanaye-Résidence à Mâcon », et disposer d'une vision partagée en matière de relogement

## 5.1. Le public prioritaire, relevant de l'accord collectif intercommunal

L'Accord Collectif Intercommunal (ACI) est obligatoire pour la CAMVAL du fait d'un PLH exécutoire et de la présence de QPV sur le territoire.

Jusqu'à présent, il n'y avait pas d'accord collectif intercommunal sur le territoire de la CAMVAL. Il existe un Accord Collectif Départemental, terminé en fin d'année 2015.

Cet accord collectif fixe les publics prioritaires :

- Reconnus par la commission DALO,
- Identifiés par la Commission d'Orientation du PDALPD, y compris à postériori
- En situation d'Hébergement et identifiés par les structures CHRS ou CADA,

Dans le cadre du futur ACI, il sera proposé aux différents partenaires une réflexion sur les ménages avec des risques d'expulsion. Cette réflexion intégrera les éléments du décret du 31 mars 2016.

Concernant le contingent, il est proposé que les relogements relevant du futur accord collectif s'effectuent prioritairement sur le contingent réservataire de l'Etat. Action Logement, devra aussi s'engager en tant qu'organisme titulaire de droits de réservations à mettre à disposition ses réservations locatives au sein du parc des bailleurs sociaux concernés.

### Actions :

- Lien avec la Convention Intercommunale d'Equilibre Territoriale
- L'année 2016 sera consacrée à la définition des objectifs annuels de logement à attribuer par l'ensemble des bailleurs sur le territoire de la CAMVAL. Il faudra envisager la territorialisation de ces objectifs chiffrés, notamment concernant les quartiers prioritaires (25 % des attributions réalisées hors quartiers politique de la ville devront bénéficier à des ménages appartenant aux 25 % des demandeurs ayant les ressources les plus basses (Il convient d'anticiper la fusion de la CAMVAL avec la Communauté de Communes du Mâconnais Beaujolais au 1<sup>er</sup> janvier 2017)

## 5.2. Les recours pour le Droit Au Logement Opposable (DALO)

Le droit au logement opposable est garanti par l'Etat, dans les conditions prévues par la loi, aux personnes qui ne peuvent obtenir un logement décent et indépendant par leurs propres moyens (*art 1er de la loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable*).

Le droit à l'hébergement opposable est également garanti par l'Etat, aux demandeurs d'accueil en structures d'hébergement qui n'ont pas obtenu de proposition adaptée. C'est l'ultime recours pour ceux qui n'ont pas pu trouver une solution. Il doit être précédé de démarches préalables non abouties.

Depuis 2013, 45 dossiers ont été déposés au titre du DALO sur la CAMVAL, soit 25% des demandes du département.

En 2015, le nombre de dossiers déposés se stabilise à un niveau bas avec 14 dossiers déposés. Parmi ces 14 dossiers déposés sur la CAMVAL, la totalité concerne un recours au logement. Seulement 5 dossiers ont reçu un avis favorable et 3 ont abouti à un relogement. Les raisons des avis défavorables sur la CAMVAL ne sont pas connues. Cependant, soit le dossier est rejeté car considéré comme non prioritaire et urgent, soit il est ajourné pour compléments d'informations.

Capacité à répondre aux demandes DALO	2013	2014	2015
Nombre de recours examinés	13	18	14
Nombre de décisions favorables de la commission DALO (taux de réponses favorables)	5 (38%)	11 (61%)	5 (36%)
Taux de refus des propositions	62%	39%	64%
Taux de relogements effectifs des ménages	100%	73%	60%

Source : DDCCS 71

### **5.3. Le relogement dans le cadre des projets de renouvellement urbain**

Dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine, 515 logements locatifs sociaux ont été démolis sur le territoire de Mâcon dans le quartier de Marbé. Les opérations de relogement nécessaires ont été conduites entre décembre 2006 et 2015. Lors de ce premier programme Mâcon Habitat a mis en place une charte de relogement et un dispositif d'accompagnement pour aider, informer et reloger les habitants du quartier.

Le quartier de la Chanaye-Résidence a été retenu quartier d'intérêt régional au titre du nouveau programme de rénovation urbaine.

Ainsi un protocole de préfiguration a été signé et des études sont lancées pour définir le devenir du quartier.

Dans le cadre de ce nouveau programme, au stade actuel il n'est pas envisagé de démolitions de logements sociaux. Les différentes études lancées au second semestre 2016 permettront de préciser ces éléments et les éventuelles restructurations ou démolition.

#### **Actions :**

- *Lien avec la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial ;*
- *Définir et rédiger la charte de relogement du programme de renouvellement urbain de la Chanaye Résidence (qui sera mise en place lorsque le projet sera « arrêté »).*

## 6. Modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation

Il s'agit aujourd'hui de faire passer l'information sur le fonctionnement du logement social et des attributions à une échelle non plus bailleurs et communes concernées mais avec le souci de renforcer son caractère intercommunal, inter-bailleurs et inter-réservataires :

Les règles qui organisent la sélection des candidats et l'instruction des demandes doivent être inter-bailleurs, réservataire et intercommunales, et s'appuyer sur des critères partagés en tenant compte des critères de priorité retenus par les Accords Nationaux Interprofessionnels, pour les demandes des salariés des entreprises Action Logement ciblées sur son contingent de réservations locatives.

