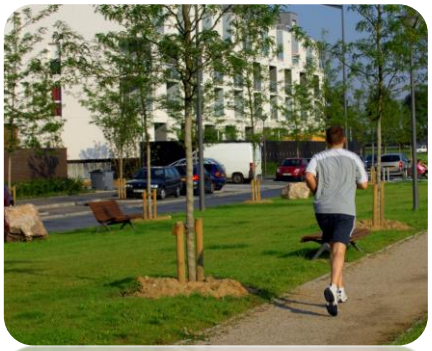
MEL

MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

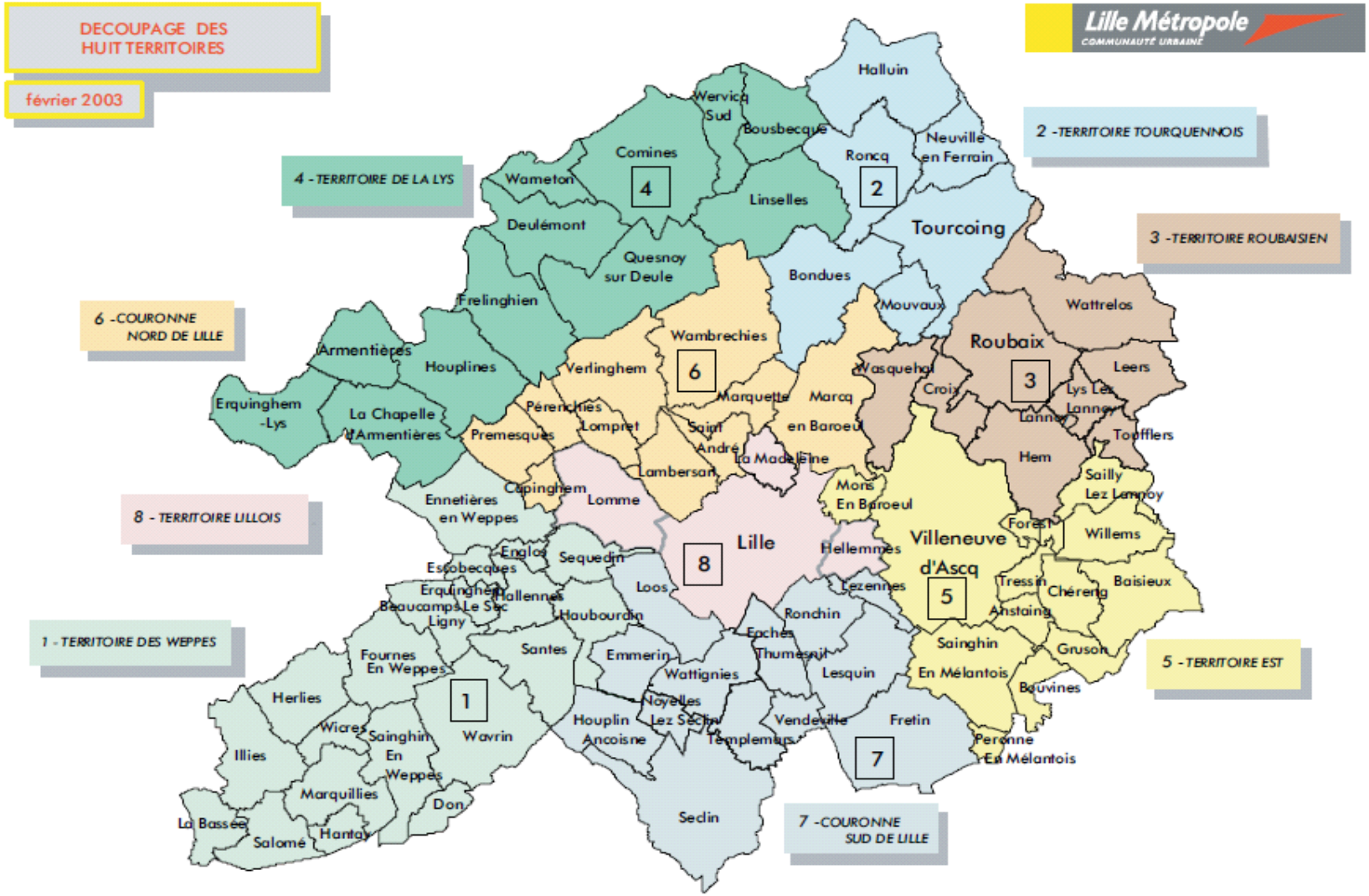
Politique des attributions de logement social de la MEL

