



PRÉFET DE LA RÉUNION

Préfecture
Direction des relations externes
et du cadre de vie
Bureau de la coordination administrative
et interministérielle

**Arrêté n°2018-.103.SG/DRECV du 23 janvier 2018
portant agrément de la convention intercommunale d'attribution
de la communauté intercommunale du nord (CINOR) de La Réunion**

LE PREFET DE LA REUNION

Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

- Vu** la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- Vu** la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;
- Vu** la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;
- Vu** la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;
- Vu** la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;
- Vu** la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Vu** la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, notamment l'article 8 ;
- Vu** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment l'article 97 ;
- Vu** la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment l'article 70 ;
- Vu** la délibération conseil communautaire du 24 septembre 2015 installant la conférence intercommunale du logement de la communauté intercommunale du nord de La Réunion ;
- Vu** le projet de convention intercommunale d'attribution présentée en conférence intercommunale du logement du 6 octobre 2017 et les observations portant sur le public prioritaire prises en compte dans la version transmise par courriel le 28 novembre 2017 ;
- Vu** la décision du conseil communautaire du 7 décembre 2017 approuvant et autorisant le président à signer ledit document - version du 28 novembre 2017- et les actes y afférant ;
- Considérant** que la convention intercommunale d'attribution répond à la fois aux orientations prévues par l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation de la ville et à l'accord collectif intercommunal prévu par l'article L.441-1-5 du code de la construction et de l'habitation issu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès à un logement et à un urbanisme rénové ;

Considérant que les objectifs définis par la convention seront affinés au fur et à mesure de sa mise en œuvre en fonction de l'approfondissement de la connaissance relative aux dynamiques de peuplement et aux différents leviers envisageables ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRETE

Article 1

La convention intercommunale d'attribution de la communauté intercommunale du nord de La Réunion (CINOR), annexée au présent arrêté, est agréée. Elle se substitue à l'accord prévu à l'article L.441-1-1 du code de la construction et de l'habitation -accord collectif intercommunal- et à la convention mentionnée à l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de la CINOR.

Article 2

La convention intercommunale d'attribution de la CINOR est annexée aux contrats de ville et aux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.

Article 3

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement et le président de la communauté intercommunale du nord de La Réunion, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de La Réunion.

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général adjoint,
sous-préfet à la cohésion sociale
et la jeunesse,


Gilles TRAIMOND

Convention intercommunale d'attribution



(Valant Document cadre, convention d'équilibre territorial et Accord collectif intercommunal)

Sommaire

Chapitre 1 : Préambule.....	3
1) Introduction.....	3
2) Rappel du contexte réglementaire	4
2.1 Trois textes législatifs à articuler.....	4
2.2 Contenus des différents documents prévus dans les textes	4
3) Des orientations à articuler avec d'autres politiques thématiques	5
4) Les instruments d'une politique plus efficiente en matière de mixité sociale.....	6
Chapitre 2 : Diagnostic de l'offre, de la demande et des attributions	7
1) Une offre inégalement répartie sur le territoire (8 logements sociaux sur 10 sur Saint-Denis ; 1 sur 2 en QPV).....	7
2) Une inadéquation entre l'offre et la demande (des petits ménages demandeurs ; une offre majoritaire de T3/T4).....	8
3) Des loyers plus bas dans le parc ancien de Saint-Denis ; des demandeurs aux faibles ressources... 8	
4) Quelques autres caractéristiques de la demande.....	9
5) Les attributions 2015 : une demande sur 3 satisfaite, une attribution sur 3 en géographie prioritaire . 9	
6) Rappel des caractéristiques de la demande et des attributions 2015 pour chaque public cible du territoire intercommunal:.....	12
7) Rappel des éléments de diagnostic concernant les publics prioritaires :.....	13
Chapitre 3 : Objectifs généraux de la convention.....	15
1) Une convention conçue comme une « feuille de route »	15
2) Une mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution en 3 temps	15
Chapitre 4 : Les engagements des signataires sur la base d'objectifs.....	18
1) Phase 1 : Mettre en œuvre la meilleure mixité possible et la concilier avec la prise en compte des ménages prioritaires.....	18
1.1 Pour une définition commune de la mixité sociale et de l'équilibre territorial	18
1.2 Pour une « meilleure mixité possible »	19
1.3 L'objectif de mixité dans la loi Egalité & Citoyenneté	20
1.4 Permettre un accès au parc social aux ménages en grande difficulté	22
1.5 Les trois autres publics cibles du PPGD.....	24
3) Phase 2 : Approfondir la connaissance de l'occupation sociale sur des territoires d'expérimentation et mobiliser le levier des mutations.....	27
2.1 Vers des stratégies infra communales de mixité et d'équilibre de peuplement (dont PRUNEL).....	27
2.2 Une attention nouvelle à l'égard des demandes de mutation et des situations bloquées ..29	
4) Phase 3 : identifier les conditions de généralisation des expérimentations et les nouveaux chantiers à explorer collectivement.....	32
Chapitre 5 : Mise en œuvre et évaluation.....	33
1.1 Une CIL plénière, instance stratégique qui se réunit 1 fois par an	33
1.2 Un Comité Technique d'Observation (commun PLH/PPGD), qui se réunit 1 fois par trimestre.....	34
1.3 Des groupes de travail thématiques	35
1.4 Durée et calendrier de mise en œuvre	35
Synthèse des objectifs initiaux de la CIA.....	36

Chapitre 1 : Préambule

1) Introduction

Avec un parc locatif social de plus de 24 000 logements et environ 8500 demandes actives enregistrées dans le Système National d'Enregistrement, la CINOR souhaite poursuivre sa politique de l'habitat à travers le développement d'une offre diversifiée et adaptée de logements (troisième PLH intercommunal en cours d'élaboration), en articulation avec des objectifs de prise en charge des publics en difficulté, de fluidification des parcours résidentiels et de recherche d'équilibre social des territoires.

Pour y répondre, la communauté d'agglomération s'est dotée d'une Conférence Intercommunale du Logement, co-présidée par le Président de l'EPCI et le Préfet et composée de l'ensemble des acteurs du logement social du territoire : les maires des communes membres, les bailleurs sociaux, les réservataires de logements sociaux, les associations de locataires, les organismes et associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Instance de dialogue privilégiée entre les acteurs du logement, la CIL a vocation à définir les priorités partagées à l'échelle du territoire en matière d'occupation du parc locatif social et d'attribution des logements sociaux.

Un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs en Logement Social (PPGD) a ainsi été défini et approuvé en conseil communautaire le 06 avril 2017 par délibération n°2017/2-09. Le document décline les modalités opérationnelles d'accueil, d'information des demandeurs et de traitement de leurs demandes, en précisant les situations des ménages demandant un examen spécifique.

Le PPGD traduit partiellement les objectifs partagés par les partenaires et les engagements pris par ces derniers, complétés par la présente convention intercommunale d'attribution qui couvre les périmètres de trois autres documents stratégiques :

- le document cadre relatif aux orientations (non obligatoire) qui définit les principes d'égalité d'accès au parc social et de droit à la mobilité des habitants, dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale. Les chapitres 2 et 3 de la présente convention ont valeur de document-cadre.
- la convention de mixité sociale et d'équilibre territorial (article 8 loi Ville) qui précise les objectifs et leviers pour agir contre la spécialisation de territoires et pour le rééquilibrage en faveur des Quartiers Politique de la Ville (QPV) et la facilitation des mutations. Les chapitres 3 et 4 de la présente convention valent CET.
- l'accord collectif intercommunal (ACI) qui définit les objectifs d'accueil des ménages prioritaires. La partie 1.4 du chapitre 2 de la présente convention vaut ACI.

Ces deux documents forment un corpus d'objectifs et d'actions dont les avancées devront être évaluées en parallèle. L'atteinte de ces objectifs se veut progressive et s'inscrit dans une démarche de travail partenariale et partagée. L'année 2018 constituera une année « test » qui permettra d'évaluer les objectifs fixés, les moyens mis en œuvre et les outils et leviers à développer, ainsi que les points de blocage que pourraient rencontrer certains acteurs dans l'atteinte de ces objectifs.

La mise en œuvre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement doit également s'appuyer sur les autres versants de la politique métropolitaine de l'habitat : développement de l'offre, intervention dans le parc existant et politique de renouvellement urbain, politique de la ville, etc.

2) Rappel du contexte réglementaire

2.1 Trois textes législatifs à articuler

La loi ALUR¹, la loi Lamy² et la loi égalité et citoyenneté³ font obligation pour les EPCI compétents en matière d'habitat d'instaurer une conférence intercommunale du Logement (CIL) chargée de définir les orientations d'une politique intercommunale d'attribution visant à favoriser la prise en compte des ménages prioritaires, la mixité sociale et l'équilibre territorial. La CIL doit garantir la mise en place d'un service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social et clarifier les modalités opérationnelles de traitement de la demande. Enfin, elle doit s'assurer de la prise en compte des publics prioritaires par l'ensemble des bailleurs et réservataires.

Cette instance est également **garante de l'articulation de ses orientations avec celles des autres dispositifs et politiques d'attribution et notamment le Plan départemental d'action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées (PDALPHD)**

L'objectif du législateur est que les territoires concernés veillent à :

- Apporter simplicité et transparence pour le demandeur
- Concilier les objectifs de mixité et la prise en compte de publics prioritaires
- Développer une approche territorialisée des attributions pour un meilleur équilibre entre les quartiers

2.2 Contenus des différents documents prévus dans les textes

La convention d'équilibre territorial (CET), prévue à l'article 8 de la loi Lamy, sera conclue par l'EPCI compétent en matière d'habitat dont le territoire comprend un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) , quand il aura signé le contrat de ville , le préfet et les communes signataires du contrat de ville avec le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire intercommunal et les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction titulaires de droits de réservation sur ce patrimoine.

L'idée est celle d'un vrai rééquilibrage territorial qui passe par une stratégie globale d'attribution définie au niveau intercommunal, raison pour laquelle cette convention s'élabore dans le cadre de la conférence intercommunale. La convention définit :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des Quartiers Politiques de la Ville et dans le respect des articles L. 300-1 (le droit à un logement décent et indépendant)
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

L'accord collectif intercommunal (ACI) a pour objet de répartir entre les bailleurs les efforts de logement des personnes prioritaires, de manière territorialisée. Il vient préciser les

¹ Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové

² Loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

³ Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

engagements pris par chacune des parties (réservataires et bailleurs) pour la prise en compte des publics prioritaires.

Sur le territoire de la CINOR, toutes les communes membres sont signataires d'un contrat de Ville. C'est **pourquoi il est proposé de fusionner, comme le permet la Loi Egalité et Citoyenneté, le document cadre et la convention de mixité sociale et d'équilibre territorial et d'y intégrer les engagements prévus au titre de l'ACI dans la présente convention intercommunale d'attribution.**

Ce choix, également effectué par les métropoles de Nantes ou encore de Rennes, marque par là même qu'il n'y a pas une politique générale d'attribution et une politique spécifique dédiée aux Quartiers en Politique de la Ville (QPV) mais bien une **approche globale attentive aux territoires et aux habitants les plus fragiles.**

La convention intercommunale d'attributions doit être signée avant la fin de l'année 2017 pour être annexée à la convention PRU qui conditionne le financement des opérations ANRU.

3) Des orientations à articuler avec d'autres politiques thématiques

Il est rappelé que la politique du logement et du peuplement ne saurait suffire à contribuer à l'objectif de rattrapage pour les QPV. C'est en effet par la définition d'un véritable projet de territoire, en cours d'élaboration par la CINOR depuis début 2016, que pourra se réaliser l'articulation entre :

- Une **politique cohérente de l'habitat**, qui permet à la fois de requalifier des résidences en perte d'attractivité mais également de produire des logements accessibles en dehors des QPV. La mise en œuvre d'une véritable politique intercommunale d'attribution est un outil précieux pour guider la programmation de logements, tant en termes de typologies, de produits, de loyers, de statut d'occupation.

Concernant l'habitat, le projet de territoire souhaite « *porter un projet résidentiel partagé et une ambition commune intercommunale mobilisant l'ensemble des outils de planification, fonciers, réglementaires, financiers et d'ingénierie adaptés pour une programmation publique de l'habitat planifiée et spatialisée, [...] et d'assurer la construction d'un parcours résidentiel des jeunes, des actifs et des seniors dans une géographie d'accueil partagée* »

La CINOR a engagé fin 2016 la révision de son Programme Local de l'Habitat. Le document devrait être arrêté début 2018.

- Une **politique d'aménagement** fondée sur une politique foncière volontariste, le développement de transports et d'équipements de proximité, condition nécessaire à la production d'une offre de logement social mieux répartie et accessible à la diversité des ménages demandeurs.

