

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

Table des matières

Introduction	4
1.1. Cadre réglementaire.....	4
1.1.1. La loi ALUR.....	4
1.1.2. La Loi Egalité et Citoyenneté.....	4
1.1.3. La loi Elan	5
1.2. La méthode de travail : partenariale et progressive	6
Le diagnostic territorial	7
2.1. Le contexte territorial.....	7
2.2. Les caractéristiques du parc social.....	9
2.2.1. Un parc social concentré sur la ville centre	9
2.2.2. Un parc plus ancien dans la ville centre et les QPV	11
2.2.3. Des typologies de logements variées en fonction des secteurs.....	12
2.2.4. Une vacance quasi inexistante sur l'agglomération	13
2.2.5. Un faible taux de mobilité	13
2.2.6. Une offre à bas loyer concentrée dans les QPV et les QVA	14
2.3. Les caractéristiques de l'occupation du parc social	15
2.3.1. Une occupation plus fragile dans la ville centre et les QPV	15
2.3.2. Une occupation qui tend à se fragiliser.....	18
2.4. Une forte tension sur le « marché » locatif social	19
2.4.1. Des demandes concentrées sur la ville de La Rochelle.....	19
2.4.2. Le profil de la demande dans l'agglomération de La Rochelle.....	20
2.4.3. Zoom sur les demandes de mutation	21
2.4.4. Zoom sur les demandes prioritaires	22
2.5. Bilan de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET).....	22
2.6. Bilan des attributions au regard des obligations des lois Egalité et Citoyenneté et Elan 24	
Orientations stratégiques en matière d'attribution de logements	25
3.1. Orientation 1 : Favoriser le rééquilibrage territorial grâce aux attributions de logements sociaux	25
3.2. Orientation 2 : Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages prioritaires, relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou de requalification de copropriétés dégradées et en situation de mutation	26
3.3. Orientation 3 : Mobiliser l'ensemble des réservataires pour l'atteinte des objectifs.	28
3.4. Orientation 4 : Mobiliser l'ensemble des leviers ayant un impact sur la politique de rééquilibrage.....	29
Annexes	30

Liste des sigles et abréviations30

Introduction

1.1. Cadre réglementaire

La politique de peuplement s'inscrit dans une continuité de lois et de réformes engagées depuis 2014, renforçant le rôle de l'EPCI et ayant un impact sur l'ensemble des acteurs ainsi que sur les pratiques professionnelles des bailleurs et réservataires.

1.1.1. La loi ALUR

L'article 97 de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a confié aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux. Les EPCI¹ sont tenus de créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui a pour objectifs :

- d'élaborer les orientations en matière d'attributions de logements sociaux et de mutations ;
- d'élaborer les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif, prioritaires (au sens du CCH et du DALO) et d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- de définir les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation ;
- de définir les modalités de coopération inter-partenariales ;
- suivre la mise en œuvre des outils en matière de peuplement et d'attribution et notamment le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Dans ce cadre, la loi ALUR prévoyait la mise en place de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) prévue à l'article 8 de la loi de programmation pour la Ville du 21 février 2014 qui fixait la stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération et de l'Accord collectif intercommunal (ACI) qui fixait par bailleur des objectifs territorialisés d'attribution à des publics défavorisés.

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a élaboré une CIET, présentée en Conférence Intercommunale du Logement le 10/03/2017, adoptée en Conseil Communautaire le 29/06/2017 et transmise pour signature aux partenaires en avril 2018, dont le bilan sera réalisé dans ce document.

1.1.2. La Loi Egalité et Citoyenneté

La loi n°2017-86 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017 s'inscrit dans la continuité des premières réformes. Elle confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution et crée la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), fusion de la CIET et de l'ACI, déclinaison opérationnelle des orientations du document cadre précisant :

- les engagements en faveur des ménages à bas revenus,
- les engagements en faveur des publics prioritaires,
- les engagements en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial,
- les engagements sur le relogement et l'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain,
- la gouvernance, les instances et leur fonctionnement.

¹ Sont tenus d'élaborer une CIL :

- Les EPCI tenus de se doter d'un PLH,
- Les EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Parmi les principales mesures, la Loi Egalité et Citoyenneté fixe un objectif d'attribution de 25% d'attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements (y compris les mutations) situés en dehors des QPV à consacrer :

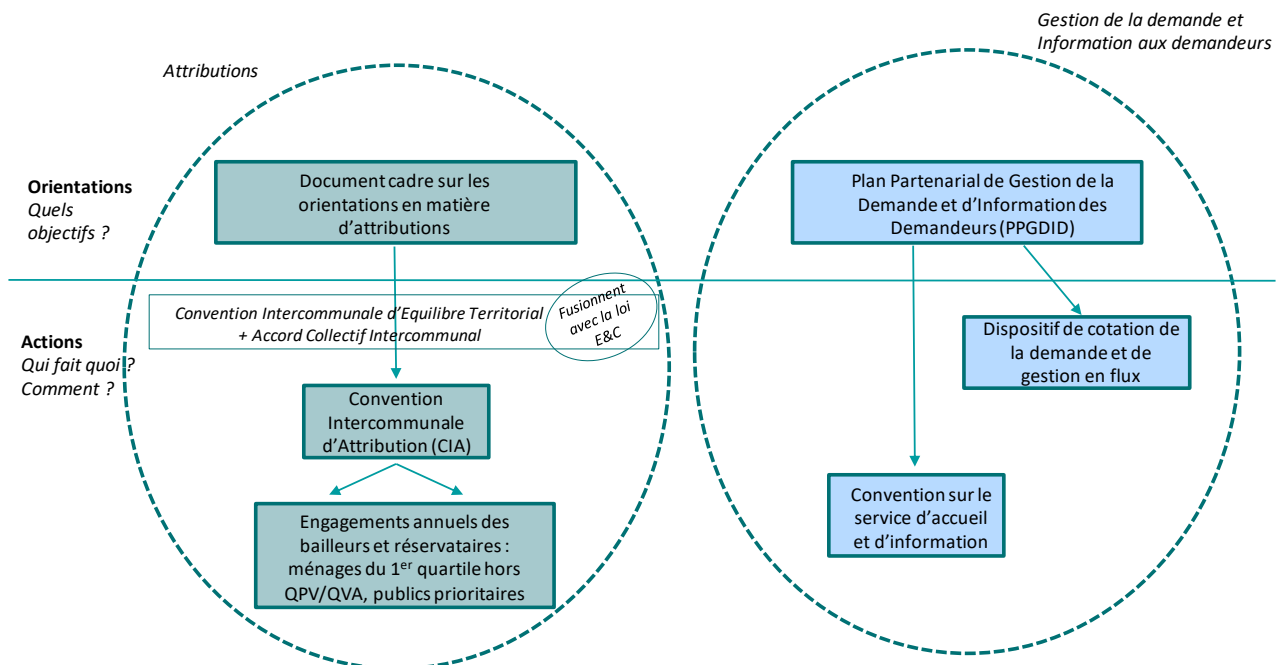
- à des demandeurs dont le niveau de ressources par Unité de Consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté ministériel (8 880€/an/UC pour la CA de La Rochelle en 2020 et 9 360€/an/UC en 2021) ;
- aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

L'ensemble des réservataires (Action Logement, Etat, collectivités territoriales et EPCI) et les bailleurs sociaux pour les logements libres de réservation devront désormais consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires définis dans l'art. L441-1 CCH.

1.1.3. La loi Elan

Dernière évolution, la loi n°2018-1021 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) prévoit de nouvelles obligations pour les territoires, dans le cadre des CIL :

- se doter d'un système de cotation de la demande, rendu obligatoire en septembre 2023 ;
- l'obligation d'atteindre 25% des attributions aux ménages ayant des ressources inférieures au 1er quartile de revenus hors QPV (sans possibilité de revoir ce taux à la baisse) ;
- l'intégration des Quartiers de Veille Active (QVA) aux périmètres des QPV pour les objectifs d'attribution aux ménages en fonction des quartiles de revenus ;
- l'intégration de personnes relogées dans le cadre d'opérations de requalification de copropriétés en difficultés parmi les 25% d'attributions aux ménages hors QPV ;
- la gestion en flux des contingents de réservation sur l'ensemble du parc social (novembre 2023).



1.2. La méthode de travail : partenariale et progressive

L'agglomération de La Rochelle a mené l'élaboration des différents documents au sein d'une démarche commune, partenariale et progressive.

Phase 1 : Diagnostic territorial (caractéristiques du parc social, de la demande et de l'occupation sociale)

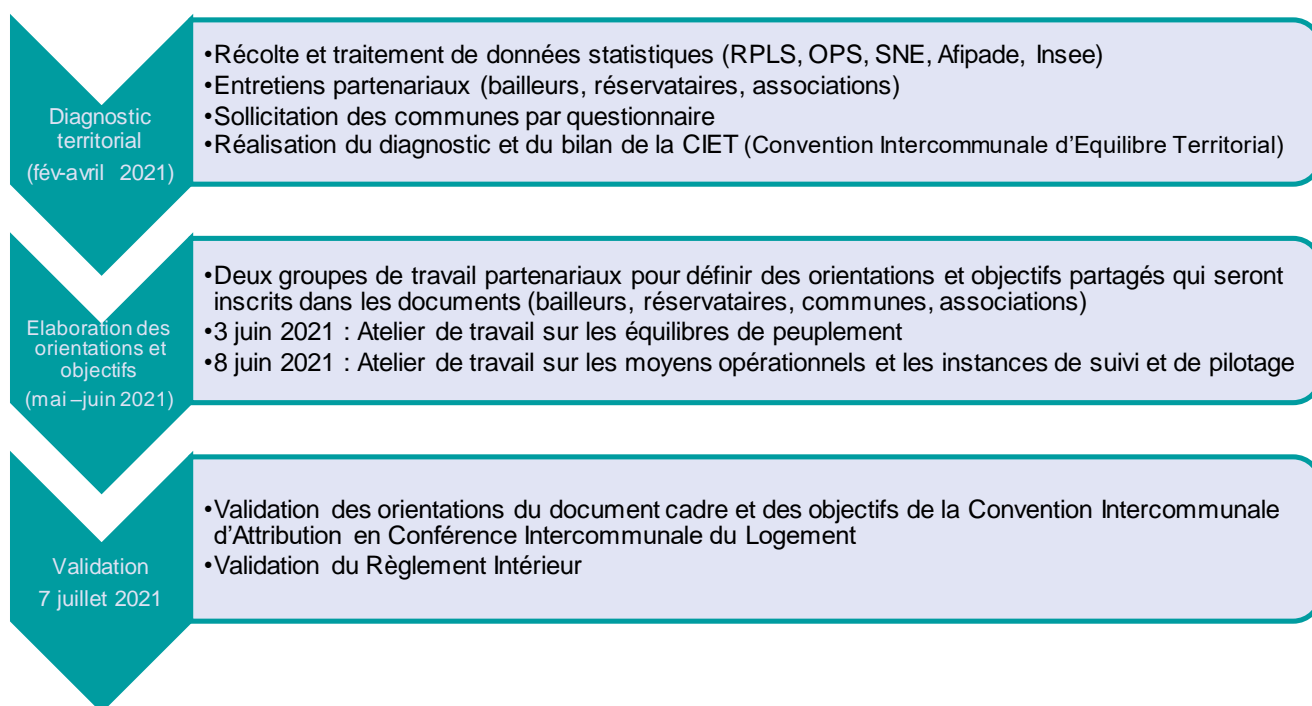
L'élaboration d'un diagnostic territorial est nécessaire pour dresser un portrait précis du territoire et asseoir les documents sur une connaissance fine des dynamiques locales. Ainsi, l'analyse du parc social, son occupation, l'analyse de la demande sociale, des profils des demandeurs ont permis d'avoir une bonne connaissance du peuplement et de son évolution sur l'agglomération. Cette étape était aussi essentielle afin de faire le bilan de la CIET et ainsi avoir une vision plus claire de l'évolution du parc social.

Le diagnostic a, dans un premier temps, été nourri par l'analyse statistique, à partir des données suivantes : offre de logements sociaux (RPLS 2020), demande sociale (SNE 2020 et données issues d'Imhoweb), occupation du parc social (OPS 2018 et 2020). Il a par la suite été enrichi par des entretiens auprès de différents partenaires et acteurs locaux : services de l'Etat, bailleurs sociaux, associations, réservataires de logements sociaux et sollicitation des communes par le biais d'un questionnaire.