IREV le 22 mars 2017

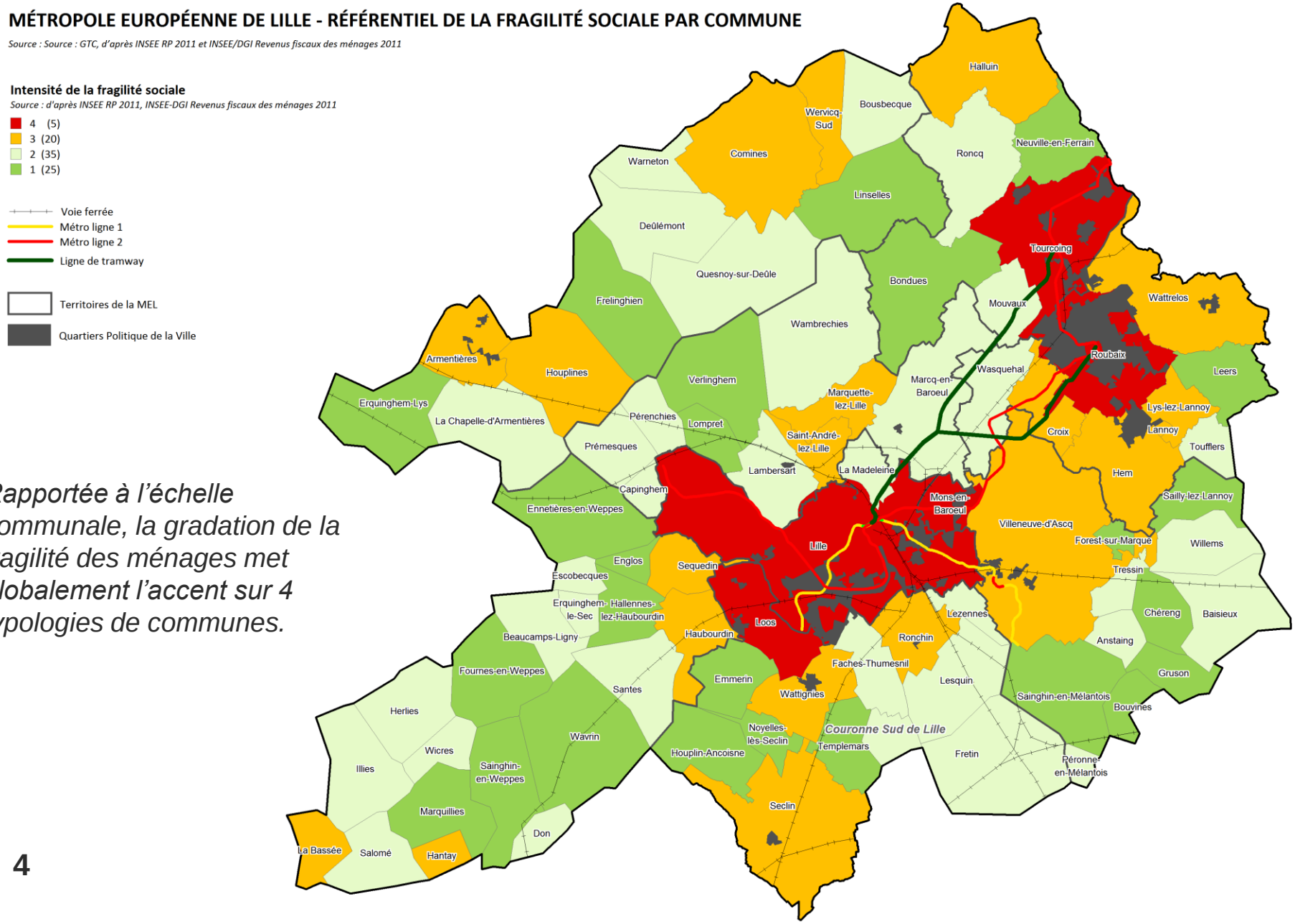
Journée d'échanges



La carte des territoires de la MEL – PLH2



Le diagnostic de la fragilité des territoires par commune



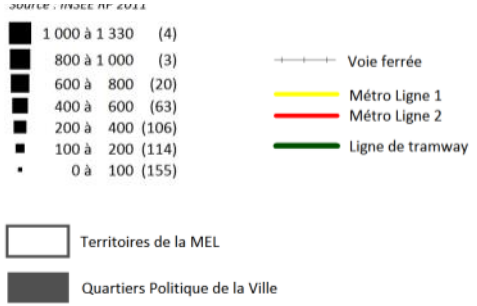
Rapportée à l'échelle communale, la gradation de la fragilité des ménages met globalement l'accent sur 4 typologies de communes.

GUY TAÏEB conseil
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT
MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

Le diagnostic de la fragilité des quartiers

Indice de Précarité Sociale (IPS)	Nombre d'IRIS / communes concernés	Rev médian par UC 2011	Tx de non emploi 25-64 ans	Tx fam. 4 enf+	Tx fam. monop.
4	78	9 216	49,0%	9,9%	29,2%
3	149	15 691	33,0%	4,7%	20,7%
2	162	21 854	25,2%	2,7%	14,3%
1	91	23 038	24,3%	1,9%	10,9%
CU Lille Métro	480	16 945	31,1%	4,1%	17,6%
Nord		17 192	33,9%	3,7%	16,0%
Nord-Pas-de-Calais		16 797	34,8%	3,9%	15,4%
France métr.		19 218	29,0%	2,4%	14,1%