Le projet de territoire prévoit à ce titre de « *définir les réponses adaptées et innovantes en termes de déplacement en fonction des besoins réels et d'un maillage du territoire adapté à la réalité des flux de déplacement, en articulation avec la politique d'insertion (politique de la Ville)* ». Il s'agit également de « *penser et accompagner les nouvelles formes de mobilités basées sur l'économie de partage, de l'usage et les énergies renouvelables* » et de reconsidérer le maillage des équipements publics sur le territoire.

- Une **politique économique** qui veille également à accompagner les habitants des quartiers dans des parcours favorisant leur insertion économique et l'amélioration de leurs niveaux de ressources.

Sur ce point, le projet de territoire dessine « *un modèle de développement économique adapté au territoire et à ses problématiques en réponse aux besoins sociaux (inclusion sociale, seniors, illettrisme, éducation, habitat, santé, services de proximité...) et environnementaux (transition énergétique, mobilités durables)* ».

- Une **politique de la Ville** qui mobilise et complète les politiques de droit commun au bénéfice des territoires les plus fragiles.

Le projet de territoire prévoit en ce sens de « *renouveler une offre de services comme vecteur d'équité, de proximité, de lien social* ». Il s'agira notamment de « *réinventer le bien et bon vivre ensemble réunionnais [...] : des habitats intermédiaires plus ouverts sur des espaces de vie partagés, réimplanter les activités de proximité et service au cœur des quartiers pour garantir la mixité sociale et intergénérationnelle* » et de « *définir les priorités de rééquilibrage du logement social entre et dans les quartiers pour éviter la « ghettoïsation »* »

4) Les instruments d'une politique plus efficiente en matière de mixité sociale

Ainsi, la démarche à privilégier afin d'améliorer et rendre plus cohérent le mode d'intervention des acteurs de l'habitat en faveur d'un plus grand équilibre social et territorial semble être d'agir conjointement sur trois volets :

- **L'offre de logements**, par le développement du parc locatif social, l'introduction d'une plus grande diversité des produits et types de logements construits. D'autres leviers (action sur la vacance) et mesures d'aides financières et d'accompagnement spécifique de certains publics sont actuellement étudiés dans le cadre de l'élaboration du troisième **Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLH)**, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre.
- **Les processus d'attribution des logements**, avec la mise en place d'une gestion partagée de la demande, la définition de publics prioritaires, de priorités locales, de critères et de procédés communs de traitement de la demande, d'objectifs partagés au sein de la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** et de pratiques harmonisées en la matière.
- **L'accompagnement des choix résidentiels des ménages**, par la mise en place d'un accueil organisé et territorialisé tel que défini au sein du **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs en logement Social (PPGD)** et d'un accompagnement du demandeur dans l'expression de ses choix y compris du lieu de vie, tenant compte de sa situation personnelle, de ses capacités et le l'état de l'offre, des demandes et des attributions sur le territoire.

Ces interventions sont développées à l'échelle de l'agglomération et au niveau plus particulier des quartiers (18 au sein du PLH) et de la géographie prioritaire. Des expérimentations pourront être menées ultérieurement à des échelles plus fines comme évoqué au point 2.1 du chapitre 4 de la présente convention.

Elles entrent en convergence avec les autres politiques sectorielles menées en parallèle par la CINOR, telles que décrites précédemment.

Les orientations contenues dans la présente convention s'inscrivent donc, à leur échelle, dans les ambitions plus globales définies pour le territoire intercommunal dans des différents champs de compétences.

Chapitre 2 : Diagnostic de l'offre, de la demande et des attributions

Les éléments présentés dans ce chapitre synthétisent les principaux enseignements du diagnostic réalisé en 2016 dans le cadre des travaux de co-construction du PPGDLID, disponible auprès de la CINOR. Les données présentées dans ce chapitre constituent l'état de référence (2015) de l'observation qui sera faite en continu de la demande, des attributions et de l'offre sur le territoire intercommunal. Ce temps zéro (T0) de l'observation sera actualisé annuellement selon les données mises à jour disponibles (RPLS, SNE)

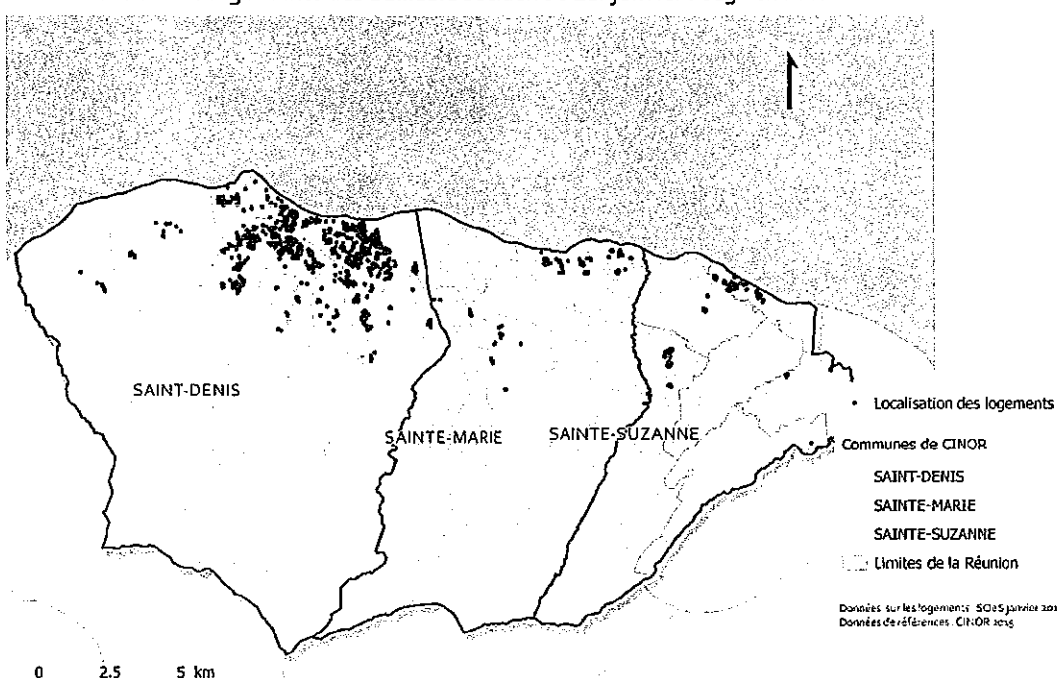
1) Une offre inégalement répartie sur le territoire (8 logements sociaux sur 10 sur Saint-Denis ; 1 sur 2 en QPV)

Le territoire de la CINOR compte au total 24 344 logements sociaux (au 1/1/2015 – source RPLS)

84% des logements sociaux sont situés sur Saint-Denis.

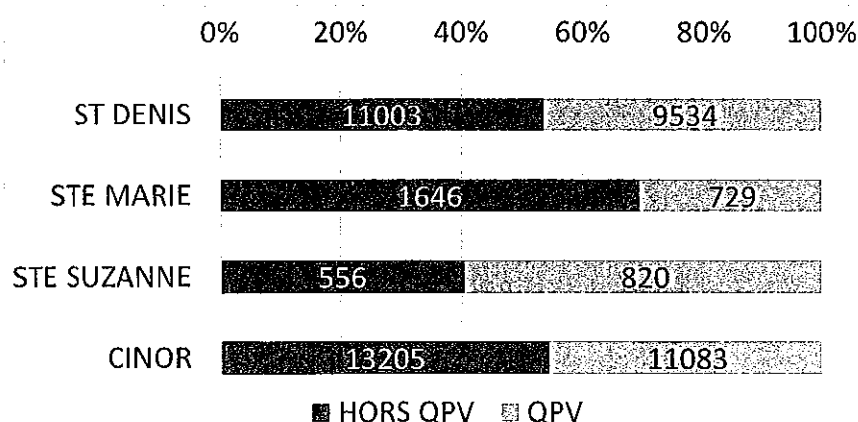
La localisation en partie contrainte par la topologie des lieux fait que les zones denses se concentrent sur le littoral ou les piémonts.

Localisation des logements des bailleurs sociaux au 1er janvier 2015- CINOR



Localisation des logements
Communes de CINOR
SAINT-DENIS
SAINTE-MARIE
SAINTE-SUZANNE
Limites de la Réunion
Données sur les logements: SG15 janvier 2015
Données de références: CINOR 2015

Avril 2016 - IDGEO/Sosten Projets



46% des logements sont situés en quartier Politique de la Ville, mais avec des écarts entre les communes (59% pour Sainte Suzanne, 31% pour Sainte Marie). Sur Saint-Denis, le quartier prioritaire Sainte-Clotilde-Le Chaudron réunit à lui seul 26% des logements sociaux de la commune.

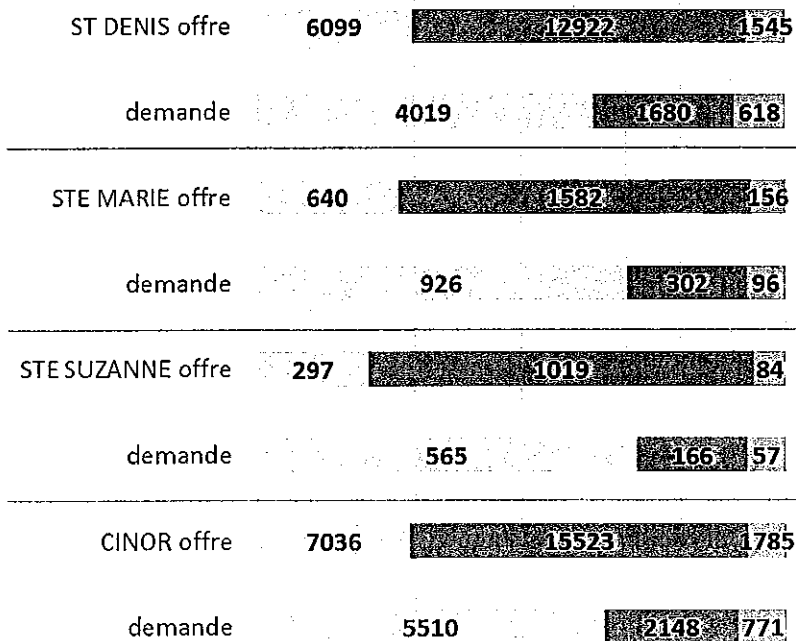
2) Une inadéquation entre l'offre et la demande (des petits ménages demandeurs ; une offre majoritaire de T3/T4)

Si l'on compare les caractéristiques de l'offre avec la taille des ménages demandeurs (8429 demandeurs ayant demandé une des trois communes en 1^{er} choix), on constate :

- La **concentration sur Saint Denis** est encore supérieure pour les petits et les grands logements (87%)

Comparaison offre/demande selon nombre de pièces ou de personnes composant le ménage

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%



Source RPLS 2015/SNE 2016

1 ou 2 ■ 3 ou 4 ■ 5 et plus

- Un **déficit de petits logements** au regard des caractéristiques de la demande (66% des ménages demandeurs composés d'1 ou 2 personnes). Sur les communes de Sainte-Marie et surtout Sainte-Suzanne, l'offre est très fortement composée de logements de taille intermédiaire (T3 ou T4) alors que la demande émane à plus de 70 % de ménages de 1 ou 2 personnes sur ces deux communes

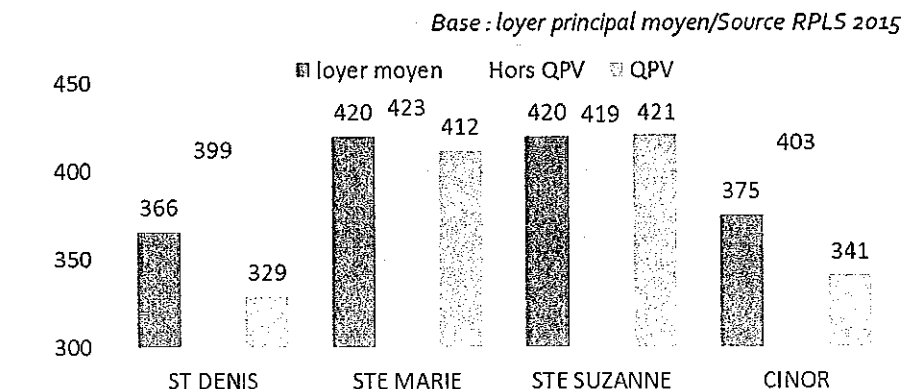
- Un **manque de diversité des typologies**, surtout sur Ste Suzanne (73% de T3/T4)

- Une **demande composée à plus de 40% de personnes seules** ; un ménage sur 4 est composé de 3 ou 4 personnes ; moins de 10% des ménages comptent 5 personnes et plus.

3) Des loyers plus bas dans le parc ancien de Saint-Denis ; des demandeurs aux faibles ressources

L'analyse des loyers (loyer principal total hors charges locatives – source RPLS) fait apparaître :

- Des **loyers moins élevés sur Saint Denis** que sur les deux autres communes (366 € contre 420 € toutes typologies confondues), probablement liés à un parc plus ancien.
- Une **différence de loyer notable entre logements**



Demande < 1000 €	55%	55%	55%	55%
1 ^{er} quartile	621 €	645 €	655 €	623 €

en QPV et hors QPV, notamment sur Saint Denis.