Phase 2 : Elaboration des orientations et des objectifs

L'élaboration des orientations et objectifs constitutifs des différents documents s'est construite au travers de plusieurs temps de travail réunissant l'ensemble des partenaires concernés. Deux groupes de travail ont été réalisés :

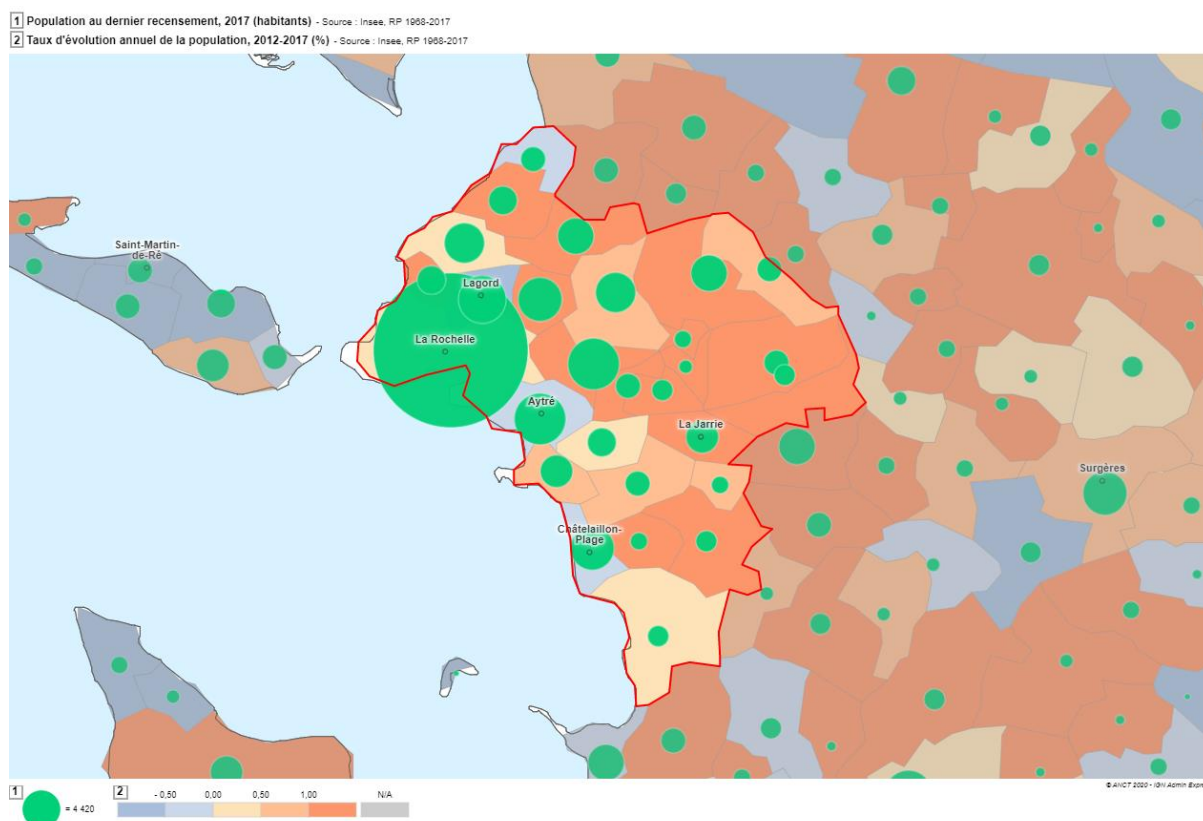
- Atelier 1 : Orientations et objectifs en termes d'équilibre territorial
- Atelier 2 : Définition des instances de suivi et de pilotage



Le diagnostic territorial

Afin d'asseoir la politique d'équilibre de peuplement sur le territoire de l'agglomération, il est nécessaire d'avoir une bonne connaissance des différentes dynamiques à l'œuvre sur le territoire. Ainsi le diagnostic territorial permet, en s'appuyant sur des données quantitatives (SNE, RPLS 2020, OPS...), d'avoir une connaissance fine et objective du parc, de ses caractéristiques et de son occupation.

2.1. Le contexte territorial



La communauté d'agglomération de La Rochelle (CdA) regroupe 28 communes et comptait, en 2017, 169 732 habitants². L'agglomération regroupe le quart de la population du département. Au sein de la CdA, la ville centre regroupe 45% de la population.

Territoire attractif, la CdA de la Rochelle voit sa population augmenter au fil des ans. Entre 2012 et 2017, la population augmente de 0,8%/an, ce qui représente un gain de 6 610 habitants sur 5 ans.

Cette évolution, plus importante que sur la période précédente (0,4%/an entre 2007 et 2012) est exclusivement due à un solde migratoire positif (+0,9%/an sur la période). Entre 2017 et 2018, la population du territoire augmente de plus de 2 000 habitants pour atteindre 171 811 habitants en 2018³.

La CdA de La Rochelle compte trois Quartiers Politique de la Ville (QPV) : Mireuil, Port-Neuf et Villeneuve-les-Salines et deux Quartiers de Veille Active (QVA) ex-ZUS : Laleu-La Pallice et Pierre Loti à Aytré.

• Le contrat de ville de l'agglomération de La Rochelle 2015-2022

La Politique de la ville de l'agglomération concerne 3 quartiers prioritaires : Port-Neuf, Mireuil et Villeneuve-les-Salines. L'agglomération de La Rochelle a signé un contrat de ville couvrant la période 2015-2022 et s'est engagée dans un programme de renouvellement urbain pour le quartier de

² Source : Insee, recensement de la population

³ Source : Insee, recensement de la population

Villeneuve-les-Salines en lien avec l'ensemble des partenaires impliqués dans la politique de la ville : collectivités, Etat, bailleurs, associations.

Le Contrat de ville constitue le socle de la stratégie de l'agglomération en matière de cohésion urbaine et sociale et formalise l'engagement de chacun des partenaires, pour développer une stratégie globale en faveur des quartiers de la politique de la ville.

Le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de ville s'articule autour de 3 axes stratégiques :

- Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers « politique de la ville »
- Favoriser la mixité sociale dans les quartiers et dans l'agglomération rochelaise
- Améliorer les conditions de la vie quotidienne des habitants des quartiers

Un des objectifs de l'axe 2 consiste à « construire une politique commune d'attribution pour une répartition équilibrée des logements sociaux à l'échelle de l'agglomération ». Ce document répond à cet objectif.

- **Le Programme de Renouvellement Urbain de Villeneuve-les-Salines**

Le volet Habitat du PRU de Villeneuve-les-Salines prévoit :

- la démolition de 180 logements locatifs sociaux,
- la requalification de 586 logements locatifs sociaux,
- des résidentialisations de plusieurs immeubles (les secteurs des 100, 300, des 200 et des 400)
- des programmes de diversification de l'habitat au sein du quartier (11 logements en accession sociale et un potentiel d'une centaine de logements privés),
- la reconstitution des 180 logements locatifs sociaux démolis dans le territoire de l'Agglomération.

En ce qui concerne les relogements, les porteurs de projets et les signataires de la convention se sont engagés à :

- élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
- assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
- conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire.

Les relogements ont débuté officiellement en Juillet 2018 mais ont été anticipé par les bailleurs qui ont relogés les ménages locataires de logements voués à la démolition avant cette date, et ont « gelé » les logements libérés. Le dernier ménage a été relogé en mars 2021 clôturant ainsi l'ensemble des relogements du quartier.

Afin de mener à bien ces relogements, une convention de relogement, annexée à la convention PRU, a été signée par l'ensemble des partenaires en mars 2019. Cette convention, signée par les bailleurs et chaque locataire, a pour finalité d'assurer que l'ensemble des ménages puisse bénéficier d'un suivi individualisé, d'un accompagnement adapté qu'il soit financier ou encore vers l'emploi.

Pour suivre ces relogements, une commission relogement, pilotée par la CdA et réunissant les bailleurs concernés, la ville de La Rochelle et son CCAS, le Département, les services de l'Etat, la CAF, Action Logement et Pôle emploi, s'est tenue tous les mois.

2.2. Les caractéristiques du parc social

2.2.1. Un parc social concentré sur la ville centre

Le parc de logements de la CdA de La Rochelle est composé à 19% de logements locatifs sociaux.

Ainsi, en 2020, on compte **15 944 logements sociaux** offerts à la location sur l'agglomération⁴, dont les trois-quarts concentrés sur la commune de La Rochelle (12 161 logements). 9 communes ont un parc de moins de 20 logements (Cf. tableau ci-dessous).

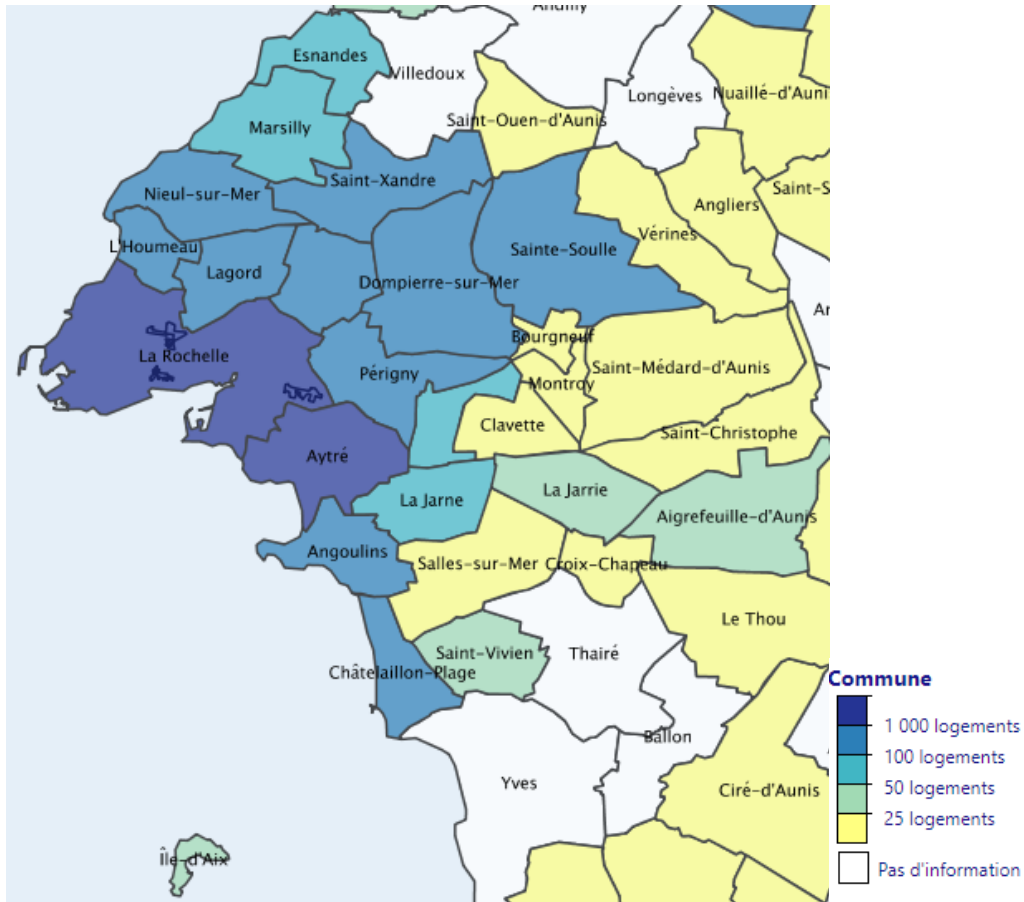
Sur le territoire, 11 communes sont concernées par les obligations de la loi SRU : La Rochelle, Aytré, Lagord, Puilboreau, Périgny, Nieul-sur-Mer, Dompierre-sur-Mer, Agoulins-sur-Mer, Châtelailon-Plage, Sainte-Soulle et Saint-Xandre.

Au sein de la ville centre, 45% du parc social est concentré **en QPV**, ce qui représente **5 521 logements offerts à la location, soit 35% du parc de l'agglomération** rochelaise.