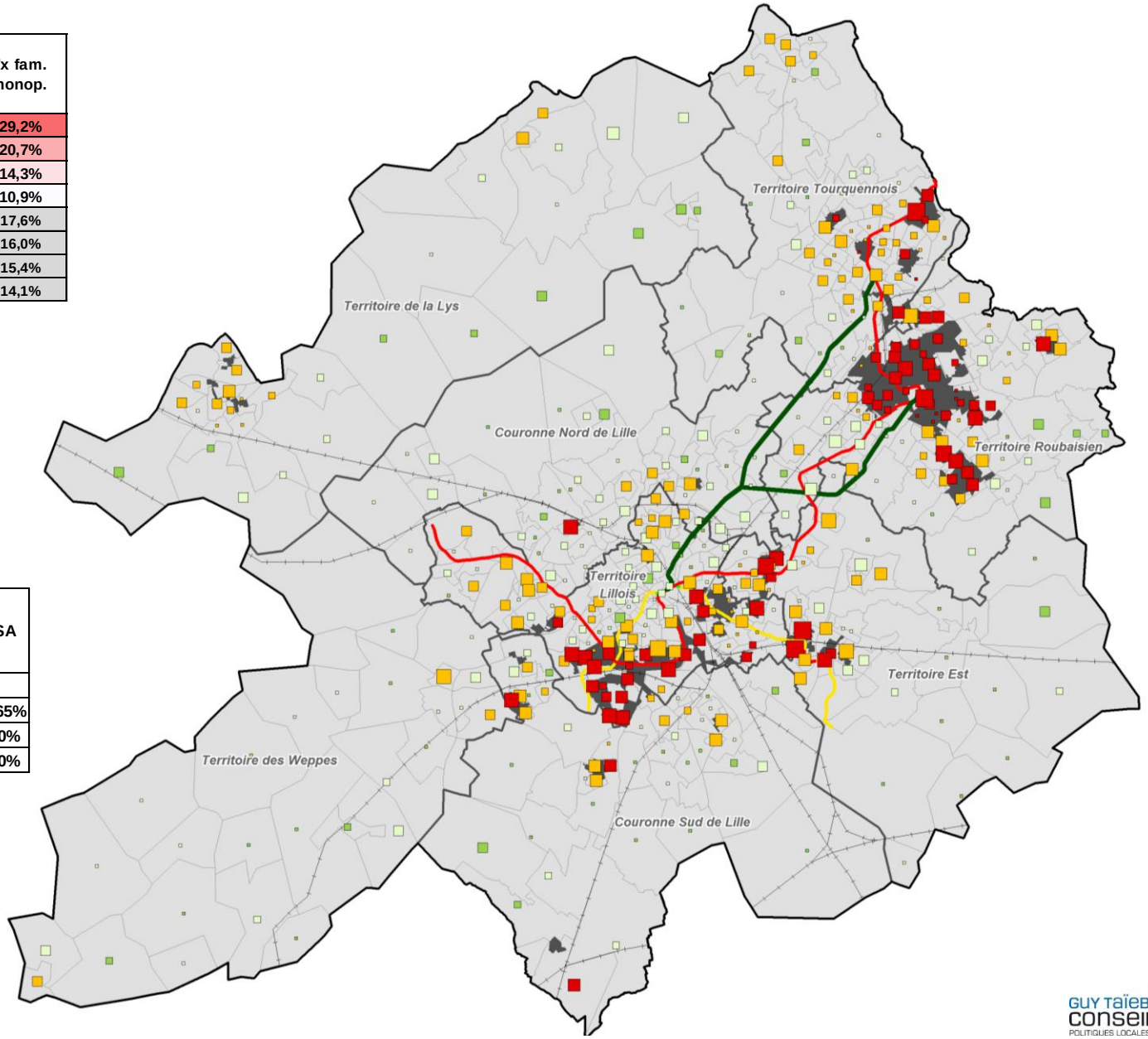
Source : INSEE, RP 2011 / INSEE - DGI, Revenus fiscaux des ménages 2011



Indice de Précarité Sociale (IPS)	Tx HLM 2011	Loyer moyen parc social (SH)	Taux rotation	Flux < 2 RSA
4	53%	5,0 €	6,4%	65% et +
3	29%	5,3 €	9,0%	entre 50 et 65%
2	13%	5,7 €	10,0%	moins de 50%
1	8%	6,0 €	10,0%	moins de 50%

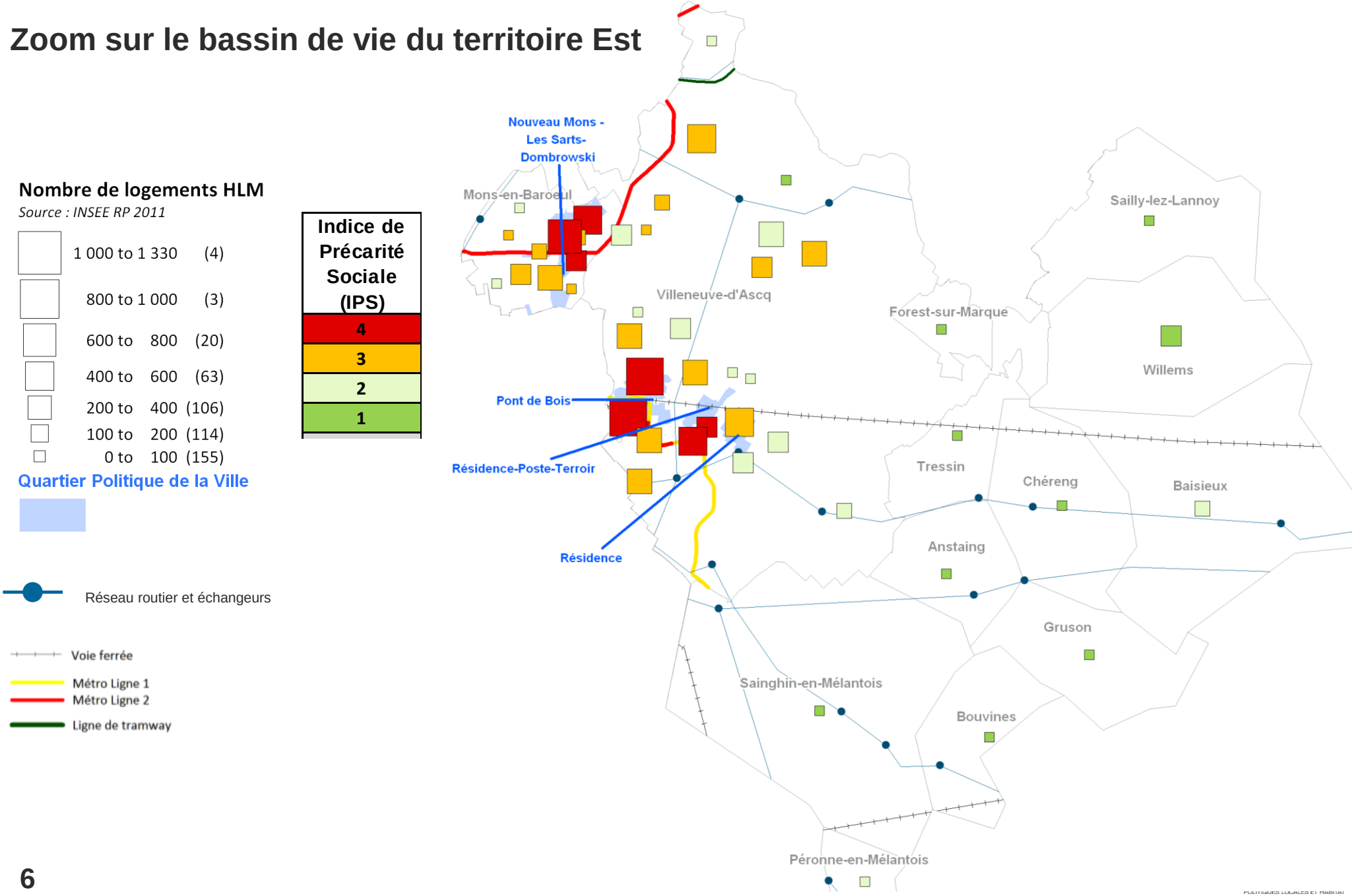
Sources : RPLS, ARHLM-bailleurs (attributions 2014)

Une fragilité qui s'explique par le profil socio économique des locataires du parc social et/ou des résidents du parc privé.