- Le quartier des Camélias (St Denis) présente le plus bas niveau de loyer (229 € toutes typologies confondues), celui de la Ressource Beauséjour (Ste Marie), le plus haut (491€).

En revanche, la demande est assez homogène entre les trois communes du point de vue des revenus ; les demandeurs disposent dans l'ensemble de revenus faibles : 55% ont moins de 1000 €, quelle que soit la commune étudiée ; un quart d'entre eux a moins de 623 € de ressources mensuelles. Pour les personnes seules, le 1^{er} quartile est encore plus bas (455 €).

4) Quelques autres caractéristiques de la demande

L'analyse de la demande à partir des éléments issus du SNE témoignent d'une demande plutôt homogène entre les 3 communes, sauf en ce qui concerne la part des personnes seules (écart de 10 points)

Source : SNE 2016

	St Denis	Ste Marie	Ste Suzanne
Demandeurs 1 ^{er} choix	6317	1327	788
Personne seule	39%	45%	49%
Ménages 5 p. et +	10%	7%	7%
Moins de 30 ans	31%	36%	36%
Plus de 65 ans	6%	4%	5%
En emploi	30 %	33%	27%
Chômage/Inactifs	62%	61%	69%
Parc HLM	34 %	27%	31%
Chez un autre ménage*	37%	49%	44%
Demande >24mois	11 %	6%	13%
Résidents de la commune	86 %	58%	70%

* parents/enfants, chez un particulier, logé à titre gratuit

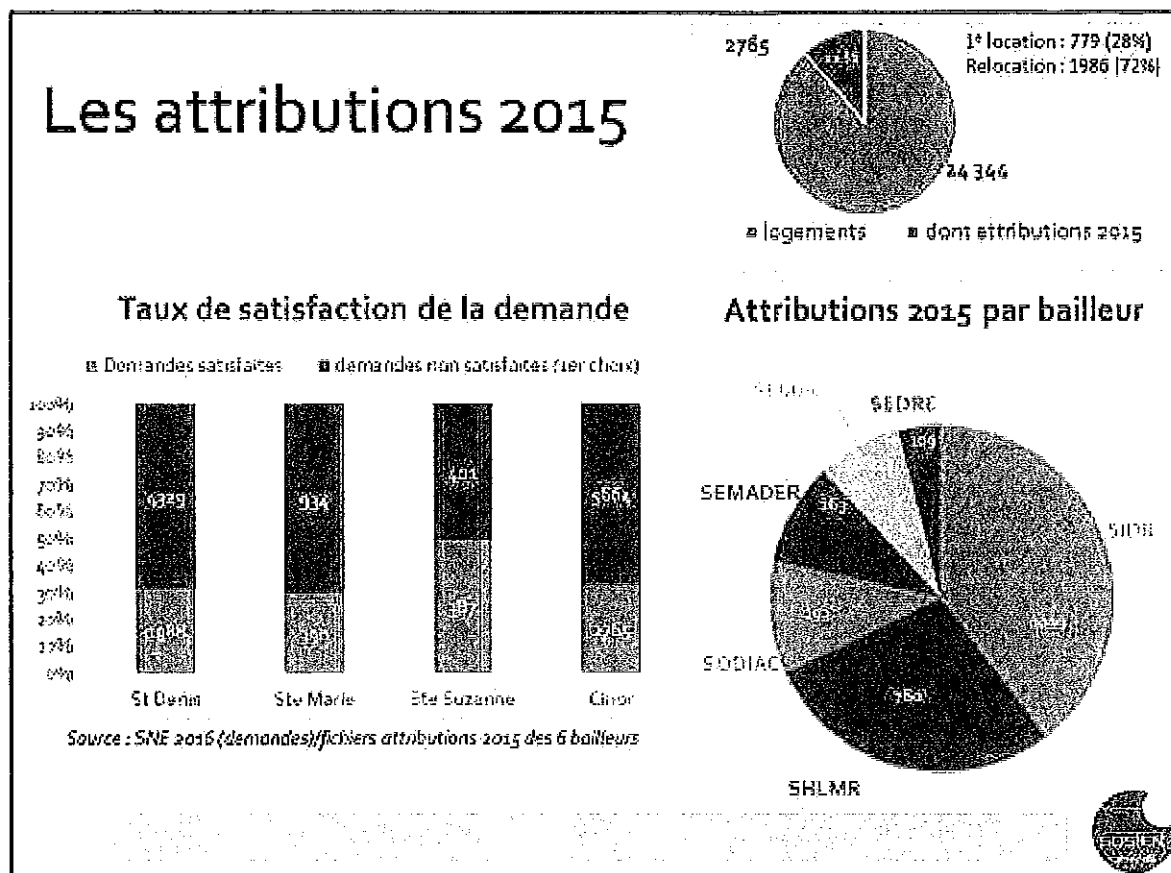
Les **demandeurs sont jeunes, voire très jeunes** (32% ont moins de 30 ans) notamment sur Ste Marie et Ste Suzanne.

Presque **2/3 des demandeurs sont au chômage ou inactifs**.

Les **demandes de mutation sont plus importantes sur St Denis** (parc plus ancien) alors que Ste Marie et Ste Suzanne se caractérisent par un taux important de ménages logés chez un autre ménage (presque la moitié).

5) Les attributions 2015 : une demande sur 3 satisfaite, une attribution sur 3 en géographie prioritaire

En 2015, 2765 ménages ont bénéficié d'une attribution, soit environ 1 attribution pour 3 demandeurs.



A l'échelle de l'agglomération, les attributions semblent respecter les équilibres sociaux de la demande de logement, mais témoignent de différences plus ou moins marquées entre les secteurs géographiques qui ne peuvent s'expliquer par les caractéristiques du parc telles que décrites plus haut.

A l'échelle des communes,

- La principale différence est liée à l'accueil sur la commune de Ste Suzanne d'une part élevée des ménages modestes (< 1000 €) : 63% contre 50 % pour les deux autres communes. Rappelons que le revenu moyen sur cette ville est déjà plus faible mais que les ressources des ménages demandant cette commune sont conformes à la moyenne intercommunale.
- Ste Marie accueille en revanche un plus fort taux d'actifs et une moindre part de jeunes ménages (en revanche, la création de résidences pour personnes âgées peut expliquer le très fort taux de ménages de 60 ans et plus ayant bénéficié d'une attribution sur cette commune).

Entre les quartiers :

Si l'on compare les quartiers prioritaires et les autres quartiers, on constate des **écarts** qui ne peuvent que renforcer la fragilité de ces territoires :

date maj	Critère	total attributions	Taille du ménage		Ressources		actifs % ménages ayant un lien à l'emploi	Age		Statut d'occupation % mutations
			% Ménages d'1 personne	% Ménages de 5 personnes et plus	% ménages < 1er quartile (645 €)	% ménages > médiane (945 €)		% des moins de 30 ans	% 60 ans et plus	
déc-15	Indicateur de suivi (proposition)									
	DEMANDE SNE	8429	41%	9%	25%	50%	30%	32%	6%	33%
	TOTAL ATTRIBUTIONS	2754	27%	10%	23%	52%	33%	35%	8%	20%
	HORS QPV CINOR	1818	25%	11%	21%	55%	35%	33%	8%	18%
	TOTAL QPV CINOR	936	31%	10%	26%	46%	28%	41%	9%	23%

L'analyse QPV par QPV montre que le nombre d'attributions par quartier n'est pas toujours suffisant pour tirer des enseignements. L'enjeu est ici de pouvoir vérifier dans le temps si les premiers constats faits sur les attributions 2015 se confirment d'année en année (tendances structurelles ou constats conjoncturels).

	CINOR		Saint-Denis		Sainte Marie		Saint	
	Nombre de demandes 2015 par public sur la CINOR	Poids de chaque public dans les attributions sur la CINOR en 2015	Nombre de demandes 2015 par public sur la commune	Poids de chaque public dans les attributions sur la commune en 2015	Nombre d'attributions 2015 par public sur la commune	Poids de chaque public dans les attributions sur la commune en 2015	Nombre de demandes 2015 par public sur la commune	Poids de chaque public dans la demande sur la commune en 2015
	Taux de satisfaction de la demande		Taux de satisfaction de la demande		Taux de satisfaction de la demande		Taux de satisfaction de la demande	
seule	3432 demandes 41% des demandes	747 attributions 27% des attributions	2451 demandes 39% des demandes	536 attributions 27% des attributions	596 demandes 45% des demandes	122 attributions 31% des attributions	385 demandes 49% des demandes	Satisfaction de la demande : 21%
	771 demandes 9% des demandes	286 attributions 10% des attributions	618 demandes 10% des demandes	214 attributions 11% des attributions	96 demandes 7% des demandes	32 attributions 8% des attributions	57 demandes 7% des demandes	Satisfaction de la demande : 37%
total des	2430 demandes	631 attributions 23% des attributions	1874 demandes	451 attributions 23% des attributions	716 demandes	77 attributions 20% des attributions	409 demandes	Satisfaction de la demande : 20%
ont 5€ en	+/- 3816 demandes 45% des demandes	1437 attributions 52% des attributions	+/- 2873 demandes 45% des demandes	1060 attributions 53% des attributions	+/- 1336 demandes 45% des demandes	202 attributions 52% des attributions	+/- 755 demandes 45% des demandes	Satisfaction de la demande : 37%
elles (sur	5431 demandes	Non disponible	5 621 demandes	Non disponible	2149 demandes	Non disponible	1226 demandes	Satisfaction de la demande : 15%
ariés, , intérim)	2611 demandes 27% des demandes	813 attributions 33% des attributions	1934 demandes 31% des demandes	600 attributions 34% des attributions	442 demandes 33% des demandes	148 attributions 34% des attributions	235 demandes 30% des demandes	Satisfaction de la demande : 31%
ns)	2708 demandes 32% des demandes	974 attributions 35% des attributions	1941 demandes 31% des demandes	729 attributions 37% des attributions	480 demandes 36% des demandes	96 attributions 25% des attributions	287 demandes 36% des demandes	Satisfaction de la demande : 37%
plus) ip ⁴ direct	472 demandes 6% des demandes	224 attributions 8% des attributions	380 demandes 6% des demandes	150 attributions 8% des attributions	54 demandes 4% des demandes	60 attributions 15% des attributions	36 demandes 5% des demandes	Satisfaction de la demande : 47%
is (CCH,	384 demandes	Non disponible	322 demandes	Non disponible	42 demandes	Non disponible	20 demandes	Satisfaction de la demande : 11%

	commune	commune	commune	commune	commune
	Poids de chaque public dans les attributions sur la demande sur la CINOR en 2015	Poids de chaque public dans les attributions sur la demande sur la commune en 2015	Poids de chaque public dans les attributions sur la commune en 2015	Poids de chaque public dans les attributions sur la commune en 2015	Poids de chaque public dans les attributions sur la commune en 2015
	Taux de satisfaction de la demande	Taux de satisfaction de la demande	Taux de satisfaction de la demande	Taux de satisfaction de la demande	Taux de satisfaction de la demande
	2775 demandes 33% des demandes Satisfaction de la demande : 18%	2177 demandes 34% des demandes Satisfaction de la demande : 18%	391 attributions 20% des attributions Satisfaction de la demande : 18%	355 demandes 27% des demandes Satisfaction de la demande : 16%	243 demandes 31% des demandes Satisfaction de la demande : 16%
ement	Non disponible (à préciser en fonction des besoins en relogement qui émergeront au gré des opérations durant les six années de mise en œuvre de la				
ipe)	8441 demandes Satisfaction de la demande : 32%	6317 demandes 75% des demandes Satisfaction de la demande : 31%	1985 attributions 72% des attributions Satisfaction de la demande : 31%	1324 demandes 16% des demandes Satisfaction de la demande : 29%	788 demandes 9% des demandes Satisfaction de la demande : 29%

éments de diagnostic concernant les publics prioritaires :

mandeurs prioritaires labélisés est estimé à 400 ménages au total sur le territoire de la CINOR, soit 5% de la demande globale. Cette estimation est issue du diagn page 14 du rapport) qui indique, dans l'analyse de leur situation actuelle d'hébergement, que 384 demandeurs sont dans une de ces situations : « sans abri, sql ion, hébergé, hôtel... » (322 demandes sur Saint-Denis, 42 sur Sainte-Marie et 20 sur Sainte-Suzanne)

du diagnostic PPGD, page 47) rappelle la part des attributions réalisées en 2015 par chaque réservataire :



réalisées en 2015 par les communes, le Département et Action Logement sur le territoire intercommunal représentent un volume de 139 attributions annuelles réalisés.

logement de ces ménages pourrait être calculé :

	SAINT DENIS	SAINTE MARIE	SAINTE SUZANNE	TOTAL
SIDR	111	6	1	118
SHLMR	65	12	1	78
SODIAC	20	0	1	22
SEDRE	12	1	0	13
SEMADER	7	4	11	22
SEMAC	0	1	1	2
PREFECTURE	33	7	15	54
COMMUNE DE SAINT-DENIS	39			39
COMMUNE DE SAINTE-MARIE		5		5
COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE			6	6
SOLENDI 1%	19	2	1	22
CONSEIL GENERAL	5	1	3	9
CAF	4	1	4	8
Autres	2			2
TOTAL	317	41	44	400

Ainsi, la Ville de Saint-Denis qui a attribué 262 des 2 765 logements attribués sur le territoire nord en 2015 (soit 9% du total) pourrait s'engager à réaliser 39 attributions au profit des ménages prioritaires (9% des 400 ménages repérés comme prioritaires)

De même que la Préfecture qui a réalisé 14% des attributions sur le territoire de la CINOR en 2015 pourrait s'engager à réaliser 54 attributions au profit de ces ménages (soit 14% des 400 ménages à reloger) **sans perdre de vue l'objectif d'une mobilisation pleine et entière de son contingent afin que l'effort collectif de relogement de ces ménages prioritaires n'incombe pas par défaut aux autres réservataires** ; étant précisé également que l'utilisation du contingent préfectoral qui ne bénéficie pas uniquement aux ménages prioritaires mais également aux personnes relogées dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ou aux sortants d'hébergement notamment.