COMMUNES	Résidences principales INSEE 2017	Nombre de LLS offerts à la location	Taux de LLS offerts à la location	Répartition des LLS offerts
ANGOULINS	1872	117	6%	0,7%
AYTRE	4487	929	21%	5,8%
BOURGNEUF	511	6	1%	0,0%
CHATELAILLON-PLAGE	2985	140	5%	0,9%
CLAVETTE	555	15	3%	0,1%
CROIX-CHAPEAU	521	11	2%	0,1%
DOMPIERRE-SUR-MER	2385	148	6%	0,9%
ESNANDES	856	62	7%	0,4%
L'HOUMEAU	1270	100	8%	0,6%
LA JARNE	1032	81	8%	0,5%
LA JARRIE	1374	48	3%	0,3%
LAGORD	3278	317	10%	2,0%
MARSILLY	1360	53	4%	0,3%
MONTROY	355	7	2%	0,0%
NIEUL-SUR-MER	2601	357	14%	2,2%
PERIGNY	3910	550	14%	3,4%
PUILBOREAU	2804	391	14%	2,5%
LA ROCHELLE	42632	12161	29%	76,3%
Mireuil		2291		
Port Neuf		916		
Villeneuve les Salines		2314		
SAINT-CHRISTOPHE	559	2	0%	0,0%
SAINT-MEDARD-D'AUNIS	850	12	1%	0,1%
SAINT-ROGATIEN	866	84	10%	0,5%
SAINTE-SOULLE	1823	113	6%	0,7%
SAINT-VIVIEN	527	29	6%	0,2%
SAINT-XANDRE	2118	173	8%	1,1%
SALLES-SUR-MER	930	18	2%	0,1%
THAIRE	703			
VERINES	895	20	2%	0,1%
YVES	636			
CdA LA ROCHELLE	84695	15944	19%	100,0%

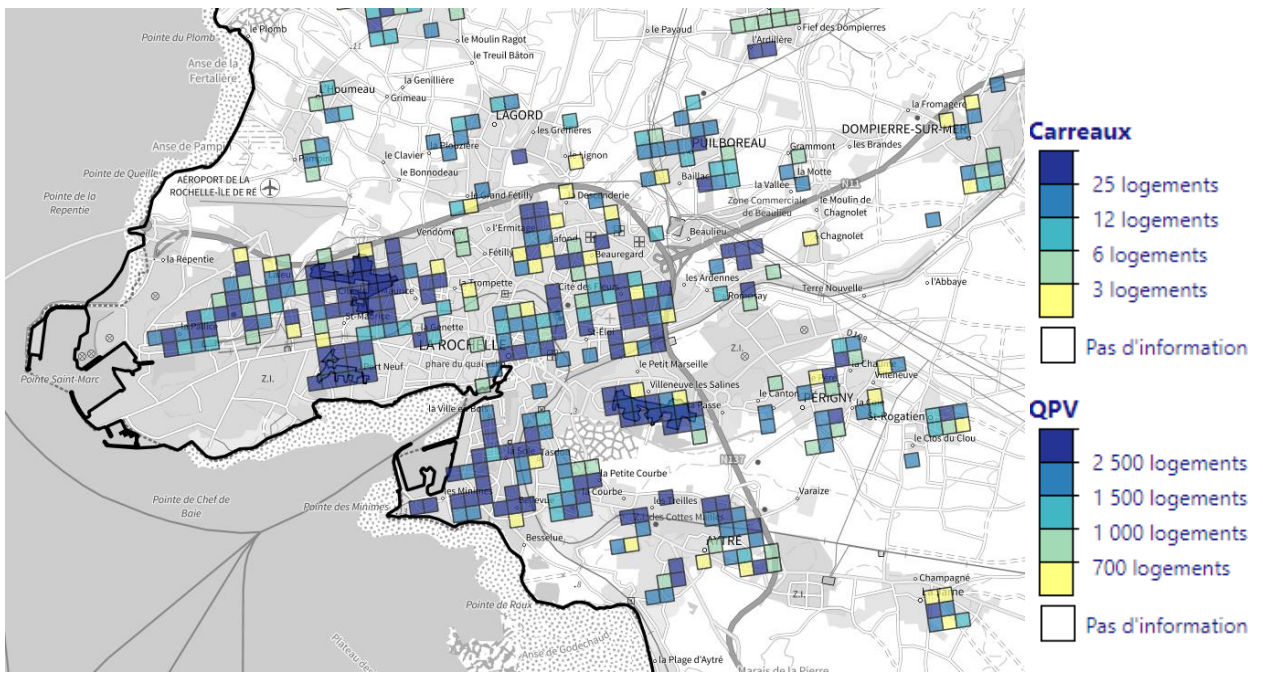
⁴ Source : RPLS 2020. Prise en compte uniquement des logements sociaux offerts à la location, c'est-à-dire les logements loués ou proposés à la location, mais vacants.

Nombre de logements locatifs sociaux sur l'agglomération de La Rochelle



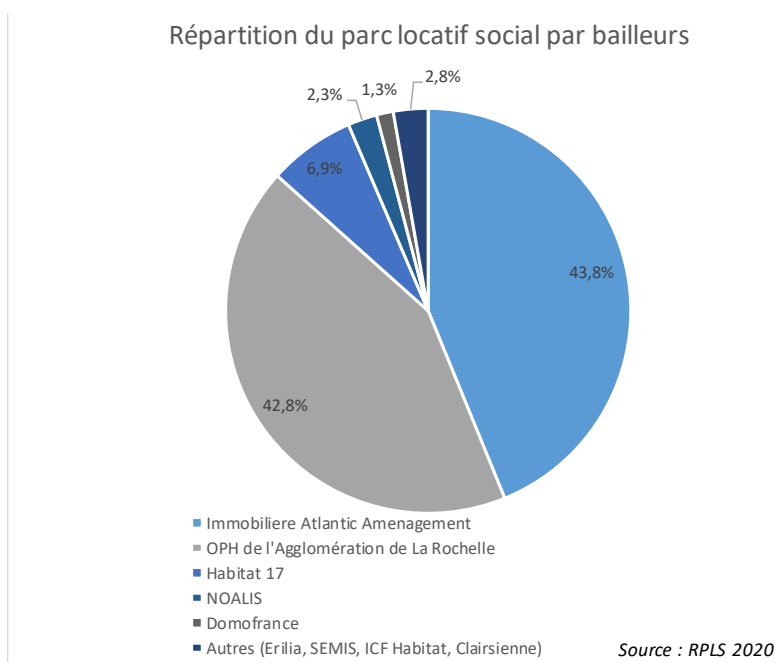
Source : Cartographie GIP-SNE - Données RPL 2020

Nombre de logements locatifs sociaux



Source : Cartographie GIP-SNE - Données RPL 2020

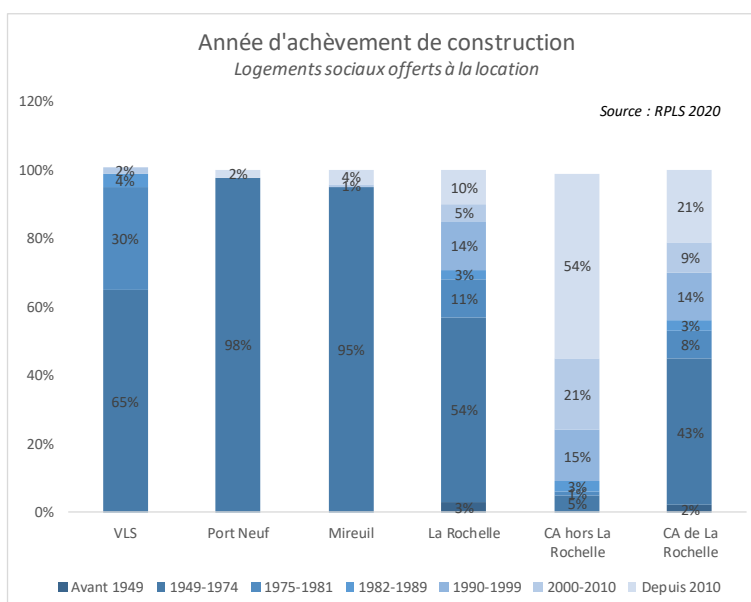
Neuf bailleurs sociaux détiennent du parc sur la CdA et trois sont majoritaires : Immobilière Atlantic Aménagement, l'OPH de l'agglomération de La Rochelle et Habitat 17. Ces trois bailleurs sont également les seuls à disposer de parc en QPV.



2.2.2. Un parc plus ancien dans la ville centre et les QPV

A l'échelle de l'agglomération, c'est 45% du parc de logements qui a été construit avant 1975 et 53% avant 1981. Le parc ancien, antérieur à 1975, est situé majoritairement à La Rochelle, où il représente 57% du parc. Dans les autres communes, le parc est plus récent, puisqu'il a été construit en majorité après les années 2010, en lien avec la politique de développement du parc social portée par les Programmes Locaux de l'Habitat successivement adoptés.

Dans les quartiers Port-Neuf et Mireuil, le parc date quasi exclusivement d'avant 1975. A Villeneuve-les-Salines, même si la grande majorité du parc a été construite avant 1975, 36% de l'offre date d'après 1975.

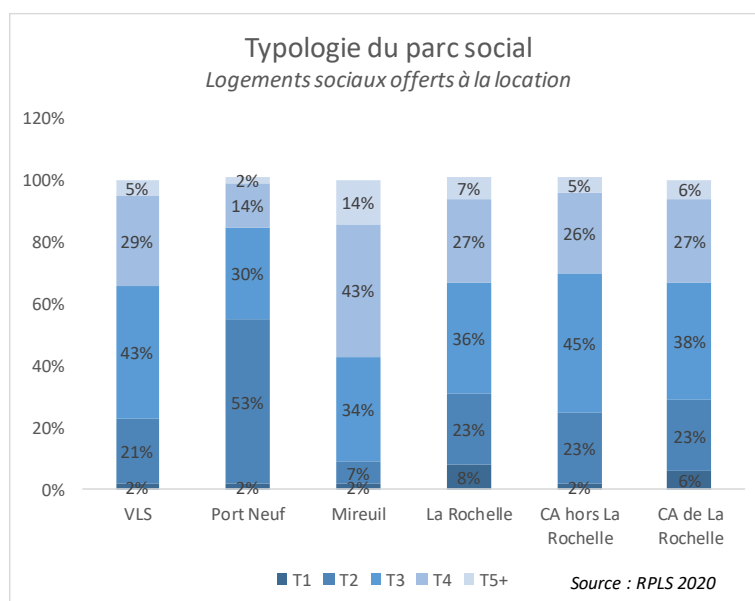


2.2.3. Des typologies de logements variées en fonction des secteurs

Compte tenu du poids de la ville centre, on retrouve peu de différences entre les caractéristiques du parc de logements de la ville de La Rochelle et de l'agglomération.

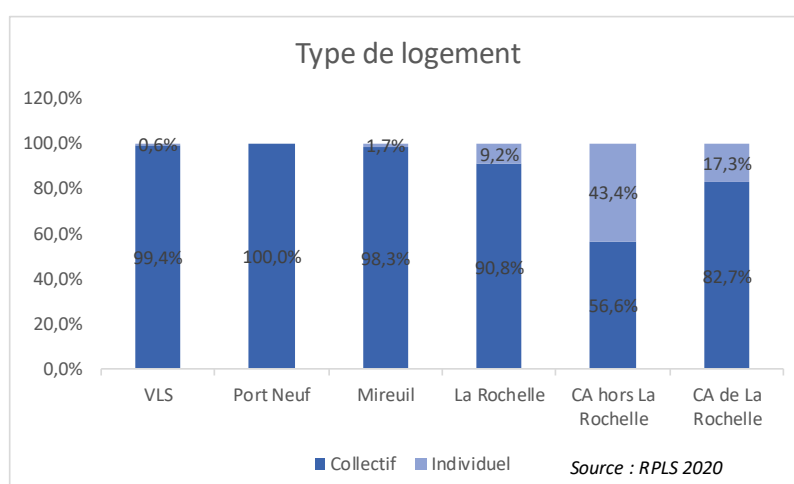
Dans l'agglomération hors La Rochelle, on retrouve une part plus importante de T3 ainsi qu'une part moindre de T1.

La typologie des logements varie en fonction des QPV, avec plus de ¾ du parc de Mireuil et Villeneuve-salines composé de grands logements et une majorité de logements de type 2 à Port-Neuf.



Dans l'ensemble de l'agglomération, l'offre en logements individuels est minoritaire, avec une part plus importante de ces logements en dehors de la ville centre.