CARTE du contexte socio-économique dans lequel s'inscrit le parc social, dans les quartiers de 2000 habitants

Zoom sur le bassin de vie du territoire Est



CARTE du contexte socio-économique dans lequel s'inscrit le parc social, dans les quartiers de 2000 habitants

La CIET et le Plan de gestion dans les lois ALUR et dite « Lamy »

Loi dite « LAMY »

- Convention intercommunale d'équilibre territorial et charte métropolitaine de relogement

- Objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires
- Modalités de relogement et d'accompagnement social dans les PRU
- Modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires

Loi ALUR

- Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur

- Satisfaire le droit à l'information du demandeur
- Accueillir tout demandeur qui le souhaite
- Disposer d'une gestion partagée de la demande

La démarche de concertation en 2015-2016

- **La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), lieu de débat, installée le 5 novembre 2014, est composée de** l'Etat, des communes, du Département, de l'Association Régionale Habitat, des organismes de logement social, d'Action logement, des associations….

- **60 réunions organisées** dont 8 conseils des maires de territoire, 4 conférences intercommunales du logement, comités de pilotage et groupes de travail où les communes sont systématiquement invitées.

- **21 janvier** : avant-projets présentés en CIL et envoyés par courrier le 1er février aux partenaires

- **31 mars** : présentation des contributions des partenaires en séance plénière de la CIL

- **1er juillet :** envoi des projets définitifs pour avis et amendements

- **20 septembre :** réception des avis et amendements

- **14 octobre :** délibérations des 3 documents cadre - conseil de la Métropole

La convention intercommunale d'équilibre territorial

Contient :

Commune : objectifs d'attributions aux ménages prioritaires (ACI)

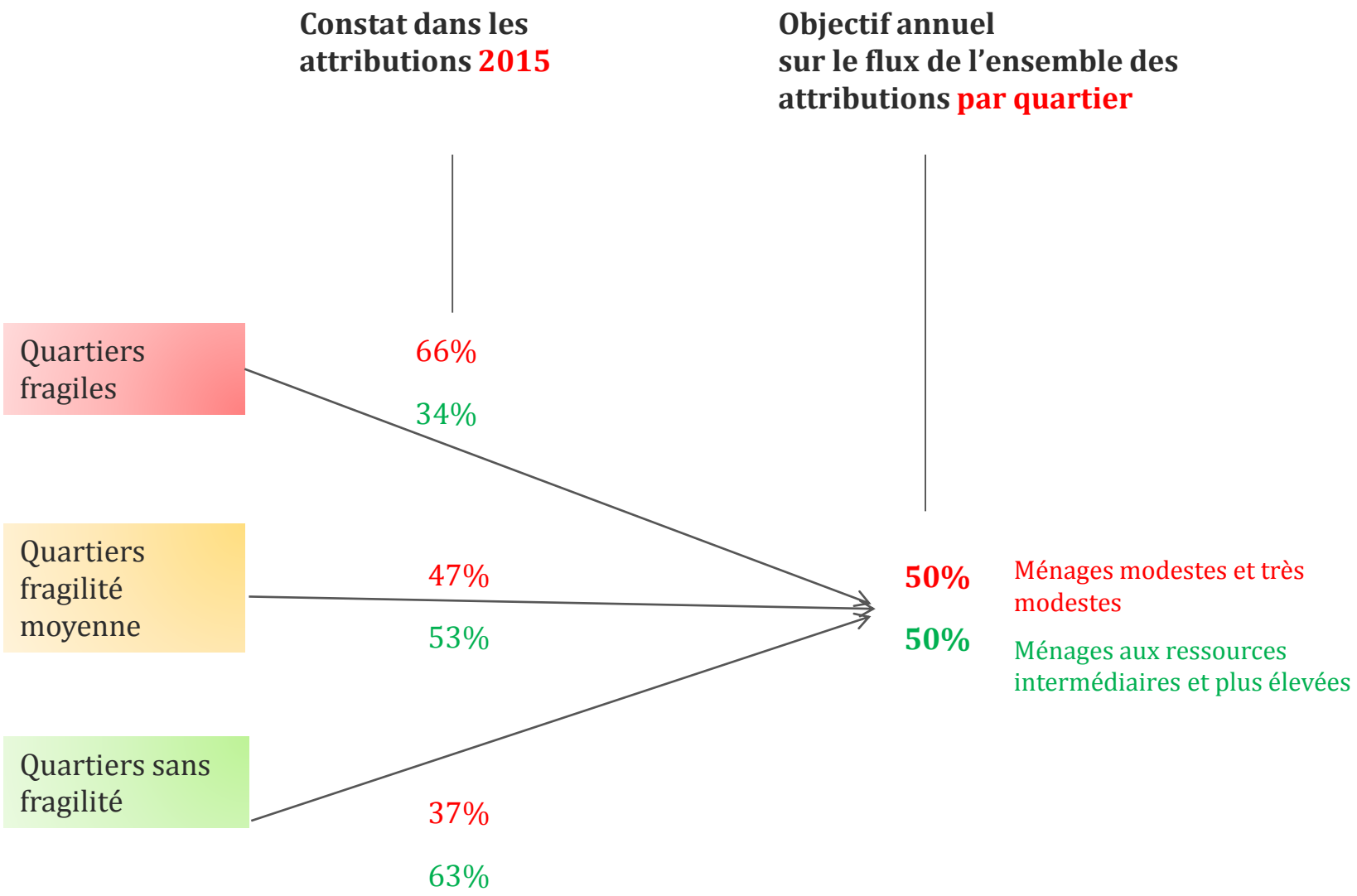
Quartier : objectifs d'attributions selon les ressources des ménages