La répartition par territoire communal tient compte du poids de chaque commune dans les attributions réalisées en 2015 : Saint-Denis ayant réalisé 262 attributions (soit 60% des 345 attributions réalisées par les communes), 60% des 54 attributions réalisées par la Préfecture pourraient profiter à Saint-Denis (soit 33 attributions). Avec cette répartition, c'est 81 attributions annuelles qui pourraient être réalisées par les collectivités et Action Logement sur leurs contingents propres.

Ces **estimations sont indicatives** et doivent tenir compte des caractéristiques des demandeurs et de la disponibilité du parc. **Par ailleurs, si le poids de chaque partenaire dans l'ensemble des attributions pourrait servir de référence, il s'agira d'appliquer ce principe sur les données les plus récentes possibles et régulièrement mises à jour au sein de la CIA.**

Rappel des éléments de diagnostic concernant le public DALO :

« On ne comptabilise que 165 demandes DALO sur le territoire de la CINOR, quasiment toutes sur Saint-Denis (quelques unités sur Sainte-Marie, aucune sur Sainte-Suzanne) » (extrait du Diagnostic PPGD de septembre 2016, page 55)

A l'échelle départementale, le taux de réponses favorables en commission DALO était de 33% en 2012 et de 34% en 2013. Le taux de relogement effectif des ménages ayant fait l'objet d'une décision favorable DALO pour ces deux années est respectivement égal à 17% et 9,5 % soit 28 puis 16 ménages DALO relogés sur la CINOR en deux ans (extraits du Diagnostic territorial partage 360° du sans-abrisme au mal-logement de juillet 2015, pages 32 et 33) Les données pour les années suivantes ne sont pas disponibles.

Chapitre 3 : Objectifs généraux de la convention

1) Une convention conçue comme une « feuille de route »

La présente convention a pour objet de définir les orientations communes de l'ensemble des partenaires de l'habitat de la CINOR pour conforter la mixité sociale dans le parc social quelle que soit la localisation des résidences, ceci afin d'éviter une spécialisation de certains territoires.

L'échelon intercommunal a été désigné comme compétent pour animer et piloter une politique territoriale d'attribution de manière récente. Cette compétence suppose :

- De produire des éléments de connaissance de l'offre, de la demande, des attributions, à l'échelle intercommunale, communale et par quartier. Sur le territoire, les croisements de ces différents éléments ne préexistaient pas et ont demandé à être construits et consolidés. De nouvelles habitudes doivent être installées pour favoriser un suivi régulier sur la base de données actualisées.
- De mobiliser l'ensemble des acteurs du champ de l'habitat pour une lecture partagée des enjeux et une coconstruction des solutions applicables sur le territoire intercommunal. La CINOR a en effet fait le choix de prendre appui sur les différentes approches et compétences des acteurs présents sur son territoire et de se positionner en animation du travail partenarial. La participation active de tous est à souligner et conforte la CINOR dans sa volonté de poursuivre le travail collectif dans le respect des spécificités de chacun et la recherche des intérêts communs, avec l'ambition partagée d'une « montée en compétence collective ».

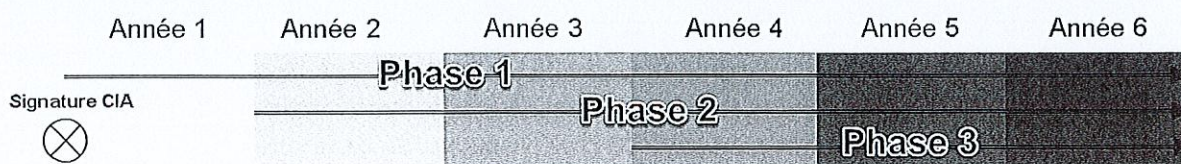
La Convention intercommunale d'attribution de la CINOR est donc conçue comme **une feuille de route partenariale**, permettant d'affiner les stratégies de peuplement au fur et à mesure que les acteurs acquièrent et partagent une meilleure connaissance de la situation actuelle et des leviers possibles.

Les cosignataires témoignent ici d'une volonté commune de « se mettre en marche » rapidement et de la conviction que c'est en agissant ensemble qu'ils se doteront d'une lecture partagée des enjeux et leviers d'action. Les orientations définies dans le document tiennent compte de ce parti pris.

Ce document est complété par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des demandeurs qui précise les modalités opérationnelles de mise en œuvre.

2) Une mise en œuvre de la convention intercommunale d'attribution en 3 temps

La convention intercommunale d'attribution est signée pour une durée de six ans. Afin d'engager la dynamique collective souhaitée par les acteurs, les cosignataires de la Convention identifient une mise en œuvre en trois temps selon les échéances suivantes :



Les trois phases de mise en œuvre sont déclinées plus précisément à travers 13 objectifs opérationnels définis au chapitre suivant et rappelés à la page 36 de la présente convention. Les objectifs sont ainsi poursuivis dans le temps :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Objectif 1						
Objectif 2						
Objectif 3						
Objectif 4						
Objectif 5						
Objectif 6						
Objectif 7						
Objectif 8		PHASE 2				
Objectif 9						
Objectif 10						
Objectif 11				PHASE 3		
Objectif 12						
Objectif 13						

La première phase de mise en œuvre de la convention démarre dès la signature du document. Elle est déclinée en 7 objectifs initiaux présentés page 18 à 26, et consiste à mettre en œuvre de façon concrète et opérationnelle les principes suivants :

- **Travailler à la meilleure mixité possible au regard du parc actuel et des caractéristiques de la demande.**
- **Tendre vers un meilleur équilibre qualitatif des attributions en Quartiers Politique de la Ville (QPV) et hors QPV** (ne pas aggraver les écarts, ni devoir attendre la requalification de certains secteurs pour introduire une plus grande mixité) et engager une analyse des attributions par QPV, partie valant convention d'équilibre territorial.
- **Veiller à concilier les objectifs de mixité et la prise en compte des publics prioritaires** en assurant à ces derniers une proposition de relogement dans un délai maximum de six mois (cf. PPGD), partie valant accord collectif intercommunal.

Les modalités de mise en œuvre sont décrites dans le Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs, qui prévoit notamment un temps de préparation nécessaire pour l'appropriation du SNE et de ses nouveaux modules, le financement d'un logiciel commun aux communes et interfacé avec le SNE et la formation des agents en charge de l'accueil des demandeurs dans les différents services volontaires. La signature d'une « *Convention entre le Préfet de la Réunion et l'EPCI responsable du dispositif de gestion partagée concernant les conditions et les modalités d'accès système d'enregistrement national (SNE) des demandes de logement locatif social* » permettra à la CINOR et à ses partenaires, même lorsqu'ils ne sont pas guichets enregistreurs, d'accéder et de consulter la base de données SNE au moyen d'accès personnalisés (comptes CERBERE) sous réserve par exemple qu'un mandat soit confié en ce sens à l'association GEOD.

Elles reposent sur la régulation en continu des équilibres recherchés en termes d'attribution, à partir de bilans trimestriels. Cette première phase donnera ainsi le temps nécessaire à la stabilisation des données et à une analyse partagée de la demande et des attributions et permettra notamment de repérer des secteurs fragilisés ou au contraire « à potentiel » qui pourraient être investis en priorité dans la phase 2.

La **deuxième phase de mise en œuvre de la convention sera initiée à l'issue de l'année test (2018) des objectifs de la phase 1**. Tout en appliquant la stratégie générale d'attribution à l'échelle du territoire intercommunal, les acteurs souhaitent **se donner la possibilité d'expérimenter des modalités complémentaires sur des périmètres restreints à travers les objectifs opérationnels n°8, n°9 et n°10 présentés page 27 à 31**, avant de se prononcer sur l'intérêt d'une démarche généralisée (phase 3)

Du fait des enjeux et investissements prévus au titre du NPRU, le **périmètre de projet dit PRUNEL** est défini comme le premier territoire d'expérimentation. Cette phase demande à ce que soit conduite préalablement une analyse de l'occupation sociale du secteur, un repérage des dynamiques commerciales, une qualification de l'état du bâti et de son environnement, une approche du bon fonctionnement des secteurs ou des facteurs de dysfonctionnement. Les études actuellement menées en ce sens dans le cadre du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de la ville de Saint-Denis permettront de définir le projet qui sera présenté à l'ANRU au cours du premier semestre 2018.

Pour mémoire le choix du périmètre de l'ANRU PRUNEL pour mener les premières expérimentations résulte des travaux d'élaboration du PPGD, du fait que des études sont portées sur le secteur, et que des données soient déjà disponibles.

Les acteurs pourront définir en parallèle d'autres territoires sur lesquels des études plus poussées demandent à être menées. Cette possibilité de répliquer ensuite les essais menés à d'autres périmètres comme les autres secteurs ANRU par exemple ne peut en aucun cas se substituer à l'obligation faite au titre de la Politique de la Ville de suivre précisément l'état de la demande en logement et des attributions réalisées sur ces périmètres, à mettre en œuvre au sein d'un observatoire spécifique indépendamment de la CIA.

Ces périmètres d'expérimentation pourront également faire place à des innovations dans le processus de traitement de la demande (CAL interbailleurs sur le territoire, mutualisation des contingents, parcours résidentiels des locataires, location choisie...)

La CINOR souhaite notamment encourager les acteurs à faciliter les mutations à l'intérieur du parc social afin de fluidifier les parcours résidentiels, en lien avec une réflexion sur l'équilibre territorial de certains quartiers mais également l'optimisation de l'occupation des logements sociaux.

Des groupes de travail sur les sujets méritant une expertise particulière pourront être organisés à la demande de la Conférence Intercommunale du Logement comme prévu au chapitre 5 de la présente convention.

A partir des enseignements des deux premières phases, il s'agira au plus tard à mi-parcours de la convention, **dans une troisième phase** esquissée page 32 à travers l'**objectif opérationnel n°11, de vérifier l'opportunité de redéfinir des objectifs plus ambitieux de mixité sociale et d'équilibre territorial**, tant en termes de production d'une offre locative adaptée (PLH), de requalification préalable de certains secteurs, et **d'identifier de nouveaux chantiers à ouvrir**, participant à la connaissance partagée des enjeux et leviers en lien aux logiques d'attribution (loyers, parcours résidentiels, Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, cotation...)

Les engagements à prendre par les différents partenaires pour la mise en œuvre de chacune de ces trois phases sont précisés au chapitre suivant ainsi que, en fin de document, les modalités envisagées pour l'animation et l'évaluation des orientations prises qui seront systématiquement évaluées à travers l'objectif n°12 de la présente convention qui s'applique aux six années de mise en œuvre du document, dans une gouvernance partagée (objectif n°13)

Chapitre 4 : Les engagements des signataires sur la base d'objectifs

1) Phase 1 : Mettre en œuvre la meilleure mixité possible et la concilier avec la prise en compte des ménages prioritaires

1.1 Pour une définition commune de la mixité sociale et de l'équilibre territorial

Les signataires s'accordent sur le constat que la mixité sociale et l'équilibre territorial dépendent de quatre facteurs :

- La répartition et l'occupation du parc social
- La diversité de la demande (caractéristiques sociales, familiales, économiques des ménages)
- L'accessibilité et l'adaptation des logements aux caractéristiques des demandeurs (typologies, loyer, handicap)
- L'adhésion des ménages au projet de relogement

Les orientations en termes d'attribution doivent donc tenir compte du fait que le parc social est à ce jour inégalement réparti, tant en termes de typologies, de produits, de niveaux de loyer et qu'il induit des stratégies résidentielles des demandeurs qui vont favoriser la mixité ou à l'inverse, conforter l'entre soi. De même, des actions volontaristes de requalification du bâti et de son environnement, d'amélioration des services et équipements de proximité, de travail sur l'image de secteurs plus ou moins dégradés, d'accompagnement social de la qualité de vie dans et hors du logement auront un impact limité si elles ne s'accompagnent pas d'une réflexion fine sur les flux d'occupation sociale (entrées, sorties, maintien).