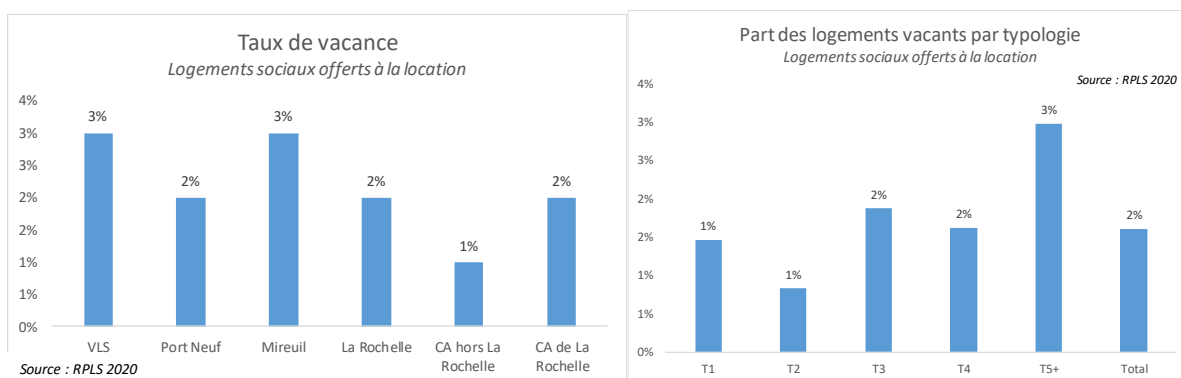
A l'échelle des QPV, l'offre en logements individuels est quasiment inexistante.



2.2.4. Une vacance quasi inexistante sur l'agglomération

A l'échelle de l'agglomération, on compte 2% de vacance commerciale dans le parc social au 1^{er} janvier 2020, soit 257 logements vacants. Le taux de vacance est de 1,8% dans le département de Charente-Maritime et de 2,7% en région Nouvelle-Aquitaine.

Le taux de vacance est légèrement plus élevé dans les QPV de Mireuil et Villeneuve-les-Salines ainsi que pour les grands logements, mais les taux de vacance restent très faibles. Ceux-ci témoignent de la forte tension du « marché » du logement social de l'agglomération.



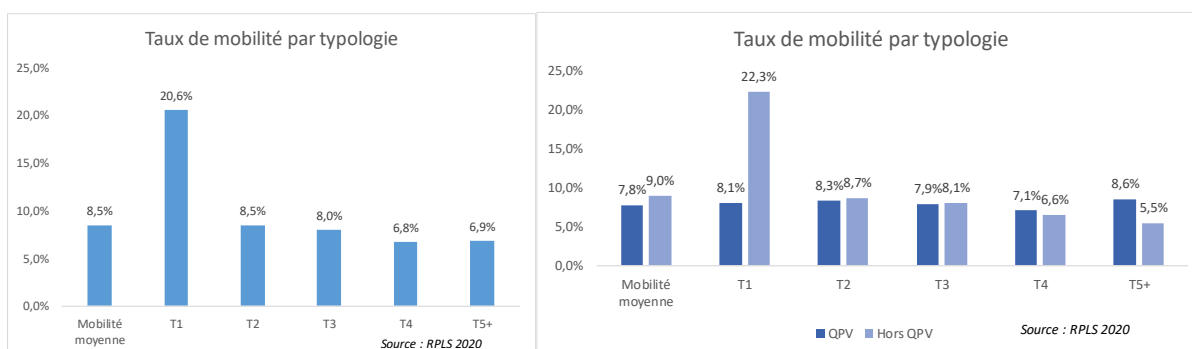
2.2.5. Un faible taux de mobilité

Le parc social de l'agglomération se caractérise par une mobilité relativement faible de 8,5%, soit plus de 1 300 entrants sur le parc social sur l'année 2020. Ce taux de mobilité est comparable à celui du département (8,6%) et plus faible que le taux régional (10,4%).

Le taux de mobilité est plus élevé pour les T1, qui sont souvent une étape dans le parcours résidentiel des ménages et est moins important pour les grandes typologies (T4 et T5+).

La mobilité est légèrement moins importante en QPV, elle est de 7,5% à Villeneuve les Salines (soit 173 nouveaux entrants), 7,7% à Mireuil (soit 176 nouveaux entrants) et un peu plus importante à Port-Neuf (8,7%, soit 80 nouveaux entrants).

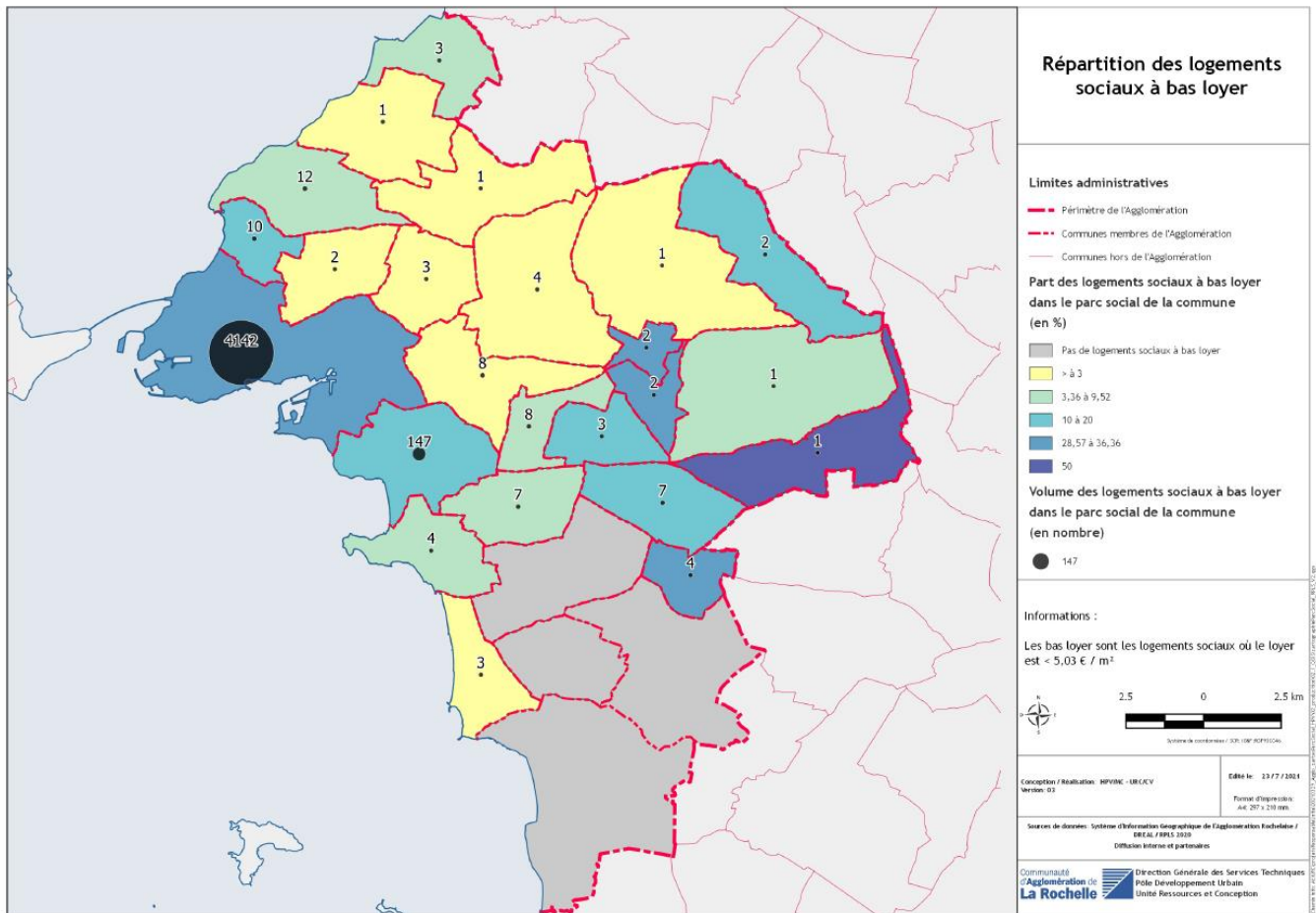
Ce taux de mobilité peu élevé est également le signe d'une tension du « marché » du logement locatif social.



2.2.6. Une offre à bas loyer concentrée dans les QPV et les QVA

Le loyer moyen de l'agglomération de La Rochelle s'élève à 5,68€/m², hors charges, contre 4,48€/m² dans le département de Charente-Maritime⁵. Au total, 4 378 logements sont à bas loyer sur la CdA (avec un loyer inférieur à 5,03€/m²).

Ce parc à bas loyer est concentré dans la ville de La Rochelle et les QPV. Cette répartition du parc est à mettre en relation avec l'ancienneté de celui-ci : le parc est plus récent dans les communes hors La Rochelle et, par conséquent, le parc à bas loyer est moins développé dans ces communes. Certaines communes peuvent présenter une part de logements sociaux à bas loyer importante, mais pour un très faible volume de logements, comme la commune de Saint-Christophe, par exemple.



⁵ Source : RPLS 2020

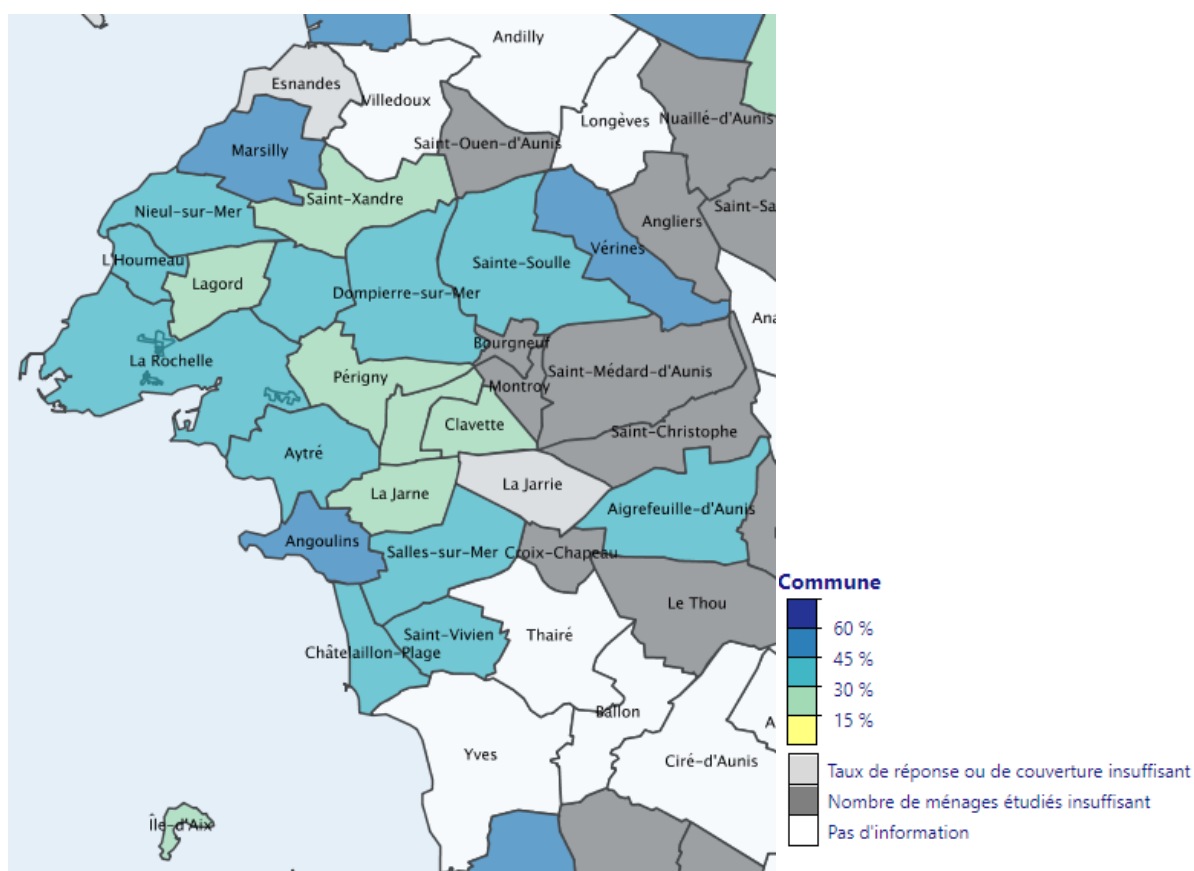
2.3. Les caractéristiques de l'occupation du parc social

2.3.1. Une occupation plus fragile dans la ville centre et les QPV

40% des ménages du parc social de l'agglomération ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS, contre 43% à l'échelle de la Charente-Maritime. Cette proportion est légèrement plus élevée pour la ville de La Rochelle où 41% des ménages du parc locatif social ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS, soit plus de 4 000 ménages.