Résidence : observation et préconisations partagées entre acteurs locaux

Quelques leviers d'action intégrés à la CIET

- Observation dynamique et partagée du territoire
- Modalités de coopération entre bailleurs, communes et réservataires
- Programmation de logements
- Politique de loyer
- Dispositifs d'accompagnement social
- Gestion partagée de la demande
- …

Converger vers la moyenne métropolitaine pour resserrer les écarts entre les quartiers



L'accord collectif intercommunal : objectifs

Demandes ACI en instance

Constat dans les attributions 2015 (attributions aux ménages ACI)

Objectif sur le flux de l'ensemble des attributions en 1er accès

45% en 2014

Communes fragiles — 53%

Communes fragilité moyenne — 44%

communes sans fragilité — 37%

45%

Chaque commune et chaque organisme de logement social dédie 45% de ses attributions à des ménages ACI

Les mutations

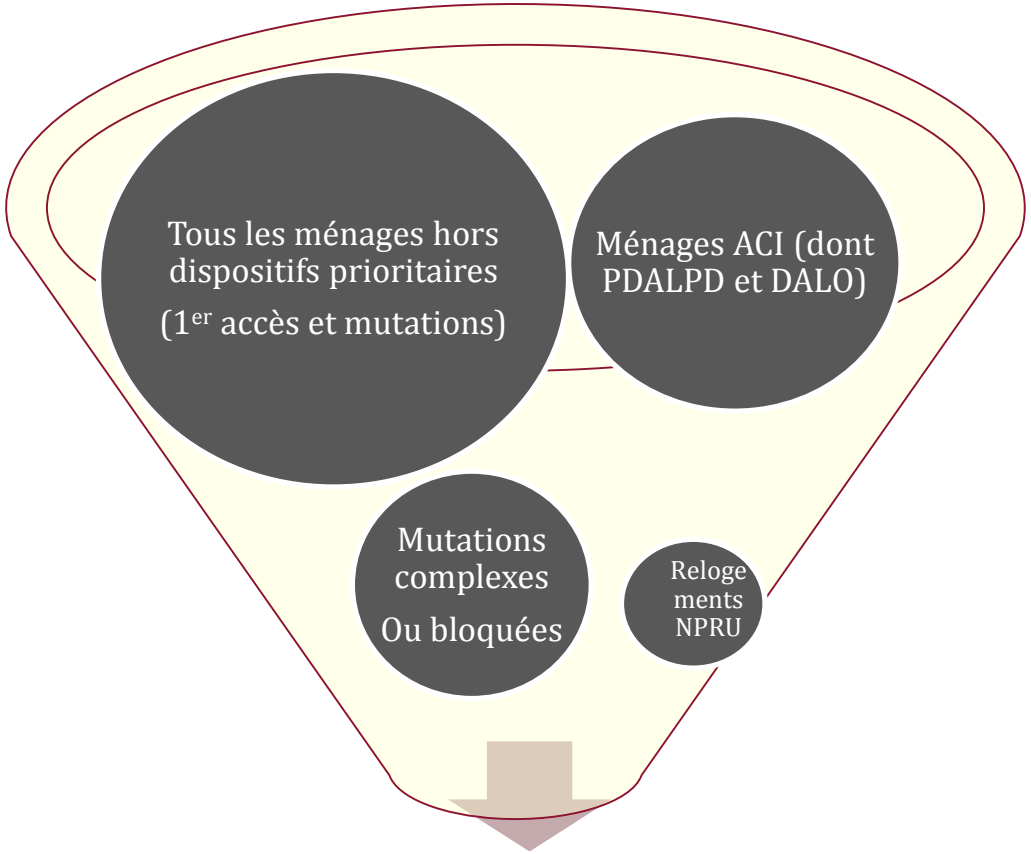
- ✓ **Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial par quartier (article 5),** basés sur les ressources, **prennent en compte toutes les attributions (ménages en 1er accès + mutations)**

- ✓ **Un circuit propre pour les mutations complexes et/ou bloquées (article7)** : des critères (mutations pour violences, sur-occupation, santé, délai d'attente…) et une organisation partenariale spécifiques pour solutionner les situations

- ✓ **Une évaluation tous les 6 mois (article 19)** des mutations selon les ressources des ménages par quartier (selon leur fragilité) et des mutations complexes et/ou bloquées prises en charge par commune

- ✓ **Des travaux thématiques :** Adapter la programmation en fonction des besoins issus des demandes de mutations ; travailler sur les grandes typologies et les refus de mutation pour impayés (en lien avec le PDALHPD).

Les objectifs d'attributions de logements sociaux en synthèse



Objectifs d'équilibre territorial (1er accès et mutations) en fonction de la fragilité des quartiers

50% d'attributions à des ménages aux ressources modestes et très modestes

50% d'attributions à des ménages aux ressources intermédiaires et plus élevées

L'accompagnement social

Des mesures concrètes :

- **Le référentiel sur les dispositifs d'accompagnement social** liés au logement et le panorama des interlocuteurs de l'accompagnement social

- **Les diagnostics sociaux, réalisés par les acteurs compétents**, pourraient être conçus selon une grille partagée d'évaluation du besoin et d'identification des difficultés, réalisée de manière partenariale.

- **Une formation spécifique sur cette thématique pourra être réalisée auprès des acteurs susceptibles de transmettre de l'information sur le logement**.