La préparation et le fonctionnement des Commissions d'Attributions des Logements - CAL sont régis par le code de la Construction et de l'Habitation. Les bailleurs respectent ces règles tout en veillant aux enjeux d'équilibre de peuplement. Pour autant les acteurs et élus du territoire n'ont pas forcément une bonne vision et une bonne connaissance du travail des bailleurs sociaux pour l'attribution des logements.

Souvent ces questions se posent :

- Comment sont sélectionnés les candidats présentés en commissions d'attribution de logements (CAL) ?
- Quelles sont les règles applicables pour la présentation des candidats par logement afin que la CAL puisse faire son choix ?
- Quelles sont les modalités de coopération entre bailleurs et les réservataires afin d'assurer une équité de traitement pour chacun des demandeurs ?

Ces questionnements se posent à plusieurs niveaux :

- Instruction des demandes et préparation des CAL ;
- Fonctionnement des CAL, pratiques au sein des CAL.

De plus un dispositif pourrait être créé afin de permettre aux bailleurs et aux collectivités d'avoir une vision globale des attributions réalisées sur chacune des communes de la CAMVAL et sur chacun des quartiers politiques de la Ville de Mâcon, tous bailleurs confondus, afin d'améliorer la cohérence du système en faveur de la mixité sociale.

Les principes généraux, que le dispositif mis en place pourrait respecter :

- ▶ Renforcer l'échange et le partage des mêmes informations entre tous les partenaires sur l'ensemble du processus (bailleurs sociaux, communes, EPCI, Action logement, service de l'Etat) ;
- ▶ Poursuivre la recherche de plus grande équité de traitement de toutes les demandes Favoriser l'entrée par le demandeur (quelle est la meilleure solution de logement pour lui ?) plutôt que par le logement (quel est le meilleur ménage pour ce logement disponible?) ;
- ▶ Conserver le principe d'une gestion en flux des contingents publics déléguée aux bailleurs (cela implique des règles claires et partagées à toutes les étapes du processus pour que les bailleurs puissent travailler de la même façon afin de répondre à des objectifs communs et ainsi satisfaire les principes d'équité de traitement et de transparence) ;
- ▶ Poursuivre la réponse satisfaisante à la demande des publics prioritaires, notamment ceux relevant du contingent préfectoral et du contingent d'Action Logement ;
- ▶ Développer des pratiques avec les réservataires permettant d'optimiser l'usage du droit de réservation ;
- ▶ Maintenir pour les bailleurs la faculté de reprendre le droit de réservation, dans des formes légales, libéré par le réservataire (si le réservataire ne peut proposer de candidat, si aucun logement ne convient au besoin du candidat) ;
- ▶ Maintenir pour les bailleurs la faculté de proposer des logements hors du contingent réservataire pour élargir leur offre aux demandeurs.

Action Logement précise que les modalités de gestion des réservations locatives mises à sa disposition par les bailleurs en contrepartie des financements octroyés, sont fixées par convention

### **Les principes généraux en matière de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation**

- ▶ Renforcer l'échange et le partage des mêmes informations entre tous les partenaires sur l'ensemble du processus (bailleurs sociaux, communes, EPCI, Action logement, service de l'Etat) ;
- ▶ Chercher la plus grande équité de traitement de toutes les demandes ;
- ▶ Favoriser l'entrée par le demandeur (quelle est la meilleure solution de logement pour lui ?) plutôt que par le logement (quel est le meilleur ménage pour ce logement disponible?) ;
- ▶ Conserver le principe d'une gestion en flux des contingents publics déléguée aux bailleurs (cela implique des règles claires et partagées à toutes les étapes du processus pour que les bailleurs puissent travailler de la même façon afin de répondre à des objectifs communs et ainsi satisfaire les principes d'équité de traitement et de transparence) ;
- ▶ Permettre une réponse satisfaisante à la demande des publics prioritaires, notamment ceux relevant du contingent préfectoral et du contingent d'Action Logement ;
- ▶ Développer des pratiques avec les réservataires permettant d'optimiser l'usage du droit de réservation ;
- ▶ Maintenir pour les bailleurs la faculté de reprendre le droit de réservation, dans des formes légale, libéré par le réservataire (si le réservataire ne peut proposer de candidat, si aucun logement ne convient au besoin du candidat) ;
- ▶ Maintenir pour les bailleurs la faculté de proposer des logements hors du contingent réservataire pour élargir leur offre aux demandeurs.

#### **Actions :**

- Réalisation d'un document communicant sur les attributions de logements sociaux.
- Harmonisation de la pratique des CAL, via la rédaction d'une charte des attributions,
- Concertation et rédaction d'une convention ad-hoc entre EPCI et communes permettant d'explicitier le mode de fonctionnement des réservations lorsque les logements sociaux sont financés à l'aide d'une subvention obtenue auprès de l'EPCI en contrepartie de droit de réservation (exemple: participation à des CAL, proposition de candidats,...)