La part de ménages modestes est également importante dans d'autres communes comme Vérines où les ménages modestes représentent 55% (soit 11 ménages), Angoulins, 50% (soit 52 ménages) et Marsilly, 48% (soit 22 ménages).

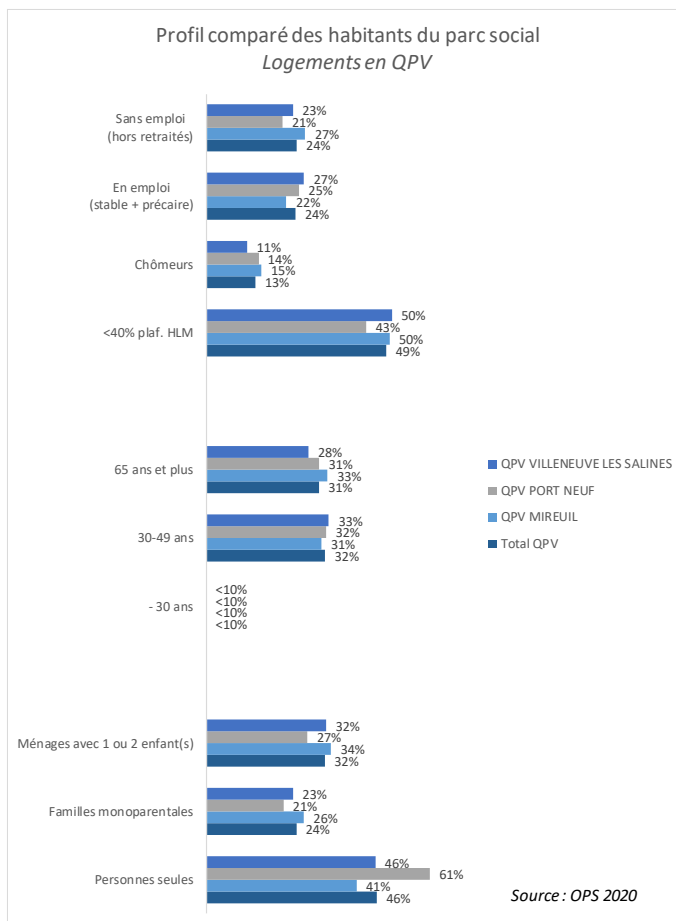
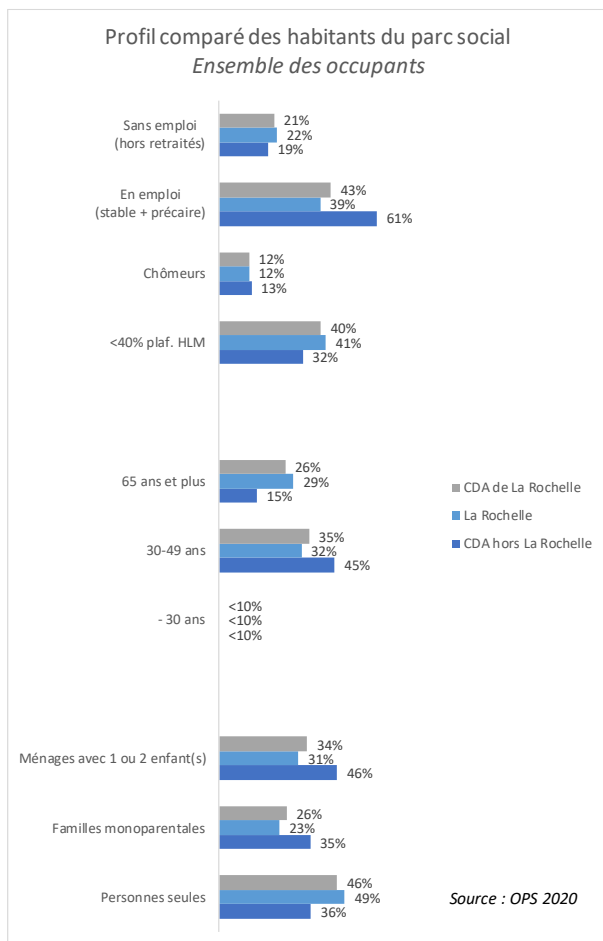
Part des ménages du parc social avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS



Source : Cartographie GIP-SNE - Données OPS 2020

Les communes hors La Rochelle se distinguent par une occupation globalement plus jeune et plus familiale, avec une part moindre de plus de 65 ans et de personnes seules et une part plus élevée de ménages avec enfant(s).

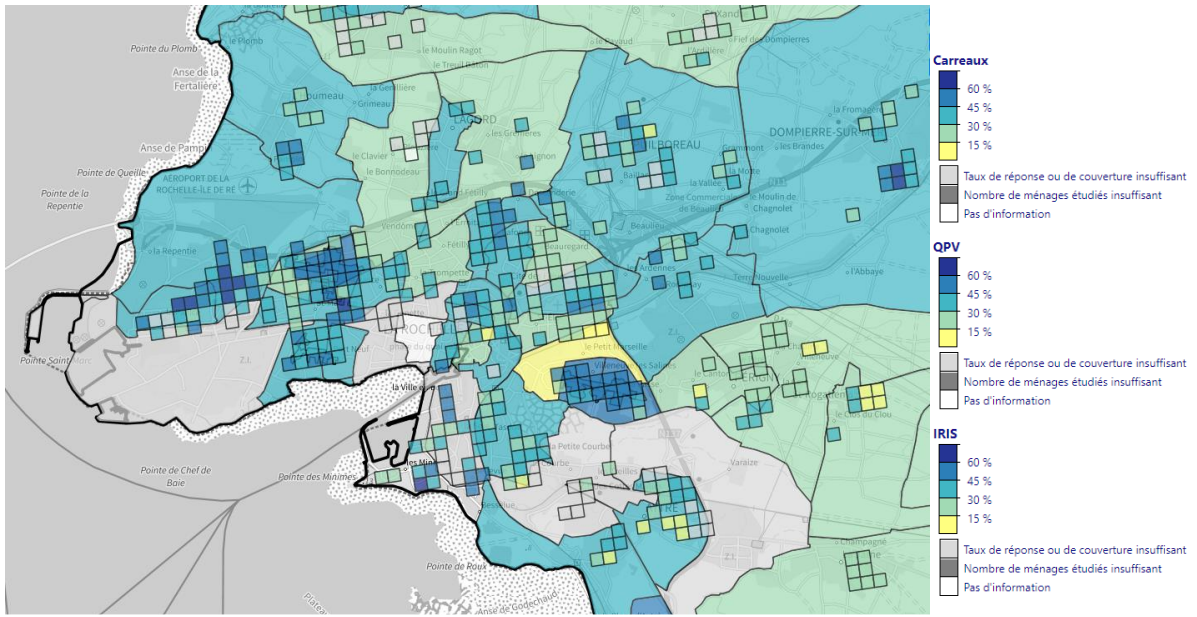
L'occupation est également moins fragile dans les communes hors La Rochelle, avec une part plus importante de majeurs en emploi et une part moindre de ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS.



Dans les QPV, le profil des ménages est plus âgé, avec une part plus importante de plus de 65 ans dans l'ensemble des quartiers prioritaires. La part de personnes seules en QPV est équivalente à celle constatée à l'échelle de la CdA. L'occupation est plus fragile sur l'ensemble des QPV, avec des ménages plus souvent sans emploi et aux ressources plus faibles.

L'occupation diffère entre les 3 QPV de l'agglomération. Le profil des ménages est plus familial à Mireuil et Villeneuve-les-Salines alors qu'à Port-Neuf, plus de 60% des ménages sont constitués de personnes seules. L'occupation est plus jeune dans le quartier de Villeneuve-les-Salines, avec une part moins élevée de plus de 65 ans. Les ménages sont plus fragiles à Villeneuve-les-Salines et Mireuil, avec des ménages aux ressources moins élevées et une part plus importante de ménages sans emploi.

Part des ménages du parc social avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS



Source : Cartographie GIP-SNE - Données OPS 2020

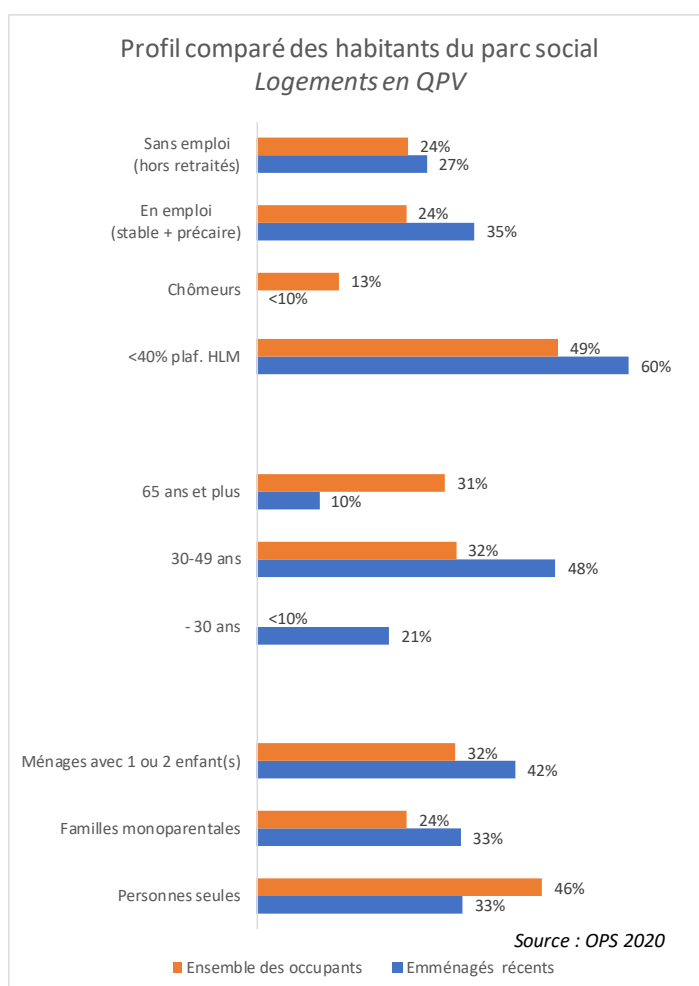
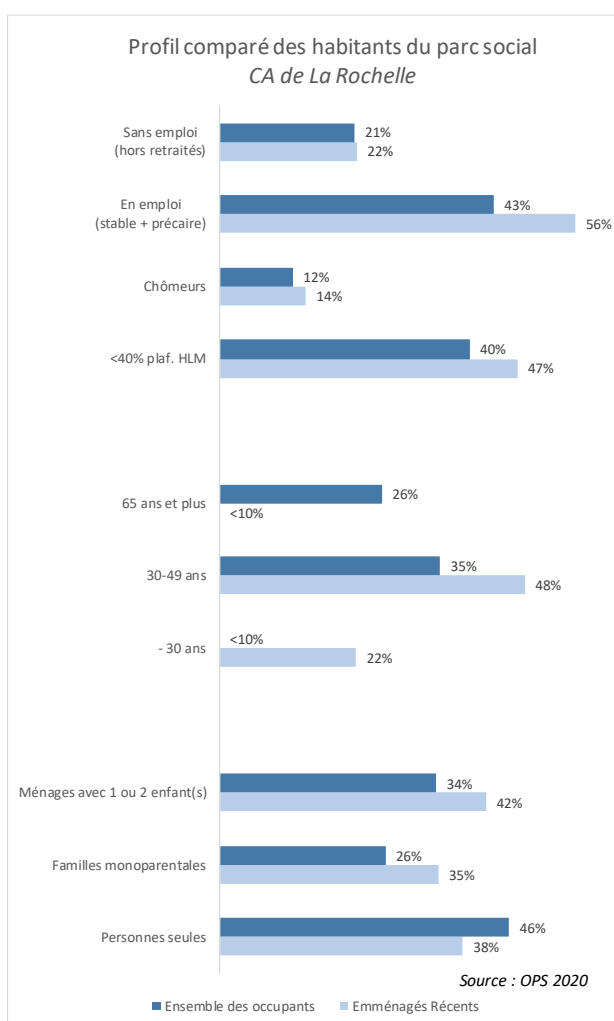
2.3.2. Une occupation qui tend à se fragiliser

La comparaison des ménages ayant emménagés récemment, depuis moins de 2 ans, et l'ensemble des occupants du parc social permet d'avoir une vision de l'évolution globale du peuplement sur le territoire.