- **Une approche partenariale du suivi social est préconisée pour favoriser la connaissance et la continuité dans l'accompagnement des ménages** : la convention intercommunale de suivi social sera réalisée dans la cadre de la charte de relogement des ménages NPRU et pourra être élargie aux publics prioritaires

- La **mutualisation des dispositifs d'accompagnement et d'actions des CCAS** à l'échelle intercommunale pourrait faire l'objet d'une **expérimentation en matière de logement**

- L'intégration des évolutions de la MEL : la compétence FSL transférée du Département vers la MEL au **1er juillet 2017 (loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe))**.

La charte métropolitaine de relogement (annexe de la CIET)

Contient :

Garantit des relogements de qualité et rend possible les relogements des ménages NPRU dans tous les quartiers de la métropole en adéquation avec les choix résidentiels des ménages, leurs capacités financières et les politiques d'équilibre territorial

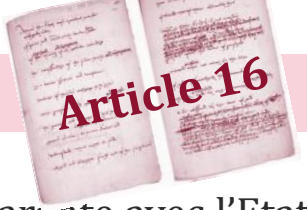
Les objectifs d'attribution seront précisés quand les projets de démolition des PRU2 seront connus, grâce à un avenant de la charte de relogement :

- **Bailleur** : objectifs d'attributions
- **Communes** : objectifs d'attributions en fonction des besoins recensés

Les modalités d'organisation des relogements NPRU

- Cadre métropolitain opérationnel de mise en œuvre des relogements
- Modalités de partenariat intercommunal et inter bailleurs
- Engagement envers les ménages et déroulement des relogements
- Convention intercommunale de suivi social

Le rôle de chacun dans les attributions



La MEL pilote et coordonne les instances métropolitaines. Dans ce cadre, elle est garante avec l'Etat de la cohérence entre les attributions aux ménages bénéficiant des dispositifs d'accès au logement, aux ménages en mutations complexes et/ou bloquées, aux ménages NPRU et aux ménages de droit commun.

L'AR-habitat assure la coordination inter-bailleurs et veille au respect des objectifs d'équilibre territorial pour chaque bailleur (objectifs CIET, ACI, NPRU).

Les bailleurs attribuent les logements selon les orientations de mixité sociale définies de manière partenariale dans les documents cadre et les instances de coordination, dont ils sont parties prenantes.

Les communes sont des acteurs de la politique d'attribution sur leur territoire en cohérence avec les orientations métropolitaines d'équilibre territorial. Voix prépondérante en CAL, elles gèrent le contingent MEL en proximité, les candidatures à proposer et participent aux préconisations des instances de coordination. Elles sont garantes en proximité de la mise en œuvre des orientations de la CIET et du plan de gestion.

Action logement est réservataire de logements sociaux dans le cadre du financement du logement social. Il s'accorde sur la coordination des contingents avec les autres réservataires, et applique les principes d'attributions définis en instance de coordination et plus largement les objectifs d'équilibre territorial.

ET

Tous les acteurs, parmi lesquels les associations, qui concourent à la préparation des attributions, à la qualification de la demande et préparent les ménages à l'accès au logement.

Création de trois instances de coordination intercommunale, les ICI

- prévues dans les articles 10 de la CIET et 7+11 du Plan de gestion
- Elles sont présidées par un élu (Vice-président Habitat de la MEL) et sont co-pilotées par la MEL, la DDTM et l'AR-habitat
- pour mettre en œuvre opérationnellement les objectifs d'attribution et partager la gestion de la demande de logement social
- associent les communes, MEL, bailleurs, Action logement et Etat dans un périmètre intercommunal défini en concertation : 3 ICI sur le territoire MEL
- tous les 6 mois (les premières sont prévues en septembre 2017)
- La Conférence intercommunale du logement assure la coordination métropolitaine de ces différentes instances intercommunales

Périmètre des ICI

MEL MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

Ordre du jour d'une séance type

Introduction 9h-9h30

1) Temps bilan et analyse (9h30-10h30) : « suivre et réajuster »

Les évaluations porteront sur l'ensemble des attributions tous les 6 mois par rapport à l'occupation des parcs de logement. Seront évaluées a minima, conformément aux objectifs :

- **La part des ménages selon leurs revenus** par commune et par quartier et selon l'indice de fragilité des quartiers (part des ménages aux faibles ressources, aux ressources intermédiaires et ressources plus élevées)
- **Une attention sera portée sur les ménages à bas revenus** et une observation sera menée sur les ménages actifs et inactifs en complément.
- La part des ménages selon leurs revenus sera également indiquée en synthèse par bailleur et par commune.
- **La part des ménages prioritaires (dont les ménages DALO – PDALPD labellisés par l'Etat)** dans les attributions en 1er accès par bailleur et par commune et selon l'indice de fragilité des communes puis analyse complémentaire par quartier
- **La part des mutations complexes et/ou bloquées** par bailleur et par commune puis analyse complémentaire par quartier
- **La part des relogements NPRU** par bailleur et par commune puis analyse complémentaire par quartier et par résidence
- **La part des ménages de droit commun par bailleur et par commune**
- Les nouveaux entrants par quartier et par résidence seront intégrés dans l'outil d'observation partagée et spécifiquement analysés lors des ICI

Cette évaluation des attributions permettra une démarche itérative et évolutive afin d'ajuster les points de vigilance et de travailler les points de blocage lors des ICI

2) Temps coordination (10h30-12h00) « échanges sur les blocages »

Analyse des blocages/difficultés rencontrées entre acteurs sur certains secteurs ou pour certains profils d'attributions : coordination et décision actée collectivement

- Remontée des acteurs en amont (2 mois avant)
- Travail et objectivation en amont et propositions des co-pilotes en séance
- Echanges et dialogues avec communes et bailleurs concernés en séance
- Décision actée collectivement pour une recherche de solutions à brèves échéances (6 mois – prochaine ICI)