La mixité sociale ne peut donc être déconnectée ni des caractéristiques de la demande, ni de celles de l'offre.

Par ailleurs, les cosignataires rappellent que **l'objectif de mixité ne doit pas se faire au détriment des publics prioritaires**, dont les situations exigent un relogement rapide et adapté à leur situation.

Les 13 objectifs déclinés ci-après se veulent les plus précis et les plus pragmatiques possibles. Ils traduisent à la fois les objectifs réglementaires fixés par la Loi Egalité et Citoyenneté ainsi que d'autres objectifs qualitatifs ou quantitatifs répondant aux problématiques locales.

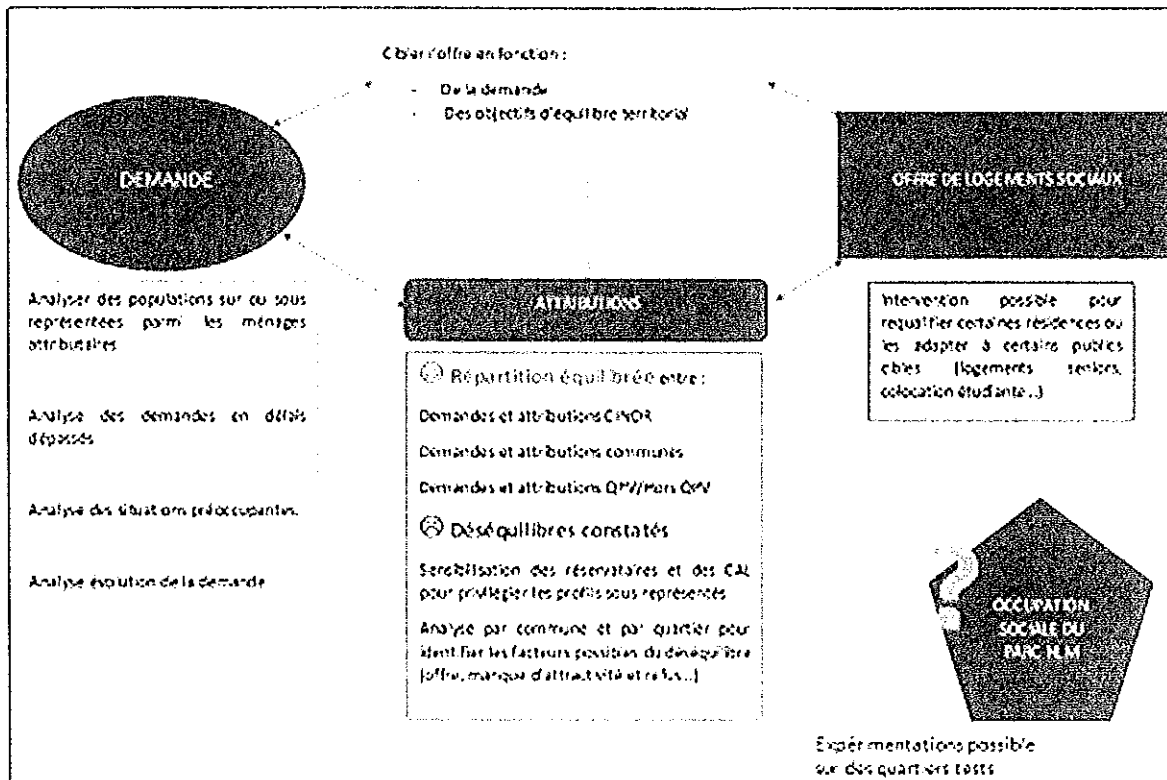
Les objectifs de la présente convention ont été définis en concertation avec l'ensemble des partenaires ayant participé à l'élaboration du PPGD intercommunal dès février 2016.

Ils seront évalués annuellement par la CIL sur la base d'un bilan annuel minimum, et ajustés aux évolutions des caractéristiques de la demande et aux souhaits des acteurs. Les modalités d'évaluation du dispositif sont précisées au chapitre 5 de la convention.

Ces objectifs seront atteints grâce aux engagements suivants :

- L'actualisation des analyses de la demande et de la répartition du parc social sur le territoire, qui sera réalisée annuellement par la CINOR

- La production de tableaux de suivi trimestriels, à partir des données d'attribution transmises régulièrement et systématiquement par les bailleurs sociaux du territoire selon la fréquence convenue. Ces éléments seront consolidés par la CINOR.
- Le partage de ces tableaux de bord avec l'ensemble des acteurs, bailleurs et réservataires, et tout particulièrement les agents en charge du rapprochement offre/demande ainsi que les membres de la CAL, afin de leur permettre de prendre en compte les objectifs de rééquilibrage et les profils à prioriser pour les atteindre. Le schéma général d'objectifs est le suivant :



1.2 Pour une « meilleure mixité possible »

Les acteurs de l'habitat du territoire de la CINOR ont choisi une approche pragmatique, consistant à **viser la « meilleure mixité possible »**, en se donnant comme objectif partagé de **veiller à ce que toutes les composantes de la demande soient également prises en compte parmi les ménages attributaires**. Les critères retenus par la Conférence intercommunale du Logement sont les suivants :

- **La taille des ménages** : ménages composés d'une seule personne et ménages composés de 5 personnes et plus. Cet objectif va de pair avec les objectifs de production du PLH et une politique active en matière de mutation
- **L'activité professionnelle** : ménages en activité
- **Le niveau de ressources du ménage** : ménages du 1^{er} quartile et ménages du 3^{ème} quartile
- **L'âge des demandeurs** : jeunes ménages (moins de 30 ans) et ménages de 60 ans et plus
- **Les mutations**



Objectif n°01 :

Réaliser des attributions en réponse à chaque segment de la demande

Le tableau de la page suivante synthétise les objectifs à poursuivre en fonction des publics suivi au titre du PPGD et de la CIA. L'atteinte des objectifs d'attributions devra être mise en perspective avec l'état de l'offre sur le territoire (forte demande émanant des petits ménages mais peu de petits logements disponibles par exemple)

	Logement situé hors QPV	Logement neuf	Logement individuel	Logement adapté	Autres caractéristiques
Publics prioritaires (CCH, PDALHPD, DALO, accords collectifs) dont demandes labellisées	x				Contingent prioritaire, contingent départemental + 25% des contingents collectivité et Action Logement + logements non réservés des bailleurs
Demandeurs dont les ressources sont inférieures au 1 ^{er} quartile de revenus	x				Relogement hors QPV
Personnes âgées de 60 ans et plus		x		x	
Personnes en situation de handicap ou ayant à charge une personne handicapée				x	
Locataires du parc social	x	x	x		A hauteur de leur poids dans la demande (1/3)
Actifs					Action Logement
Ménages les plus aisés					Selon arrêté préfectoral définissant le seuil de ressources à considérer

Par ailleurs, afin d'éviter les processus de spécialisation sociale de certains territoires, et notamment les différences constatées en termes de caractéristiques des ménages attributaires, ils se donnent comme objectif de **tendre vers une homogénéisation des profils des ménages relogés** :

- **Entre les trois communes membres (Saint-Denis, Sainte Marie, Sainte-Suzanne)**
- **En et hors des quartiers politique de la ville.**



Objectif n°02 :

Réaliser des attributions de façon homogène sur tout le territoire intercommunal, y compris en et hors géographie prioritaire

Cet objectif un peu général permet par rapport aux objectifs par publics ou par quartiers de viser une politique d'attribution harmonisée à l'échelle des 3 communes.

1.3 L'objectif de mixité dans la loi Egalité & Citoyenneté

- Le relogement des publics les moins aisés

La Loi Egalité & Citoyenneté précise la nécessité de « *Reloger prioritairement et a minima 25% des ménages les plus pauvres en dehors des quartiers QPV, y réaliser les relogements issus de programme de renouvellement urbain, et mettre en œuvre, le cas échéant, la modulation de loyer* »

25 % des attributions (accès/mutations) hors QPV devront ainsi profiter au premier quartile des demandeurs, dont le seuil est fixé par arrêté préfectoral.

Ce taux s'applique à chaque bailleur, à l'échelle de l'intercommunalité. Il est révisé tous les trois ans (soit à mi-parcours de la présente convention dont la durée de mise en œuvre est de six ans) et peut-être adapté à la hausse ou à la baisse selon les nécessités locales et sur décision de la CIL. Il est également précisé que l'attribution du logement doit être suivie de la signature d'un bail pour être comptabilisée dans l'objectif.

Sont rappelés ici pour information quelques éléments du contexte socio-économique local (source : publication ARMOS / GEOD Juin 2017 « *Observatoire de la demande et des attributions dans le parc locatif social à La Réunion en 2016* ») :

- ✓ Sur le territoire de la CINOR, 48,5% des ménages bénéficient de moins de 1 000 € de ressources par mois,
- ✓ Le montant du revenu moyen sur la CINOR est inférieur d'environ 25% par rapport à celui du pays (1 196 € contre 1 615 €),
- ✓ La proportion des demandeurs qui disposent de moins de 1000 € par mois est supérieure de 19% sur le territoire nord par rapport à la situation nationale.



Objectif n°03 :

Privilégier, pour les ménages les plus pauvres et ceux concernés par un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, l'attribution de logements en dehors des Quartiers Politique de la Ville (au moins 25%)

- Le relogement des publics vecteurs de mixité sociale

Conformément aux dispositions de la Loi Egalité & Citoyenneté, la moitié des attributions réalisées (accès / mutations) en QPV par les bailleurs sociaux et leurs partenaires devront l'être au profit des trois quartiles supérieurs conformément au seuil défini par arrêté préfectoral du 05 avril 2017 pour l'année en cours.

Ce taux minimal est révisé tous les trois ans, soit à mi-parcours de la présente convention dont la durée de mise en œuvre est de six ans.



Objectif n°04 :

Consacrer au moins 50 % des attributions (accès, mutations) en QPV aux demandeurs des trois quartiles supérieurs.

1.4 Permettre un accès au parc social aux ménages en grande difficulté

Les publics prioritaires sont ceux définis par le DALO, le PDALHPD et l'article L 441-1 du CCH.

Pour mémoire, le PPGD a acté le principe de s'appuyer sur l'existant (instance PDALHPD en cours de création) à défaut de disposer d'une autre instance locale déjà opérationnelle, puis d'organiser ensemble plus précisément, le moment venu, les modalités concrètes de repérage des publics prioritaires, dans une perspective d'harmoniser à terme les pratiques à l'échelle de l'île.

Les publics prioritaires seront donc labellisés comme suit :

- Pour les DALO et PDALHPD, l'instance PDALHPD dresse une liste des publics prioritaires à ce titre, qu'elle transmet aux bailleurs :
 - o Les DALO sont déclarés prioritaires et urgents par la Commission de Médiation et centralisés par l'instance PDALHPD
 - o Les publics PDALHPD sont labellisés dans les conditions définies par l'instance PDALHPD qui en dresse la liste
- Pour les publics prioritaires au titre de l'article L 441-1 du CCH : **dès que le SNE sera en capacité de suivre le relogement des publics prioritaires (version 5.2 - 1er trimestre 2018), les contingents réservataires ou les bailleurs devront préciser si le demandeur relève d'une priorité du L441-1. Lors du passage en CAL, le bailleur labellisera la priorité au moment de l'attribution**, sous réserve qu'ait pu être précisé avec les bailleurs si cette codification se fait via leurs outils privés de gestion de la demande ou si une autre forme de remontée dans le SNE doit être trouvée (pas de visibilité au démarrage de la CIA sur le développement des interfaces entre les outils des bailleurs et le SNE)
Au premier trimestre 2019, les demandes prioritaires au titre du CCH pourront être identifiées en amont du processus d'attribution.
- Les modalités de **labélisation de ces trois publics seront organisées et harmonisées en phase 2 (2019) au moment de la demande**, selon une organisation à définir entre les guichets d'information, GEOD et le logiciel SNE permettant la priorisation et le suivi de ces publics.

L'ensemble des acteurs de l'habitat, bailleurs ou réservataires, devra s'engager à reloger un nombre minimum de ménages dont la demande aura été labellisée et enregistrée comme telle dans le SNE afin qu'ils puissent être rapidement identifiés. **Ce nombre sera défini chaque année à partir de la phase 2 de mise en œuvre de la convention.** Une évaluation annuelle permettra de quantifier le volume des objectifs n+1 en fonction de la demande observée.

Il est à noter que cet effort de relogement des publics prioritaires labellisés devra être partagé entre les différentes intercommunalités du territoire réunionnais et ne pourra donc reposer uniquement sur les communes ayant réalisé un effort soutenu de production de logement social.