Dans l'agglomération de La Rochelle, l'occupation devient plus familiale, avec une part plus importante de ménages avec enfant(s) parmi les emménagés récents. Elle tend aussi à devenir plus jeune, avec une part nettement plus importante de moins de 30 ans parmi les nouveaux entrants.

A l'échelle de l'agglomération, l'occupation tend à se paupériser, avec des emménagés récents aux capacités financières plus faibles.

L'évolution des ménages est sensiblement similaire pour les ménages en QPV, avec une occupation qui devient plus familiale, une part plus importante de familles avec enfant(s) et plus jeune, et une part de moins de 30 ans plus élevée. L'occupation devient également plus fragile en QPV, avec une part importante de nouveaux arrivants aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS et sans emploi.



2.4. Une forte tension sur le « marché » locatif social

2.4.1. Des demandes concentrées sur la ville de La Rochelle

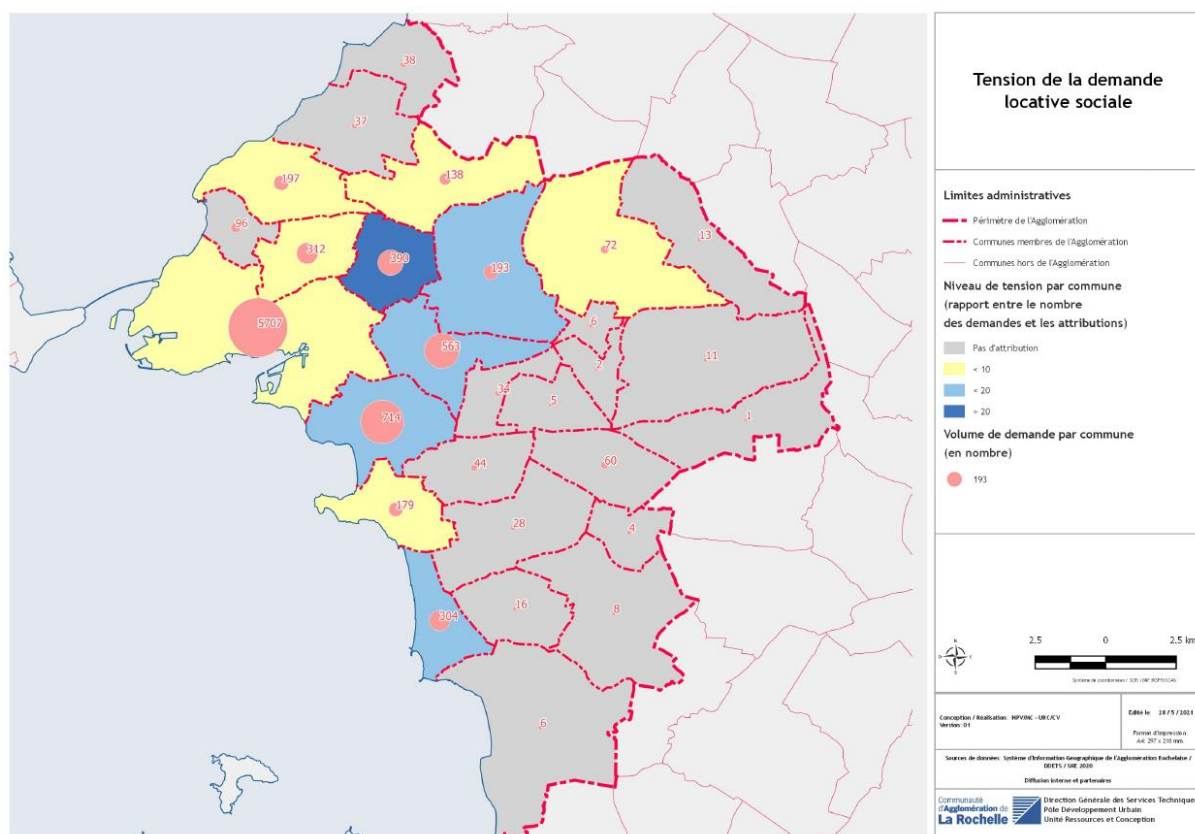
Pour l'année 2020, 9 164 demandes actives ont été enregistrées dans l'agglomération de La Rochelle⁶, dont 37% de demandes de mutation. La répartition des demandes est plutôt classique, avec une forte demande qui s'exprime pour la ville centre (60% des demandes) ainsi que pour les communes avec un parc social plus important.

Cependant, la demande sociale est présente et s'exprime dans l'ensemble des communes de l'agglomération. La tension peut être localement élevée dans certaines communes, en lien avec un nombre de demandes important comparé aux nombre d'attributions (voir carte ci-dessous).

Avec 1 304 attributions en 2020, la tension sur le marché locatif social est de 7 demandes pour 1 attribution pour l'année 2020.

Le faible nombre d'attributions, en baisse par rapport à 2019 (-411 attributions), est à mettre en relation avec le contexte sanitaire de l'année 2020 qui n'a pas favorisé les mouvements dans le parc.

Pour les années 2018 et 2019, la tension sur le marché locatif social était de 5 demandes pour 1 attribution. Au-delà de l'année particulière de 2020, il convient de maintenir une vigilance sur ce niveau de tension afin qu'il ne devienne pas pérenne sur le territoire.



⁶ Source : SNE 2020

2.4.2. Le profil de la demande dans l'agglomération de La Rochelle

La moitié des demandeurs de logement social est composée de personnes seules, contre 23% de ménages constitué de 3 personnes et plus.

Le profil peu familial des demandeurs se reflète sur le type de logement demandé, avec plus de 50% des demandes qui concerne des petits logements (T1/T2). La demande s'exprime plus fortement pour les T2 (35% de demandes) et la tension est plus importante pour ces logements, par rapport aux logements T1, qui représentent 15% des demandes sur le territoire.

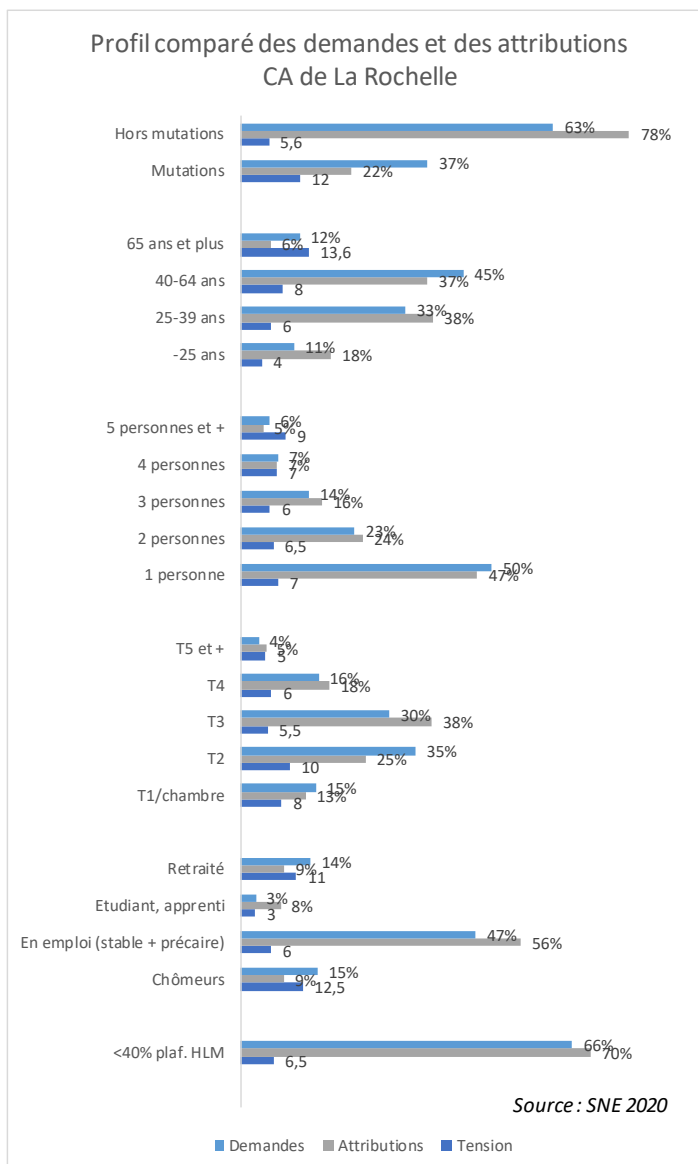
La tension est plus élevée pour les demandeurs les plus âgés, avec une tension de 13 demandes pour une attribution pour les plus de 65 ans, contre 4 pour les moins de 25 ans et 6 pour les 25-34 ans.

Les principaux motifs de la demande mentionnés sont :

- un problème lié au logement (sans logement propre, démolition, logements non décent, insalubre, non habitable, procédure d'expulsion...) pour 31,11% des demandes,
- l'inadaptation du logement (taille/prix) pour 27,40% des demandes,
- des motifs liés à des changements familiaux (divorce, séparation, regroupement familial...) pour 12,46% des demandes.

Si 47% des demandeurs sont en emploi stable ou précaire, **2 demandeurs sur 3 ont des ressources en dessous de 40% des plafonds PLUS**. La tension est plus élevée pour les demandeurs de logements chômeurs, avec 12,5 demandes pour 1 attribution.

La tension locative sociale est nettement plus importante pour les demandes de mutations, avec un niveau de tension multiplié par deux comparé aux demandes hors mutations.

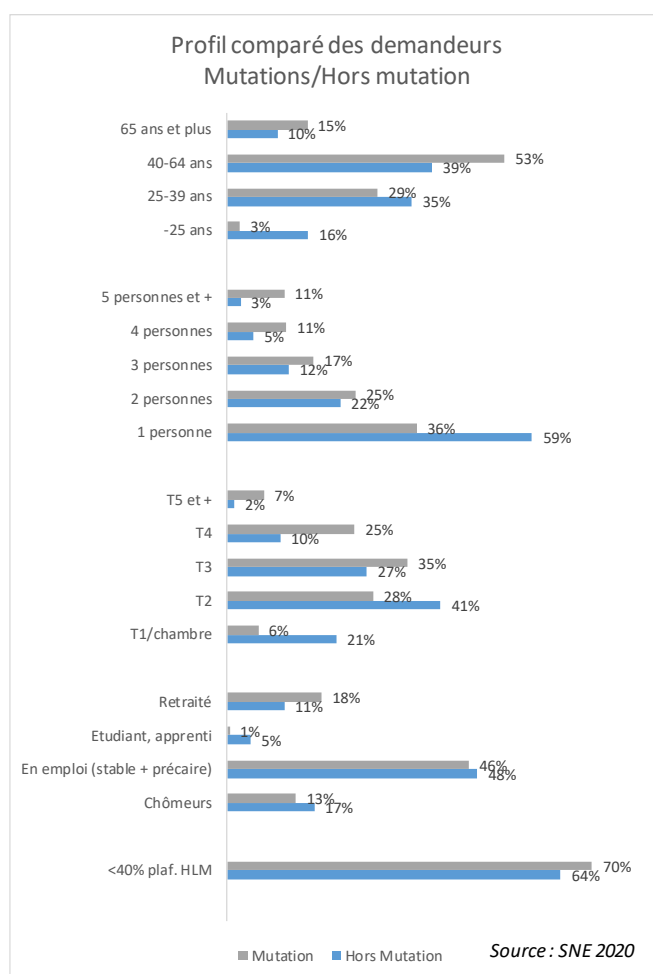
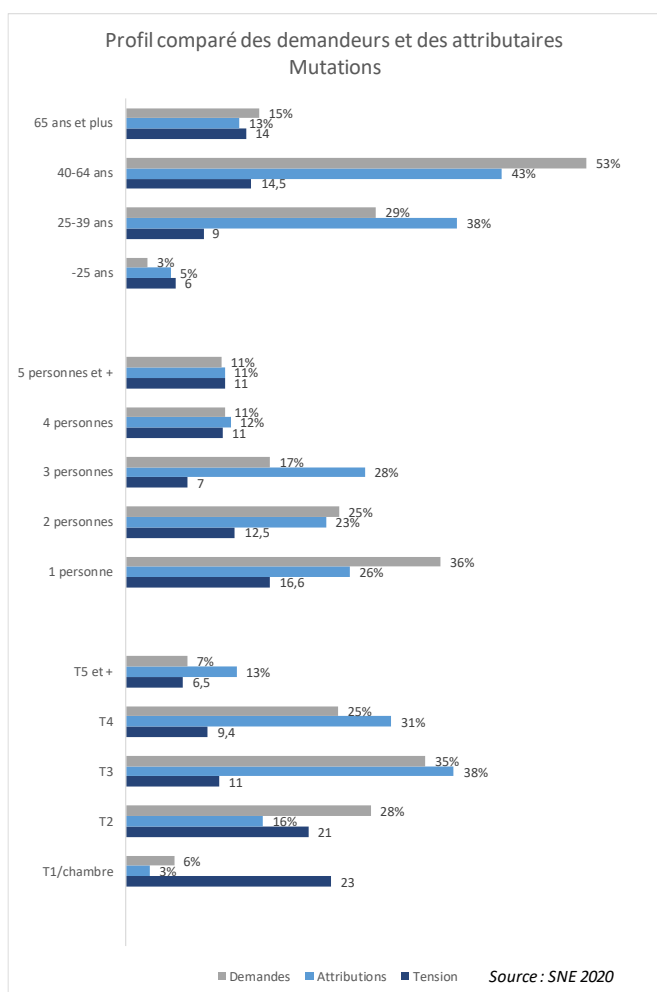


2.4.3. Zoom sur les demandes de mutation

Avec 3 431 demandes pour 290 attributions, la tension est de 12 demandes pour une attribution pour les demandes de mutation.