Communication sur ce qui fonctionne bien et pourquoi

Bonnes pratiques- témoignage

3) Temps orientations d'attributions et analyse de la demande (13h30-15h30) : « orientations et préconisations décidées ensemble et à respecter »

Extraire des segments de publics du SNE (MEL) et définir des engagements pour chaque segment de publics (en séance) en lien avec les objectifs de la CIET : l'idée n'est pas de faire du cas par cas mais de comprendre ce qui bloque et d'essayer de trouver collectivement des moyens d'agir :

- Identification dans la demande des ménages qui attendent depuis plus de 24 mois (ou 36 mois), sans proposition
- Identification des ménages "Poulidor" : les filtres du module de gestion partagée du SNE permettront de sortir des listes de ménages "Poulidor«
- Bilan des attributions sur ces segments par commune et bailleur à la séance suivante
- Retour sur les mutations complexes et/ou bloquées en attente par commune

Préconisations d'attributions par quartier et résidence :

Travaux dédiés à la qualification de l'offre et de la demande pour travailler le rapprochement offre /demande (en lien avec les travaux de l'AR-habitat et les futures chartes d'attribution)

Suivi du peuplement des QPV

Retour des commissions QPV et groupe de suivi du peuplement

A terme, réflexion sur ordonnancement de la demande

L'ensemble des contenus précisés et le cadrage des ICI sera formalisé dans un règlement intérieur des ICI

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur

Contient :

Objectifs

- Proposer une information harmonisée au demandeur de logement
- Harmoniser les pratiques et mutualiser le service d'accueil
- Développer une gestion partagée de la demande

Réalisations prévues

- Plateforme d'information du demandeur de logement social
- Réseau d'accueil métropolitain du demandeur (communes, Mel, Action logement et bailleurs)
- Lieu(x) commun(s) à terme
- Gestion partagée à travers des outils communs (qualification offre et demande) et des instances de coordination intercommunale

22

Garantir un accueil de qualité, harmonisé et accessible dans l'ensemble du territoire métropolitain

Le Plan de gestion propose :

- **un réseau de lieux d'accueil labellisés avec** la MEL, les communes, Action logement et les bailleurs

- **Comme la Loi le prévoit, la création, à moyen terme, d'un ou plusieurs lieux communs pour mutualiser le service d'accueil** (entre la MEL, les communes, Action logement et les bailleurs)

1. La mise en œuvre du réseau d'accueil labellisé

Qui est dans le réseau labellisé ?

Les collectivités

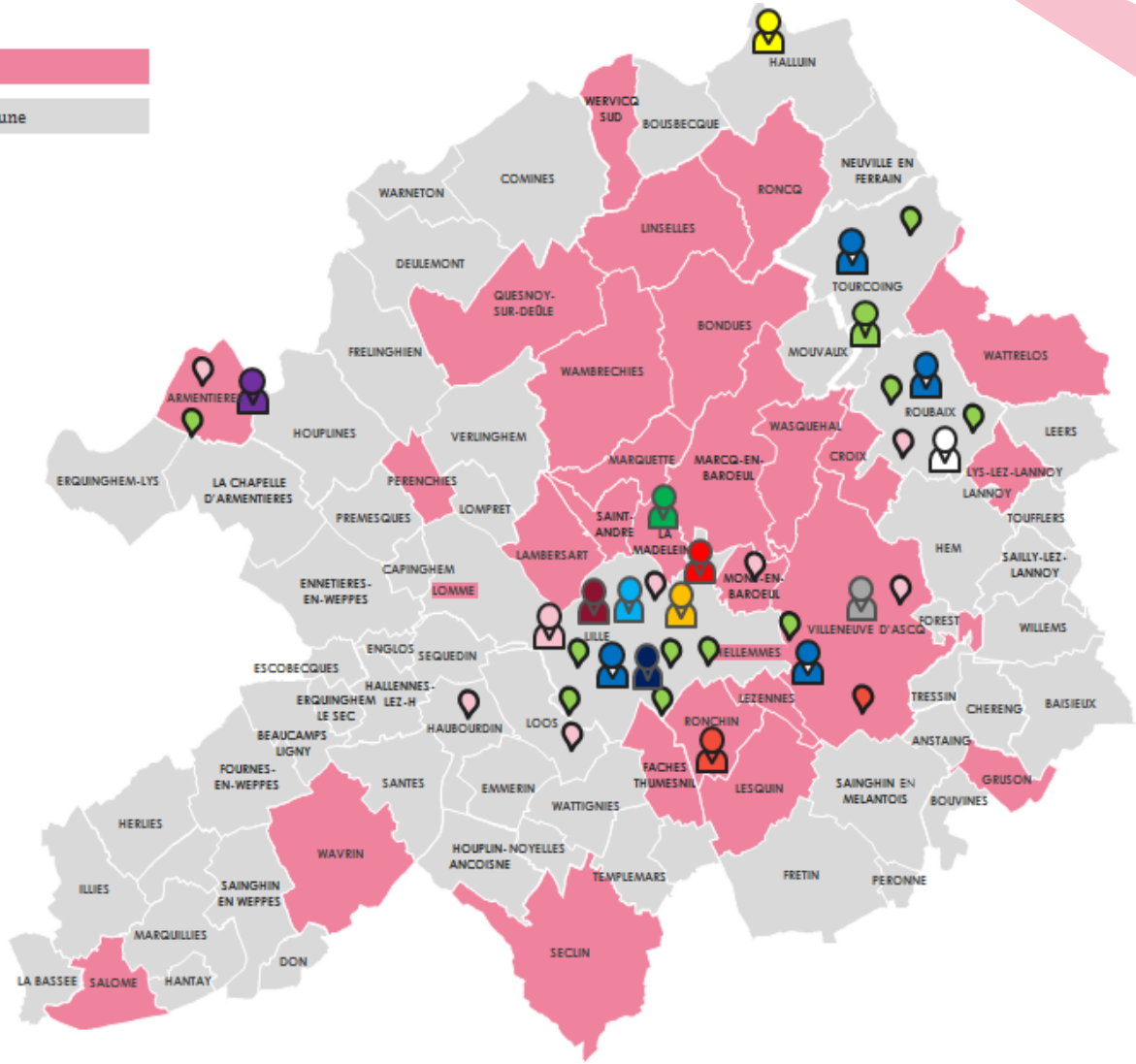
- Lieu labellisé commune
- Lieu relais d'information commune
- Lieu labellisé MEL