Afin de garantir cet engagement, l'effort en relogement pourrait être défini proportionnellement au poids des demandeurs prioritaires du territoire Nord sur l'ensemble du public prioritaire de la Réunion. Il reviendrait alors aux instances départementales de proposer les proportions de prise en charge revenant à chaque intercommunalité, et permettant d'assurer une répartition juste et équilibrée entre les différents territoires. Dans le

cas où il ne serait techniquement pas possible de définir ces ratios, les proportions à prendre en considération seront déterminées :

- Soit avec un ratio de 20% attribué à chacun des 5 EPCI
- Soit en fonction d'un poids plus mesurable que représente chaque intercommunalité à l'échelle de la Réunion, avec potentiellement comme critères : le poids dans la demande totale de logement, le poids dans la population totale ou encore le poids dans le parc social total.

Ces modalités seront à préciser, affiner ou rectifier a posteriori dans la convention, à l'issue de l'expérimentation de la phase 1.

Les situations prioritaires définies au sein du PPGD approuvé et du PDALHPD 2016/2021 sont présentées dans le tableau ci-après. Elles recouvrent *a minima* les publics listés par le Code de la construction et de l'Habitation (article L.441-1), mis à jour par l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté.

Si elles font l'objet d'une analyse partagée par les partenaires du plan, ces derniers ont convenu de s'assurer de l'adéquation de cette grille avec la réalité. Selon le planning annoncé fin août 2017 par l'animatrice du PDALHPD, la reprise des travaux du plan devrait permettre la finalisation de cette grille d'ici la fin de l'année, avec pour objectif de labéliser les publics cibles. Quatre groupes de travail sur le thème de la cotation seront organisés entre septembre et novembre 2017, auxquels la CINOR et ses communes membres sont invitées à participer. La grille provisoire est rappelée ici pour information, sans faire apparaître les coefficients de cotation qui seront retravaillés en groupes de travail.

Problématique prise en compte
La personne rencontre des problématiques sociales
Victimes de violence intrafamiliales ou menacées de mariage forcé
Situation d'isolement (rupture du lien social)
Sortant de l'ASE
Dossier de surendettement
Sortant de prison
Sortant d'hôpital psychiatrique ou d'un appartement de coordination thérapeutique
Personnes en situation de handicap ou ayant à charge une personne en situation de handicap
La personne ne dispose pas d'un logement autonome
DALO
Réorientation vers l'accès direct au logement par le SIAO (contingent préfectoral)
Sortant d'hébergement ou logement temporaire
Dépourvu de logement – sans abri (ni logement, ni hébergé chez un tiers, ni en structure – public SIAO)
Hébergé chez un tiers (hors famille)
Dossier de demande en attente depuis plus de 5 ans (délais DALO)
La personne est logée et présente des problématiques liées au logement
Menacés d'expulsion sans relogement
Taux d'effort excessif (supérieur ou égal à 25%)
Sur-occupation (au sens du DALO) ou logement indécent avec un enfant mineur à charge
Parents dont les enfants relèvent de l'ASE, font l'objet d'un placement, et pour lesquels le retour à domicile est compromis par l'inadaptation du logement
Habitat indigne (reconnaissance CAF, ARS, PILHI, PCLHI, MOUS, OGRAL) ou logement chez un marchand de sommeil
Logement inadapté à la situation de santé ou de perte d'autonomie

Autres situations
Reprise d'activité après une période de chômage de longue durée
Parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
Victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme

Les modalités opérationnelles d'accompagnement des publics prioritaires découleront donc du cadre qui sera mis en place à travers le PDALHPD, en fonction des prises en charge actuellement proposées par les réservataires spécialisés.

La Conférence Intercommunale du Logement pourrait à ce titre redéfinir à terme et si besoin au sein de la Convention intercommunale d'attribution les modalités d'une labélisation « prioritaire » de ces publics. La CIA pourra ainsi être complétée une fois les modalités de mise en œuvre du PDALHPD définies, avec pour objectif d'éprouver ces dernières, de les conforter et de s'accorder dessus ensemble.

Le suivi de ces engagements sera réalisé par l'instance de suivi du PDAHLPD et présentée annuellement à la Conférence Intercommunale du Logement qui pourra s'informer à tout moment du nombre de ménages labélisés en consultant la base de données SNE où ils seront identifiés en tant que tel. La CIL réalisera un suivi trimestriel de ces engagements.

Au regard des résultats obtenus, les acteurs présents à la CIL pourront décider de définir des objectifs plus ambitieux en élargissant les critères retenus pour repérer les publics prioritaires, ou en augmentant le taux de relogement.



Objectif n°05 :

Tester et entériner les modalités de repérage et de labellisation des ménages prioritaires

Il est rappelé ici que la loi Egalité-Citoyenneté donne également aux réservataires comme à Action Logement l'obligation de consacrer 25% des attributions de leurs logements réservés aux publics prioritaires suivants, repérés selon les modalités précisées précédemment :

- 1) DALO : labélisés prioritaires et urgents par la Commission de Médiation
- 2) PDALHPD : public en cumul de difficultés (L441-1) priorisés selon un outil (grille de cotation) défini en PDALHPD
- 3) CCH : publics prioritaires au titre de l'article L 441-1

Les propositions respecteront l'ordre de priorité ci-avant, qui vaut comme principe de hiérarchisation des publics prioritaires entre eux.

Si les communes sont favorables à cet engagement, elles s'autorisent à privilégier les dossiers de demandeurs domiciliés sur l'une des trois communes membres de l'EPCI.



Objectif n°06 :

Réservé aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres par l'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux

1.5 Les trois autres publics cibles du PPGD

- Personnes vieillissantes, en perte d'autonomie ou en situation de handicap

Ce public représente environ 6% de la demande sur le territoire. 224 attributions de logements ont été réalisées en 2015 en faveur des plus de 60 ans, à proportion quasiment égale en QPV (09% des attributions réalisées en géographie prioritaires ont concerné les 60 ans et plus) et hors QPV (08%)

- Ménages contraints au relogement dans le cadre d'opérations ANRU, RHI ou ZAC

Concernant les ménages contraints au relogement dans le cadre d'opérations ANRU, RHI ou ZAC, des chartes de relogement pourront être élaborées par les maîtres d'ouvrages et/ou chargés de relogement (bailleur, collectivité, aménageur, MOUS, Services de l'Etat...) et présentées à la Conférence Intercommunale du Logement pour information. Un suivi des rythmes d'avancement et des conditions de relogement est présenté aux instances du PPGD (bilan trimestriel au Comité Technique ; synthèse annuelle à la CIL), qui prévoit « *que le processus suivant de traitement de la demande puisse être adopté par l'ensemble des acteurs mobilisés sur une opération de démolition, de résorption de l'habitat insalubre ou de ZAC pour lesquelles un accès prioritaire au logement social aura été validé pour tout ou partie des occupants :*

1. Organisation d'une **réunion d'information** des occupants à l'initiative du maître d'ouvrage (bailleur ou collectivité, aménageur dédié ou MOUS dans le cadre d'une RHI)
2. Réalisation d'une **enquête sociale** puis du **plan de relogement des ménages**
3. **Vérification par le chargé de relogement** (sans nécessité de passer par un guichet labellisé) **de l'existence ou non de demandes de logement social déjà enregistrées dans le SNE** (si oui, actualisation des situations ; si non, dépôt de nouvelles demandes puis envoi à GEOD pour saisie)
Dans le cadre des opérations ANRU, les éléments recueillis au cours de l'enquête sont saisis dans le fichier Excel commun (RIME) à l'ensemble des opérations de relogement ANRU. Ce fichier, validé par la DEAL, est transmis à GEOD qui saisit le caractère prioritaire des demandes dans le SNE (motif local)
4. **Identification par le maître d'ouvrage des solutions et modalités** (transit, accompagnement des ménages ...) **de relogement mobilisables dans le délai convenu** au moyen si nécessaire d'une coopération inter bailleurs et/ou de chartes de relogement.
5. **Entretien proposé au ménage** en présence d'un élu et/ou d'un représentant du préfet si deux refus de relogement consécutifs (un troisième refus suspend l'obligation de relogement pour le maître d'ouvrage)
6. **Signature d'une convention** indiquant les conditions finales du relogement entre le locataire et le bailleur en cas de relogement temporaire.
7. **Reporting trimestriel de l'avancement et des conditions de relogement** au Comité Technique et à la CIL »

- Locataires du parc social demandeurs d'une mutation

Ce public représente environ 33% de la demande sur le territoire (source : Diagnostic PPGD 2016) 18 % des attributions de logements réalisées en 2015 (soit près de 500 attributions) ont bénéficié à ce public cible, à proportions globalement équivalentes en et hors QPV.

C'est donc un potentiel de rattrapage de +15% qui est défini pour ce public, conformément à l'objectif n°01 de la CIA qui prévoit de réaliser des attributions proportionnellement à la demande de chaque segment.

Il est rappelé ici que le mécanisme de mutation présente le double intérêt de 1) reloger le locataire du parc social qui était demandeur d'une mutation et 2) de libérer ainsi le logement qu'il occupait qui va ainsi pouvoir être proposé à un autre demandeur éligible aux caractéristiques du logement libéré. Une demande de mutation satisfaite permet donc la réalisation de deux attributions.

A noter que ce public cible fait l'objet d'une attention toute particulière de la part des acteurs qui se sont accordés pour expérimenter, lors de la deuxième phase de mise en œuvre de la convention, des modalités de traitement des demandes de mutations dites bloquées (cf. objectif n°10, page 31)



Objectif n°07 :

Tenir compte dans les attributions des trois autres priorités définies localement conformément aux modalités de traitement de la demande définies par le PPGD et dans les proportions de la demande

3) Phase 2 : Approfondir la connaissance de l'occupation sociale sur des territoires d'expérimentation et mobiliser le levier des mutations

Cette phase vise à définir des stratégies plus précises sur certains périmètres (notamment celui du PRUNEL) en s'accordant sur des objectifs de rééquilibrage du peuplement accompagnés par des mesures de requalification du bâti, de renforcement des équipements publics et desserte, d'accompagnement à l'insertion économique... Cette phase demande à ce que soit conduite préalablement une analyse de l'occupation sociale de ces secteurs, un repérage des dynamiques commerciales, une qualification de l'état du bâti et de son environnement, une approche du bon fonctionnement des secteurs ou des facteurs de dysfonctionnement.

2.1 Vers des stratégies infra communales de mixité et d'équilibre de peuplement (dont PRUNEL)

La définition de stratégies infra communales, sur des périmètres choisis en fonction de leurs difficultés mais également du potentiel d'intervention des acteurs du PPGD, suppose pour ces derniers une approche nouvelle qui demande à être structurée et outillée.

En effet, les acteurs disposent aujourd'hui soit d'une lecture communale, soit d'une analyse à la résidence : une approche territoriale de proximité qui replace le parc social dans son environnement et pose des objectifs communs à tous les bailleurs et réservataires en termes d'évolution de l'occupation sociale reste à construire.

C'est dans cet esprit qu'a été rédigé le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de la ville de Saint-Denis (PRUNEL) avec l'ANRU, approuvé par le Conseil Communautaire de la CINOR le 23 juin 2016 (délibération n°2016/4-34). Les différentes études listées dans le protocole seront réalisées sur l'année 2017, le projet sera présenté à l'ANRU au cours du premier semestre 2018.

Il apparaît utile de rappeler ici les recommandations de l'ANRU en la matière⁵, notamment :

- ✓ Que « *la reconstitution de l'offre locative sociale consécutive à des démolitions doit être [...] située par principe hors du quartier d'intervention et plus largement hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville* »
- ✓ Et que la « *stratégie de relogement et d'attributions doit poursuivre trois objectifs principaux dont celui d'offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans* »

Dans le champ de l'habitat et du peuplement, les études suivantes sont actuellement d'être menées :

- **Etudes de stratégie patrimoniale de chaque bailleur** disposant de logements dans le périmètre du PRUNEL (SEDRE, SHLMR, SEMADER et SIDR) à partir du diagnostic social et technique du patrimoine du secteur.
- **Etude sociologique** et notamment la définition du profil et de l'origine des ménages et des problématiques socio-économiques ainsi qu'une **analyse de peuplement** pour aider à la définition de la **stratégie de peuplement** sur le secteur (étude pilotée par la **Direction de la Politique de la Ville de Saint-Denis**)

⁵ Extraits de l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain, publié au Journal Officiel de la République Française le 14 août 2015 (NOR : VJSV1518867A)

Cette approche est urgente sur le périmètre du PRUNEL et devra permettre :

- **D'anticiper sur les attributions de l'Espace Océan**, bien que situé en dehors du périmètre de projet : cette zone qui accueillera tant des logements privés que sociaux pourrait à la fois contribuer à l'arrivée de nouveaux ménages qui participeraient à la mixité sociale du quartier et permettre à des habitants issus du périmètre de bénéficier d'un parcours résidentiel positif. Ces mutations contribueront à tisser les liens entre l'Espace Océan et le Bas Maréchal Leclerc et peut-être éviter que l'Espace océan ne tourne le dos au périmètre de projet (en faire un élément d'intégration et non une barrière supplémentaire). Construire une stratégie d'attribution concertée entre bailleurs et réservataires serait ici un premier levier et permettrait d'identifier le profil de peuplement souhaité sur cette zone ainsi que son articulation avec le reste du territoire.