Les demandeurs déjà locataires du parc social ont un profil plutôt plus âgé, puisque seulement 32% d'entre eux ont moins de 39 ans et sont constitués à majorité de petits ménages (61% de ménages de 1 ou 2 personnes). Les demandes de mutation concernent des T4+ pour 32%, des T3 pour 35% et des T2 pour 28%. Ces demandeurs sont en emploi pour 46% d'entre eux et retraités pour 18%. 70% ont des ressources en-dessous de 40% des plafonds PLUS.

En comparaison, les « nouveaux » demandeurs, ont un profil plus jeune, puisque 16% sont âgés de moins de 25 ans, sont majoritairement des personnes seules (59%) et leur demande est nettement orientée vers des petits logements (à 61% vers des T1/T2 et 12% vers des T4+). Ces demandeurs sont en emploi pour 48% d'entre eux, chômeurs pour 17% et étudiants ou apprentis pour 5%.



2.4.4. Zoom sur les demandes prioritaires

Les demandes « prioritaires » représentent 41% des demandes de l'agglomération de La Rochelle⁷. La majorité de ces demandes de logement concerne l'absence de logement pour près de 24%. Les demandes prioritaires sont décomposées comme suit :

	Demandes	%
Sans logement propre	2184	23,80%
Raisons de santé	453	5%
Handicap	407	4,43%
Logement repris	373	4,06%
Logement non décent	128	1,39%
Procédure d'expulsion	78	0,85%
Logement insalubre	73	0,80%
Violences familiales	65	0,61%
Démolition	19	0,21%
Total	3780	41%

Source : SNE 2020

Selon les données du fichier partagé Imhoweb, 66% des attributions ont concerné des publics prioritaires (Art. L441-1 du CCH) en 2020.

Le nombre de dossiers DALO déposés est en hausse au niveau départemental, avec 246 dossiers déposés en 2020 et 67 ménages reconnus à reloger par les bailleurs, dans le cadre du processus de désignation. Au 4^{ème} trimestre de 2020, le nombre de dossiers déposés a quasiment doublé ; de janvier à mai 2021, ce sont 200 dossiers DALO qui ont été examinés par la commission.

En 2020, 48% des demandes DALO étaient originaires de l'agglomération de La Rochelle et 55 de ces ménages ont été reconnus prioritaires. En ce début d'année 2021, 19 ménages ont été reconnus DALO dans l'agglomération et doivent être relogés dans le territoire de l'agglomération⁸.

2.5. Bilan de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET)

La communauté d'agglomération de La Rochelle s'était déjà engagée dans l'élaboration d'une CIET, présentée en Conférence Intercommunale du Logement en 2016 et adoptée en Conseil communautaire en 2017. Cette CIET a permis à la CdA de disposer d'une première lecture du peuplement du parc social du territoire et de mettre en place des actions et objectifs afin d'œuvrer à un meilleur équilibre de peuplement.

Cette CIET s'appuyait sur un diagnostic reprenant des données de 2014 et fixait des objectifs quantitatifs et qualitatifs par quartier prioritaire.

- **Villeneuve-les-Salines : « Vers un retour à la moyenne des quartiers prioritaires »**

En termes d'attribution, il s'agissait de réduire le niveau d'accueil des ménages très pauvres sur le quartier.

Objectif : parmi les entrants dans le parc social, viser à horizon 6 ans 61% de ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS et 54% à horizon 12 ans.

- **Mireuil : « Consolider le nouveau positionnement social du quartier et travailler les équilibres à l'échelle du quartier élargi »**

En termes d'attribution, il s'agissait de maintenir des équilibres d'ensemble.

Objectif : parmi les entrants dans le parc social, viser à horizon 6 ans 58% de ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS et 54% à horizon 12 ans.

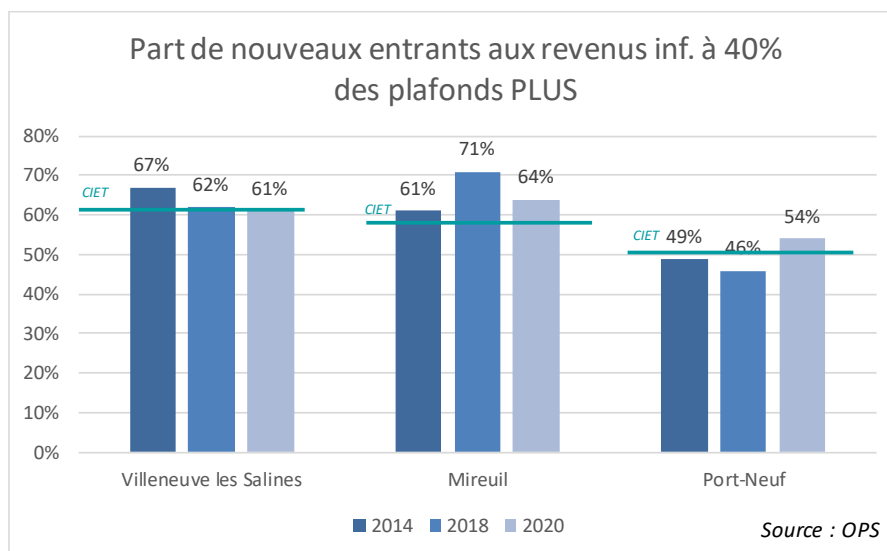
⁷ L'identification des demandes prioritaires est ici approchée à partir des motifs de la demande de logements, indépendamment de la situation des ménages par rapport au DALO. Il ne s'agit donc ici que d'une estimation.

⁸ Source : Porter à connaissance de l'Etat

- **Port-Neuf : « Accompagner la mutation en cours en restant vigilant aux équilibres et à la cohésion du quartier »**

En termes d'attribution, il s'agissait de stabiliser l'accueil des ménages précaires à hauteur du poids du quartier dans le parc HLM (autour de 8%).

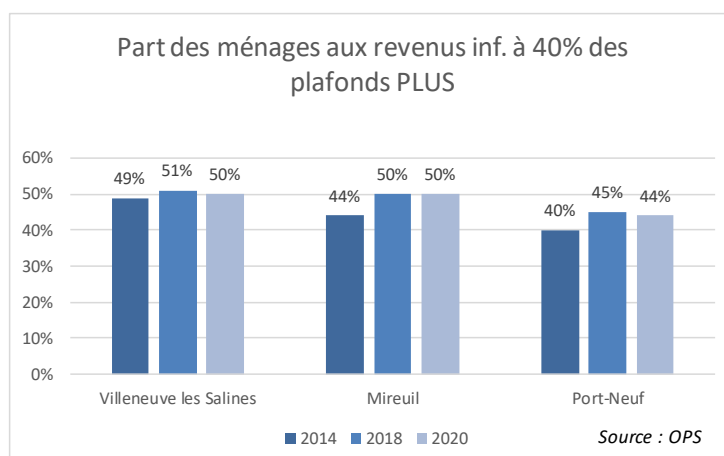
Objectif : parmi les entrants dans le parc social, stabiliser autour de 50% le taux de ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM.



Les objectifs sont atteints pour Villeneuve-les-Salines, puisqu'en 2020, 61% des nouveaux entrants ont un revenu inférieur à 40% des plafonds PLUS.

A Mireuil et Port-Neuf en revanche, les objectifs ne sont pas atteints avec une part de nouveaux entrants aux revenus sous 40% des plafonds PLUS supérieure aux objectifs fixés par la CIET.

La part de nouveaux entrants aux faibles ressources a une influence sur l'occupation des quartiers, avec une part croissante de ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS qui se maintient à 50% à Mireuil et Villeneuve-les-Salines et autour de 45% à Port-Neuf.



2.6. Bilan des attributions au regard des obligations des lois Egalité et Citoyenneté et Elan

Pour rappel, les lois Egalité et Citoyenneté et Elan, imposent :

Hors QPV/QVA :

- ⇒ Un objectif de 25% minimum d'attributions annuelles, suivies de baux signés, à des ménages dont les ressources sont inférieures au 1^{er} quartile de ressources, relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou de requalification de copropriétés dégradées,
- ⇒ 75% d'attribution à des ménages issus des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles de revenus.

En QPV :

- ⇒ 50% maximum d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile,
- ⇒ 50% minimum d'attribution à des ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.

Pour l'agglomération, le montant du 1^{er} quartile est 9 360€/an/UC en 2021.

Attributions	2018 Q : 7 846€			2019 Q : 8 735€			2020 Q : 8 880€			2021 : 9 360€		
	Total attributions	En dessous du premier quartile		Total attributions	En dessous du premier quartile		Total attributions	En dessous du premier quartile		Total attributions	En dessous du premier quartile	
Hors QPV	1080	179	16,60%	2600	630	24,23%	902	186	20,62%	471	90	19,11%
En QPV	474	102	21,50%	850	196	23,00%	402	104	26,00%	224	53	23,66%
Total renseigné	1554	281	18,00%	3435	826	24,00%	1304	290	22,23%	695	143	20,60%
NR	147			-			-					

Pour l'année 2019, les objectifs d'attributions ont été quasiment atteints hors QPV, puisqu'on compte 24,23% d'attributions à des ménages du 1^{er} quartile. Ils sont atteints en QPV, puisque 23% d'attributions ont été réalisées à des ménages du 1^{er} quartile.

Pour l'année 2020, les objectifs d'attributions hors QPV n'ont pas été atteints. Mais malgré la baisse des attributions pour cette année et le contexte de crise sanitaire, il manquait uniquement 40 ménages à loger pour atteindre les 25% réglementaires. Les objectifs en QPV ont été atteints.

Pour le début d'année 2021⁹ les résultats sont encourageants, puisqu'à la moitié de l'année 19% d'attribution ont été réalisées hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile. Les objectifs en QPV, sont pour l'instant atteints¹⁰.

En conclusion, plusieurs points saillants ont été mis en évidence par le diagnostic territorial :

- Une tension très importante pour le territoire de l'agglomération de La Rochelle
- Une offre de logements concentrée à La Rochelle et les communes de première couronne
- Le parc à bas loyer concentré à La Rochelle et dans ses QPV
- Des fragilités dans les QPV, mais d'autres secteurs fragiles à ne pas négliger, notamment les Quartiers de Veille Active.

⁹ Résultats au 25/06/2021

¹⁰ Les attributions en QVA n'ont pas pu être comptabilisées, faute d'outil pour délimiter ces quartiers aussi bien dans le SNE, dans Imhoweb ou encore dans le fichier RPLS qui ne permet pas directement de voir les logements situés en QVA.

Orientations stratégiques en matière d'attribution de logements

Compte tenu de ce contexte territorial, les grandes orientations présentées ci-après sont destinées à réduire la concentration des fragilités et contribuer à amener une plus grande fluidité dans le fonctionnement du parc de logements.