Action logement

- Lieu labellisé Action logement

Les bailleurs sociaux

- Lieu labellisé LMH
- Agence relais d'information
- Lieu labellisé Vilogia
- Lieu labellisé Partenord
- Agence relais d'information
- Lieu labellisé SA du Hainaut
- Lieu labellisé Habitat du nord
- Agence relais d'information
- Lieu labellisé ICF
- Lieu labellisé Logifim
- Lieu labellisé SA 62/59
- Lieu labellisé SIA
- Lieu labellisé INA
- Lieu labellisé Logis Métropole
- Lieu labellisé Notre Logis



Harmonisation
Mutualisation
Outils
Réseau
Échange
Coordination
Formation
Evaluation

Les engagements des lieux d'accueil labellisés

- Proposer un accueil et une information harmonisés et de qualité
- Proposer un traitement équitable de toutes les demandes et un appui spécifique aux situations prioritaires
- Favoriser une coordination entre lieux labellisés
- Assurer les trois fonctions de l'accueil labellisé :
  - Pré-accueil
  - Enregistrement des demandes
  - Entretien personnalisé réglementaire

Les coordinateurs du réseau : la MEL et l'ARH-habitat

- Animer le réseau d'accueil du territoire
- Garantir la mobilisation respective des communes et des bailleurs dans le réseau d'accueil
- Garantir la réception équitable de l'ensemble des demandeurs au sein du réseau d'accueil
- Mobiliser et consolider les outils pratiques du réseau
- Organiser la formation
- Réaliser le bilan des actions du réseau (volume de demandeurs accueillis, entretiens réalisés…)
- La MEL souhaite s'engager dans le référentiel Qualiville

Autres lieux d'accueil : les relais d'information

Ils réalisent le pré-accueil uniquement

- Ils reçoivent, à l'accueil tous publics, les demandeurs de logement social
- Ils expliquent les étapes du traitement de la demande,
- Ils présentent le Portail Grand Public et le site internet de la MEL,
- Ils diffusent les documents de communication communs et donnent le lien vers le service d'information au demandeur sur le site internet de la MEL.

Outre les communes et les bailleurs, les relais d'information peuvent également être les associations de locataires, les associations d'insertion pour le logement, le service pénitentiaire insertion et probation (SPIP) ou toutes les associations ou structures susceptibles de recevoir du public et de l'informer sur les solutions logement dans le territoire

Les actions à engager

- Formation générale
- Echanges et formation : plénière, par secteur, groupe de travail
- Un espace collaboratif, plateforme de tous les acteurs du réseau labellisé

Les outils à finaliser

- Le SNE
- L'observatoire
- **Le site internet d'information du demandeur de logement**
- Le guide du pré-accueil pour les relais d'information et pour les lieux labellisés (à réaliser)
- Le guide de l'entretien réglementaire
- L'outil de suivi de la réalisation des entretiens réglementaires (en attendant que cette fonction soit disponible dans le SNE)
- Les fiches pratiques (à réaliser)
- La charte d'engagement des lieux labellisés
- **L'évaluation**

Mesurer les volumes

Cela implique la saisie via un espace collaboratif des volumes concernant le pré-accueil, l’enregistrement et les entretiens réglementaires.

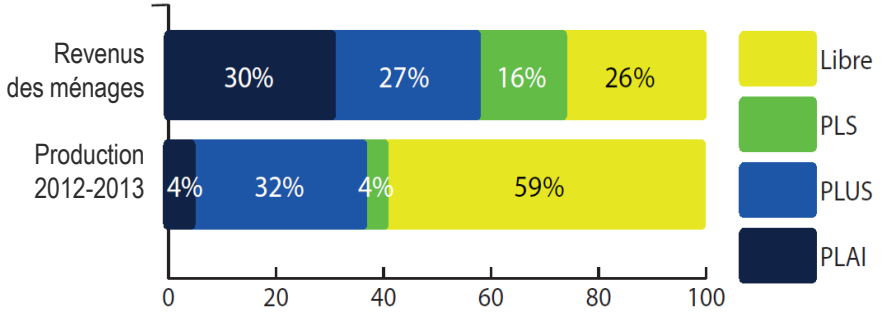
L'évaluation (mise à jour tous les mois) en continu permet de :

- Mesurer les flux de pré-accueil et d’entretiens réglementaires
- Mesurer l’enregistrement en ligne et l’enregistrement par le réseau
- Mesurer les impacts et l’évolution depuis la création du réseau d’accueil
- Le taux de prise en charge par rapport à ce que chacun représente dans la MEL
- La réduction du nombre d’entretiens
- Les marges de manœuvre de mutualisation… à consolider à l’échelle des territoires

La programmation de logements vise à réduire les écarts entre les territoires

- Construire plus pour reconstruire le parc du NPRU démoli (2500 à 3500 logements démolis)
- L'ANRU impose une reconstitution à 60% en PLAI
- Proposition MEL : lisser les 60% de PLAI et reconstruire cette offre sur l'ensemble des opérations de logements sociaux
- **Arriver à un taux entre 25 à 30 % de PLAI sur le total de PLUS-PLAI au sein de chaque opération contre 20% aujourd'hui**
- **30% de l'ensemble des ménages de la métropole sont éligibles au PLAI**

Comparaison de la répartition des ménages par plafond de ressources et de la production récente par produit – échelle MEL



Sources: Filocom 2013 – Sitadel - RPLS

Traitements : Sémaphores