A ce jour, **611 logements neufs sont programmés sur l'espace Océan** : 421 logements aidés (259 LLS, 144 LLTS, 18 PSLA) et 190 logements privés en accession, ainsi répartis : **53% de petits logements** (324 logements T1/T2), 44% de logements intermédiaires (271 logements T3/T4) et près de 3% de grands logements (16 logements T5)



- De créer des conditions favorables de relogement pour les ménages dont la résidence ferait l'objet d'une démolition (opérations en cours de définition au sein des études menées par les bailleurs). Si le premier PRU (secteur Camélias) a pu être réalisé de façon interne par le bailleur concerné (SIDR), il faut rappeler que celui-ci, premier bailleur de la Réunion, disposait d'une offre conséquente.

Afin de respecter à la fois les objectifs d'accès à un parc neuf, de maintien du reste-à-charge, de relogement hors des limites du QPV tout en respectant le souhait des ménages, il est essentiel qu'une démarche inter organismes, engageant également les différents réservataires, puisse être enclenchée, même si le nombre de ménages pressentis est relativement faible (une centaine)

- Enfin, il est également prévu dans les études bailleurs que soit mené un **travail de diagnostic social** du territoire à partir du croisement de données permettant de qualifier les problématiques et atouts du parc de logements, tant privé que social, de croiser avec une lecture partagée de l'occupation sociale du parc HLM et une analyse de la demande depuis et vers ce territoire (rotation, demandes de mutations, refus d'attributions...)

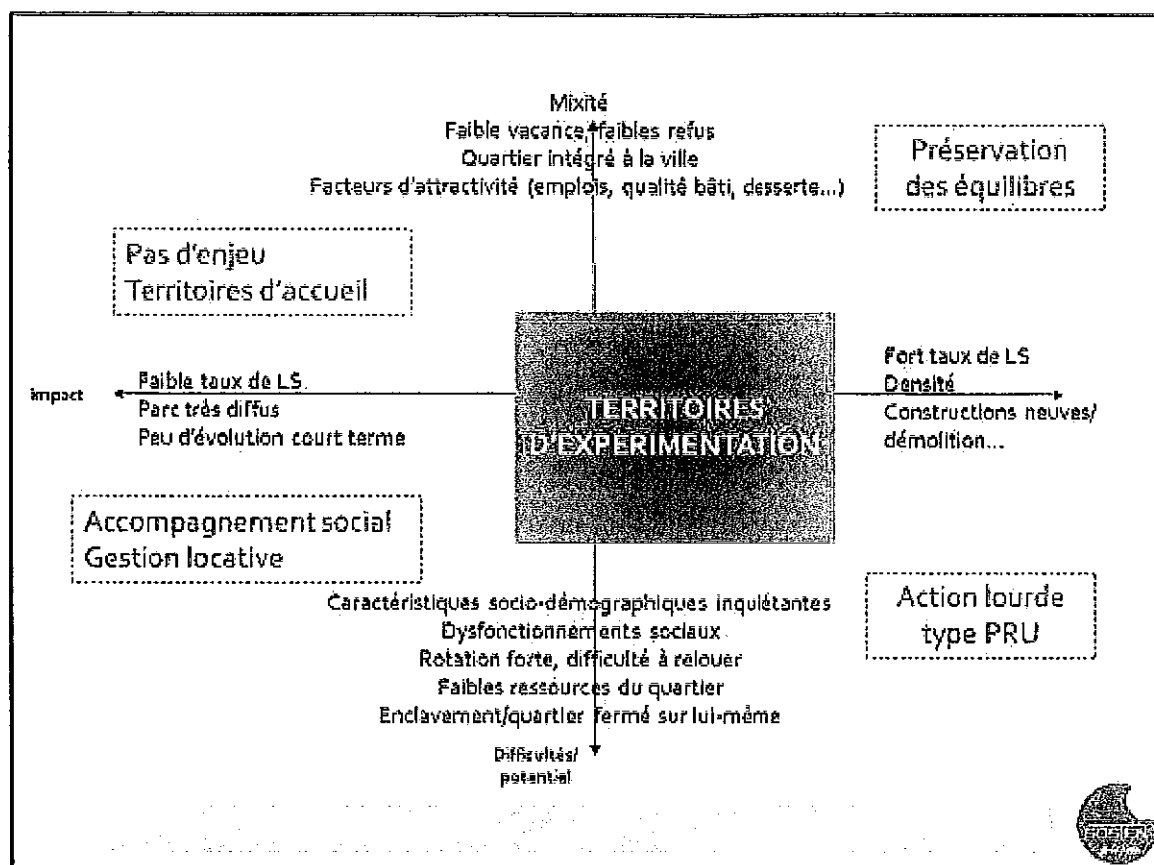
Les études de stratégie patrimoniale devraient être produites par chaque bailleur d'ici juillet 2017. Elles préciseront, au sein analyse comparative des hypothèses de réhabilitation et/ou de démolition pour les résidences ciblées, les coûts de prise en charge des familles (différentiels de loyers en cas de relogement) et les contraintes techniques propres des immeubles.



Objectif n°08 :

Poursuivre les travaux préparatoires du PRU, la définition des orientations stratégiques en termes de peuplement et leur mise en œuvre sur un mode concerté et partenarial (avis à émettre sur les chartes de relogement qui pourront être proposées à la CIL)

La conduite de ces différents travaux est réalisée sur un mode partenarial et concerté entre les différents acteurs (CINOR, (inter) bailleurs, Ville de Saint-Denis). Les acteurs s'inscrivent en effet dans une démarche exploratoire dont le périmètre de l'ANRU PRUNEL n'est qu'un territoire d'expérimentation, d'autres quartiers, et notamment ceux relevant de la géographie prioritaire et que les acteurs auront préalablement identifié comme répondant aux critères de sélection présentés dans le schéma ci-dessous, pourront faire l'objet de groupes de travail spécifiques.



2.2 Une attention nouvelle à l'égard des demandes de mutation bloquées

Devant le constat que les demandeurs de mutation voient leur demande plus rarement satisfaites que les primo-demandeurs, la CINOR souhaite encourager les acteurs à fluidifier les parcours résidentiels en facilitant les mutations à l'intérieur du parc social, en lien à une réflexion sur l'équilibre territorial de certains quartiers mais également l'optimisation de l'occupation des logements sociaux. Du fait du vieillissement du parc, et donc la longévité croissante des locataires dans le logement, il est en effet important de comprendre les enjeux d'une politique de mutation proactive qui participe à :

- La **prévention des impayés de loyer**, dont la progression menace à terme les équilibres de gestion des Organismes de Logement social, et de façon plus large la prise en compte des ménages locataires du parc social qui peinent à s'y maintenir. L'offre de mutation doit, selon les cas, pouvoir être accompagnée par la mobilisation de prestations d'accompagnement de type FSL, ASLL, MJAGBF, etc., ce qui facilitera la prise en compte de ces demandeurs dans une logique inter bailleurs.
- **Le bien-être des locataires** : il s'agit de veiller à la satisfaction des locataires et au bien-vivre dans les résidences d'habitat social. Cette attention contribuera à une image positive du parc HLM et donc à son attractivité, et favorisera la bonne

intégration des nouveaux entrants. Des locataires bien dans leur logement seront encouragés à l'entretenir au mieux, à respecter les parties communes, à créer des liens avec le voisinage, à s'engager pour leur quartier. Elle participe également à accompagner les évolutions des ménages et limiter notamment les phénomènes de sur-occupation, facteurs de troubles et de tension tant au sein du ménage qu'avec leur voisinage.

- **La fidélisation des « bons clients / ménages structurants »**, qui répond à la fois à un objectif de bonne gestion pour les bailleurs mais également à la préservation des équilibres d'occupation sociale par le maintien d'une mixité et la stabilisation de ménages structurants au sein du parc. Pour éviter les phénomènes d'assignation à résidence des ménages que l'on ne souhaite pas voir partir, il est essentiel de favoriser leur mobilité au sein même du parc social.
- **L'optimisation de l'occupation du parc social**, en résolvant les situations de sur- et de sous-occupation. Cette régulation permettra à terme de centrer la programmation sur les logements effectivement manquants.

Ces quatre objectifs reposent sur :

- Une action proactive des bailleurs en direction de leurs locataires, afin d'accompagner, voire de provoquer des demandes de mutations pour les ménages concernés par un besoin exprimé ou non de relogement.
- Une participation des réservataires à la prise en compte de ces ménages à hauteur de leur poids dans la demande de logement social (33% en moyenne)
- Une attention spécifique aux effets des mutations sur les équilibres territoriaux. Notamment, des stratégies fines seront définies pour les attributions vers des livraisons neuves, dans le souci d'éviter de dépeupler les résidences anciennes alentours par un phénomène d'aspiration.
- L'étude des demandes de mutation dites « bloquées » par une instance partenariale, comme prévu au PPGD (page 12) approuvé le 06 avril 2017 : *« L'ARMOS, association inter bailleurs, anime[rait] semestriellement une réunion dédiée à l'étude des demandes de mutation dites bloquées (pas de proposition possible par le bailleur). Deux à trois situations ser[ai]ent présentées par chacun des bailleurs afin d'identifier les causes principales de blocage et de pouvoir les analyser collectivement, en présence des réservataires et des communes. Il ne s'agit pas ici seulement de chercher des solutions nominatives aux situations présentées mais de comprendre les causes récurrentes limitant les parcours résidentiels de ces ménages afin que des solutions partenariales puissent être trouvées (dispositifs d'accompagnement social, orientation de la programmation de logements en réponse à ces difficultés, réflexion sur la production de logements à bas niveau de loyer, colocation...). Cette instance sera[it] également chargée d'étudier l'intérêt et l'opportunité de constituer une bourse inter bailleurs aux demandeurs de mutation, ou toute autre innovation expérimentée sur d'autres territoires »*

Au même titre, la CIL pourrait étendre cette expertise à d'autres cas de rejet de la CAL des propositions formulées sur la base des priorités définies par le PPGD et la CIA (autres que des demandes de mutation) au sein de « commission de coordination » qui émet des avis sur les décisions de la CAL sans s'y substituer, comme défini dans la Loi Egalité et citoyenneté.

Enfin, la mobilité à l'intérieur du parc social sera d'autant plus facilitée que l'offre nouvelle offrira un réel « plus » aux locataires et tout particulièrement pour les

locataires en situation de sous-occupation. Or, trop souvent, ces locataires se voient proposer des logements de typologie inférieure à celle qu'ils occupent mais pour un niveau de loyer supérieur. Une vraie réflexion doit pouvoir s'engager sur la production de logement à bas niveau de loyer adapté à cette demande.

Chaque année, sera rendu compte devant la CIL de l'état d'avancement et des résultats intermédiaires ou finaux des expérimentations menées par les partenaires.



Objectif n°09 :

Suivi des travaux du groupe de travail partenarial dédié aux mutations bloquées (causes, propositions, innovations, expérimentations)

En lien avec l'objectif n°05 de la phase 1 relatif au test et au confortement des modalités de labélisation des publics prioritaires, il est également prévu au titre du PPGD que l'ensemble des acteurs signataires s'engagent à ce **qu'une proposition de relogement soit faite aux publics prioritaires DALO, PDALHPD et CCH dans un délai maximum de six mois après la labellisation de la demande**, dans la limite de l'acceptation de la proposition par le demandeur.

Cet objectif ne pourra être mis en œuvre qu'une fois l'objectif n°05 (dont il dépend) atteint. L'objectif de relogement rapide s'articule également avec l'objectif n°06 de la convention pour la réservation de 25% au profit des ménages prioritaires de la CINOR.

En cas de refus d'un logement proposé, le demandeur s'expose à la perte de l'ancienneté de sa demande. Le nombre de mois sans proposition de logement constitue en effet le premier filtre d'ordonnancement de la liste des candidats éligibles à un logement qui se libère (cf. articles 2.1 et 3.2 du PPGD), est donc un atout pour le demandeur.

Cette incidence permet de sensibiliser les demandeurs sur le fait que leur éventuel refus de proposition de logement peut contredire l'urgence et/ou la priorisation de leur demande. La priorisation de ces publics peut de fait se voir déçue en cas de refus d'une proposition de logement adaptée.

Cette modalité devra faire à terme l'objet d'une harmonisation à l'échelle de l'île par l'instance du PDALHPD, pour un traitement homogène des publics.