Le document cadre fixe des grandes orientations que les partenaires s'engagent à mettre en œuvre et qui seront déclinées en objectifs opérationnels dans la Convention Intercommunale d'Attribution :

- **Orientation 1 : Favoriser le rééquilibrage territorial grâce aux attributions de logements sociaux**
- **Orientation 2 : Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages prioritaires, relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou de requalification de copropriétés dégradées et en situation de mutation**
- **Orientation 3 : Mobiliser l'ensemble des réservataires pour l'atteinte des objectifs**
- **Orientation 4 : Mobiliser les autres leviers pouvant avoir un impact sur la politique de rééquilibrage**

3.1. Orientation 1 : Favoriser le rééquilibrage territorial grâce aux attributions de logements sociaux

Atteindre 25% d'attributions pour les ménages aux ressources inférieures au 1^{er} quartile, relogés dans le cadre d'opération de renouvellement urbain ou d'opération de requalification de copropriétés dégradées en dehors des QPV et des QVA

Conformément aux lois Egalité et Citoyenneté et Elan, les signataires se fixent comme objectif d'atteindre 25% d'attributions, suivies de baux signés, aux ménages avec des revenus inférieurs au 1^{er} quartile, soit 9 360€/an/UC en 2021, en dehors des QPV et des QVA.

A l'échelle des QPV, consacrer au moins 50% des attributions à des ménages dont les ressources sont supérieures au 1^{er} quartile

Les partenaires se fixent, conformément aux lois Egalité et Citoyenneté et Elan, de ne pas dépasser 50% des attributions aux ménages du 1^{er} quartile en QPV.

Appréhender le rééquilibrage territorial à travers une lecture plus qualitative des fragilités

Il conviendra de maintenir une vigilance pour l'ensemble des secteurs, en dehors des QPV de l'agglomération, qui ne sont pas identifiés par la politique de la ville, mais qui restent fragiles (QVA, autres secteurs identifiés comme fragiles...), afin de ne pas les fragiliser davantage ou de ne pas créer de nouveau déséquilibre. L'objectif est de réduire les déséquilibres et de tendre vers une « harmonisation » des profils d'occupation à différentes échelles.

Une vigilance sera également maintenue sur des critères plus qualitatifs afin d'assurer une mixité au-delà du seul critère des ressources (âge, profil familial...).

3.2. Orientation 2 : Faciliter l'accès au parc locatif social des ménages prioritaires, relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou de requalification de copropriétés dégradées et en situation de mutation

Faciliter et promouvoir l'accès au logement des ménages prioritaires (Art. L441-1 du CCH et du DALO)

Selon l'article L.441-1 du CCH, l'attribution des logements locatifs sociaux doit participer à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes à ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'agglomération de La Rochelle et ses partenaires s'engagent à respecter les objectifs en termes d'accueil des publics prioritaires tel que définis par la loi Egalité et Citoyenneté en réservant aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres par les partenaires réservataires et les bailleurs sociaux.

Les acteurs s'engagent à ce que les critères réglementaires soient pris en compte par les différents processus de désignations et d'attributions des logements afin de participer à la mise en œuvre du droit au logement, et de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

- **Situations pouvant être reconnues prioritaires au titre du DALO (Art. L441-2-3 du CCH)**
 - Etre dépourvu de logement (sans domicile fixe, hébergé par un tiers...),
 - Avoir une décision de justice relative à l'expulsion du logement, sans possibilité de relogement,
 - Être hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale de façon continue depuis plus de 6 mois, ou être logé temporairement dans un logement de transition ou un logement-foyer depuis plus de 18 mois,
 - Être logé dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux (y compris une situation d'insécurité liée à des actes de délinquance),
 - Être handicapé, ou avoir à votre charge une personne handicapée, ou avoir à votre charge au moins un enfant mineur, et occuper un logement indécent ou suroccupé,
 - Être demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long (24 mois en Charente-Maritime) sans avoir reçu de proposition adaptée à vos besoins (par exemple : nombre de personnes à loger) et capacités (par exemple : loyer adapté à vos ressources).

- **Les publics prioritaires listés dans l'article L.441-1 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code,
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivante :
 - o une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - o une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime
 - 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 sur occupés 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.
- **Par ailleurs, dans le cadre du Plan Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (PLDA 2018-2022), l'Etat met l'accent sur certaines catégories de ménages prioritaires :**
 - Personnes reconnues prioritaires au titre du DALO,
 - Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition : ménages hébergés dans un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), en Centre Provisoire d'Hébergement (CPH), en Intermédiation Locative (IML), en sous-location, en résidences sociales ou en résidences habitat jeunes, en centre d'hébergement d'urgence ou en logements d'urgence (ALT),
 - Réfugiés : personnes ayant obtenu le statut « réfugié » ou bénéficiant de la protection subsidiaire,
 - Ménages sans-abri ou en abri de fortune.

Les ménages relevant du Plan Logement d'Abord sont des priorités pour le contingent préfectoral. Cependant, l'atteinte des objectifs fixés dans le Plan nécessite la mobilisation de l'ensemble des contingents.

Favoriser le parcours résidentiel choisi des ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain

Les relogements dans le cadre du PRU de Villeneuve-les-Salines étant achevés, il n'y aura pas de nouvelle orientation concernant les ménages relogés. Cependant, un bilan de ces relogements devra être effectué pour évaluer leur poids et les parcours résidentiels des ménages concernés.

Répondre aux demandes de mutations

Les demandes de mutations devraient être prises en compte de manière plus efficace, puisqu'elles représentent seulement 22% des attributions, contre 37% des demandes. Chaque bailleur prend d'ores et déjà en compte ces demandes de mutations dans le cadre des Convention d'Utilité Sociale (CUS), avec des objectifs adaptés au parc de chacun.

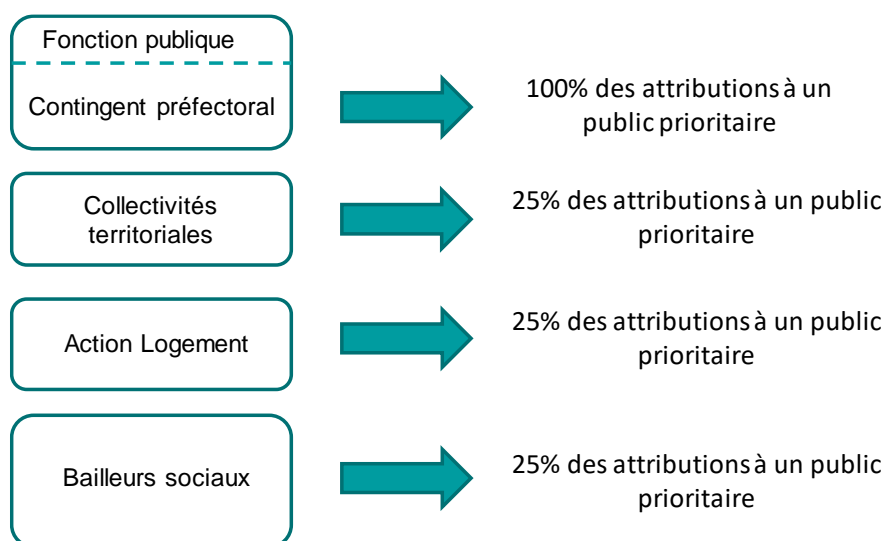
Cependant, une vigilance devra être maintenue pour ces demandes de mutations afin de garantir un parcours résidentiel intercommunal et inter bailleur, afin de favoriser la rotation du parc et augmenter ainsi les possibilités de réponses apportées aux demandeurs.

3.3. Orientation 3 : Mobiliser l'ensemble des réservataires pour l'atteinte des objectifs

Mobiliser les réservataires et l'ensemble des partenaires

L'ensemble des réservataires devra être mobilisé autour des mêmes objectifs afin de mobiliser tous les contingents autour des mêmes enjeux :

- une attention particulière aux ménages prioritaires définis précédemment,
- une recherche d'un équilibre infra communal,
- faciliter le turn-over en encourageant les mutations,
- tenir compte du contexte territorial spécifique de marché tendu afin de contribuer à l'amélioration de la fluidité du parc social.



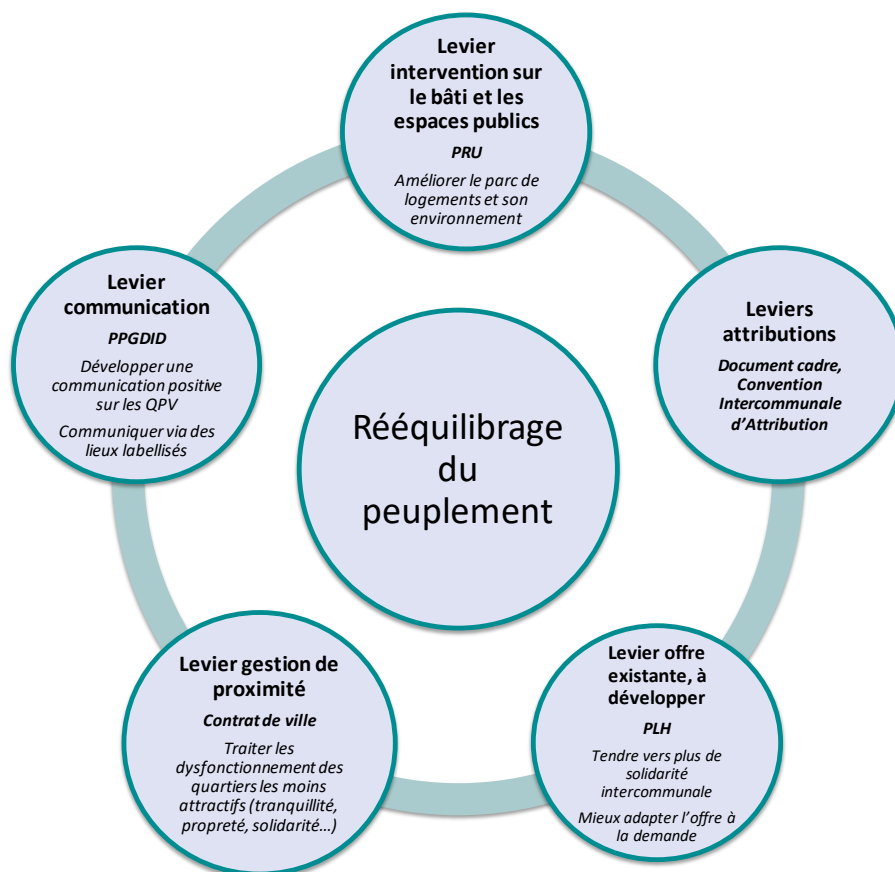
Engager dès à présent les travaux concernant la gestion en flux des contingents

La gestion en flux des contingents, devant être mise en place dès 2023, suppose de raisonner sur un flux annuel de logements au lieu d'un stock défini de logements pour chaque contingent.

Dans le cadre de la mise en place de ce nouveau dispositif, un travail partenarial sera organisé, rassemblant les bailleurs, les communes, les services de l'Etat, Action Logement ainsi que la CdA. Il s'agira de débiter au plus tôt le travail de repérage des contingents de chacun pour préparer au mieux la signature des conventions, définissant le flux annuel de chacun des contingents, entre les bailleurs et chaque réservataire.

3.4. Orientation 4 : Mobiliser l'ensemble des leviers ayant un impact sur la politique de rééquilibrage

La stratégie de peuplement doit être prise en compte dans sa globalité afin d'avoir un impact réel sur l'équilibre territorial. Ainsi, l'ensemble des leviers ayant un impact sur le rééquilibrage territorial devra être mobilisé pour rendre la politique plus efficiente.



Liste des sigles et abréviations

ACI : Accord Collectif Intercommunal

AHI : Accueil Hébergement insertion

ALT : Allocation Logement Temporaire

Loi ALUR : loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

CALEOL : Commission d'Attribution Logements et d'Examen d'Occupation des Logements

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CPH : Centre Provisoire d'Hébergement

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DALO : Droit Au Logement Opposable

IML : Intermédiation Locative

Loi E&C : Loi Egalité et Citoyenneté

Loi ELAN : Loi sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

OPS : Occupation du Parc Social

PLDA : Plan Logement D'Abord

PPGDID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur

PRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

PSP : Plan Stratégie Patrimoine

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

UC : Unité de Consommation

QPV : Quartier Politique de la Ville

QVA : Quartier de Veille Active

SNE : Système National d'Enregistrement

ZUS : Zone Urbaine Sensible