Objectif n°10 :

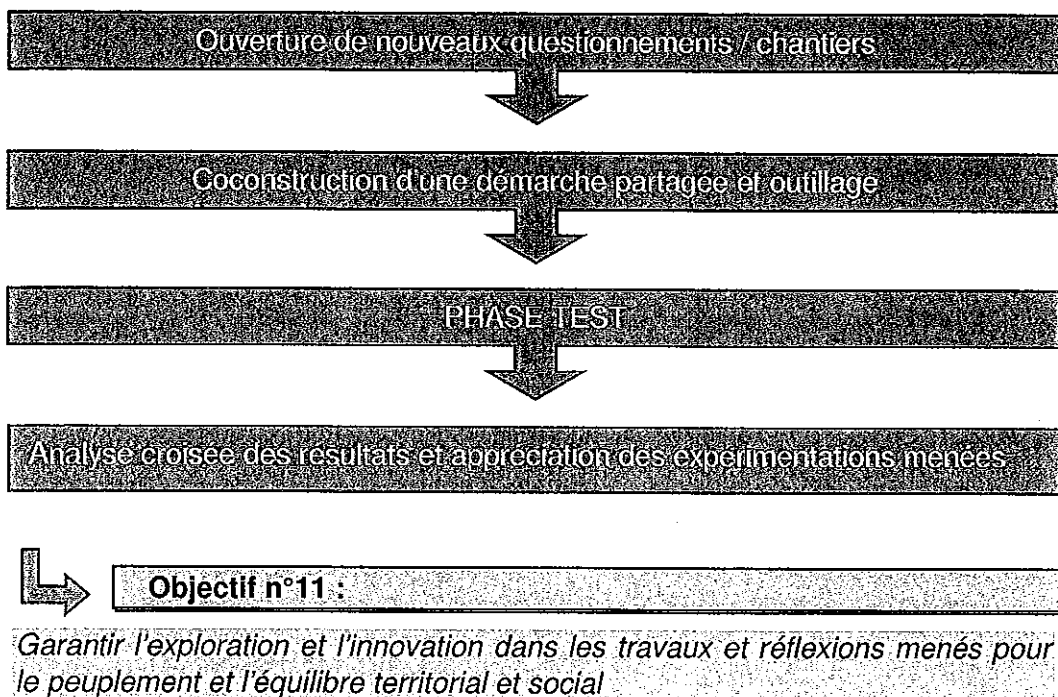
Faire dans un délai de 06 mois maximum au moins une proposition de relogement aux publics prioritaires labélisés

4) Phase 3 : identifier les conditions de généralisation des expérimentations et les nouveaux chantiers à explorer collectivement

Les résultats des travaux décrits plus haut feront l'objet d'une présentation annuelle en Conférence Intercommunale du Logement, qui statuera sur :

- La poursuite éventuelle de l'expérimentation
- L'intérêt de son déploiement à d'autres territoires ou d'autres publics
- Les conditions à réunir en vue d'une généralisation de l'expérimentation qui deviendrait alors un processus de droit commun
- L'ouverture de nouveaux chantiers en réponse à l'émergence de problématiques nouvelles pour lesquelles des solutions innovantes devront être construites (système de cotation de la demande, bourse aux logements ...)
- Une attention particulière sera portée à des territoires qui montreraient des signes de « décrochage » et pour lesquels une action concertée et volontariste devra être mise en place.

La CIL veillera à prioriser ces différents chantiers sur toute la durée de la présente convention afin de favoriser la montée en compétence collective souhaitée, qui doit s'appuyer sur une démarche apprenante qui doit respecter le cycle suivant :



Clause de notification de nouveaux objectifs :

En cas de changement dans les orientations de la Conférence Intercommunale du Logement, de nouveaux objectifs définis par cette dernière ou d'ajustements apportés au présent document, les éléments seront portés à la connaissance de tous les signataires de la convention par simple notification écrite, sans nécessité d'établir un avenant à la Convention intercommunale d'attributions.

Chapitre 5 : Mise en œuvre et évaluation

La présente Convention intercommunale des attributions (valant Document Cadre, Convention d'équilibre territorial et Accord Collectif Intercommunal), mise en œuvre dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est l'instance de gouvernance de la politique d'attribution intercommunale.

1.1 Une CIL plénière, instance stratégique qui se réunit 1 fois par an

La CIL, co-présidée par la CINOR et l'État, est composée des trois collèges suivants :

- Le collège des représentants des collectivités territoriales et des réservataires comportant :
 - o L'Etat (DJSCS, DEAL)
 - o La CINOR
 - o Les maires des communes membres de la CINOR, à savoir Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne
 - o Un représentant du Conseil Régional de la Réunion
 - o Un représentant du Conseil Départemental de la Réunion
 - o Action Logement (Solendi)
 - o La Caisse d'Allocations Familiales
- Le collège des représentants des professionnels du secteur locatif social comportant :
 - o Le représentant des bailleurs sociaux (ARMOS)
 - o Les six bailleurs sociaux œuvrant sur le territoire de la CINOR (SEDRE, SEMADER, SODIAC, SIDR, SHLMR, SEMAC)
- Le collège des représentants des usagers et des locataires ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement (mentionnées à l'article 31 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion et les représentants des personnes défavorisées) comportant les sept associations œuvrant sur le territoire la CINOR :
 - o Confédération Générale du Logement (CGL)
 - o Confédération Nationale du Logement (CNL)
 - o Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
 - o Fédération Nationale des Associations d'accueil et de Réinsertion Sociale - Océan Indien (FNARS-OI)
 - o Fondation Abbé Pierre
 - o La Halte Père Etienne Grienenberger
 - o AFOC

La CIL se réunit au moins une fois par an sous sa forme plénière. Les travaux de la CIL sont préparés par le Comité Technique d'Observation (cf. point 1.2 suivant)

La CIL disposera :

- D'une **analyse de la demande et de ses évolutions** ; cette analyse doit notamment nourrir la réflexion quant aux orientations à donner en termes de programmation de l'offre de logements sociaux et de logements en accession.

- **D'une analyse des attributions et du niveau d'atteinte des objectifs fixés** au titre de la présente convention transmis trimestriellement par les bailleurs. Notamment, elle sera attentive aux territoires sur lesquels la réalisation des objectifs de mixité sociale est plus difficile à atteindre afin d'évaluer la nécessité d'engager des actions spécifiques sur ces périmètres. Elle pourra également identifier des profils de ménages particulièrement pénalisés faute d'une offre adaptée et proposer que ces ménages acquièrent un caractère prioritaire.
- D'un **suivi de la bonne prise en compte des ménages prioritaires** tels que définis dans le cadre du PDAHLPD et du PPGDILD. Elle pourra décider d'élargir les critères auxquels les règles précisées dans la présente convention s'appliquent, pour renforcer l'effort collectif de relogement des ménages les plus fragiles.
- D'un **suivi des actions expérimentales menées sur les périmètres retenus** ; elle pourra décider de renforcer l'action menée, de la terminer ou encore de la déployer à de nouveaux périmètres.
- D'un **reporting concernant l'état d'avancement des relogements liés à des opérations ANRU ou RHI.**
- Du **bilan annuel à l'échelle intercommunale et communale des désignations en CAL** effectué et communiqué à la CIL par chaque bailleur et réservataire, conformément aux dispositions de la loi Egalité et citoyenneté.

A partir de ces éléments la CIL est chargée :

- De vérifier les équilibres attendus en termes d'attribution, afin de sensibiliser si besoin les réservataires et les membres des CAL aux besoins d'ajustements
- D'élaborer les orientations stratégiques en matière d'attribution et d'équilibre territorial.
- De poursuivre les objectifs définis au sein de la présente convention

1.2 Un Comité Technique d'Observation (commun PLH/PPGD), qui se réunit 1 fois par trimestre

Crée en 2012 par la CINOR, le Comité technique d'observation (CTO) a pour vocation initiale de réunir les acteurs pour des travaux à mener dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CINOR. Afin d'assurer la cohérence entre d'une part l'action sur les logements et leur programmation et d'autre part celle sur les attributions et l'occupation du parc social, il est proposé que le CTO soit élargi et devienne également l'instance de suivi des attributions et plus généralement, de la mise en œuvre du PPGD.

Composé des correspondants techniques désignés au sein des membres composant les trois collèges de la CIL, le CTO définira, à partir de tableaux de bord préalablement renseignés ou de tout autre document ou support de travail produit par l'EPCI et/ou par les groupes de travail :

- Les ajustements à prévoir au cours du trimestre suivant pour faire place aux profils sous-représentés. Il pourra également proposer de limiter, voire suspendre les attributions à certains types de ménages déjà surreprésentés. Ces éléments de recommandation seront transmis à l'ensemble des bailleurs et des réservataires ainsi qu'aux membres des CAL, dont le fonctionnement reste souverain.

- Une veille sur les ménages prioritaires (reconnus au titre du PDALHPD, opérations ANRU/RHI, personnes vieillissantes, mutations) ; des alertes pourront être adressées aux acteurs concernés en cas de non-respect des engagements.
- Les éléments à transmettre à la CIL concernant les profils difficiles à reloger (du fait de leur taille, de leurs ressources, de leurs exigences...) et/ou les territoires montrant des signes de décrochage.
- Les résultats des démarches engagées à titre expérimental et des propositions d'études complémentaires ou d'innovations visant à permettre une meilleure prise en compte de ces profils/de ces territoires.

Le Comité Technique d'Observation assure l'analyse des éléments qui lui sont transmis et prépare les travaux de la CIL. Il évalue également l'efficacité du dispositif d'accueil des demandeurs mis en œuvre au titre du PPGD (activité des PIL et des GADLS) et de la chaîne de traitement de la demande (supervision des travaux de l'association GEOD). visant ainsi à mesurer l'incidence du dispositif impact sur traitement demande et attributions

1.3 Des groupes de travail thématiques

Sur proposition du Comité technique d'observation, la CIL pourra valider annuellement la mise en place de groupes de travail thématiques permettant l'approfondissement de sujets spécifiques et/ou l'articulation de la politique d'attribution avec les autres politiques thématiques.

Par exemple, des groupes de travail pourraient être mis en place pour traiter de :

- o La réorientation de la programmation de logements sociaux, la réflexion autour de l'accession (vente dans l'ancien ou accession logements neufs)
- o La révision des loyers
- o La définition de stratégies territorialisées sur les territoires retenus et le choix de critères
- o La définition et le suivi de modalités innovantes telles que la location choisie
- o L'accompagnement social de tous les publics prioritaires faisant l'objet d'un relogement
- o ...

1.4 Durée et calendrier de mise en œuvre

La présente convention est établie pour une durée de 6 années.

La mise en œuvre de la phase 1 est à effet immédiat.

La mise en œuvre de la phase 2 dépendra notamment des travaux préparatoires et des délais prévus pour la réalisation de l'étude lancée fin 2016 pour le périmètre PRUNEL. Ces travaux ne pourront dépasser le délai d'un an après la signature de la présente convention.

La phase 3 sera engagée au plus tard à mi-parcours de la présente convention.



Objectif n°12 :

Evaluer en continu et ajuster si nécessaire les objectifs d'attributions



Objectif n°13 :

Fédérer les acteurs autour d'une gouvernance partenariale, d'une connaissance partagée et d'une évaluation la plus en continu possible

<p>er des attributions en réponses à chaque segment de la demande</p>	<p>er les attributions de façon homogène sur tout le territoire communal y compris en dehors de la géographie prioritaire</p>	<p>gier pour les ménages les plus pauvres et ceux concernés par un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Attribution de ents en dehors des QPV (au moins 25%)</p>	<p>er au moins 50 % des attributions en QPV aux demandeurs des trois autres quantiles</p>	<p>2017 : suivi tr</p>
<p>et entériner les modalités de repérage et de labélisation des ménages prioritaires</p>	<p>er aux ménages prioritaires 25 % des attributions réalisées sur leurs contingents propres par l'ensemble des réservataires et les bailleurs sociaux</p>	<p>2018 : PDALF de la grille CCH L441-1 2019 : suivi d</p>	<p>2018 : suivi (demandeurs L441-1 (attrib 2019 : suivi c publics</p>	<p>2017 : suivi tr</p>
<p>compte dans les attributions des trois autres primes définies localement conformément aux modalités de traitement de la demande CCH et dans les proportions de la demande</p>	<p>ANRU : outil l RHI : suivi op 2018 : suivi p</p>	<p>2019</p>	<p>2019</p>	<p>2019 : Suivi c CCH et PDAI SNE/SYPLO</p>
<p>Poursuivre les travaux préparatoires du PRU, la définition des orientations stratégiques en termes de peuplement et leur mise en œuvre sur un mode concerté et partenarial</p>	<p>Suivi des travaux du groupe de travail partenarial dédié aux mutations bloquées</p>	<p>2021</p>	<p>Garantir l'exploration et l'innovation dans les travaux et réflexions menés pour le peuplement et l'équilibre territorial et social</p>	<p>2017 : tablea</p>
<p>Consolidation de l'objectif n°5</p>	<p>Faire dans un délai de 06 mois maximum au moins une proposition de relogement aux publics prioritaires labélisés</p>	<p>2017 : tablea</p>	<p>2017 : tablea</p>	<p>2017 : tablea</p>