

*Direction Départementale
de la Cohésion Sociale*

ARRÊTÉ
PORTANT APPROBATION DU DOCUMENT CADRE SUR LES ORIENTATIONS EN
MATIÈRE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX POUR LE TERRITOIRE DE LA
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU SOISSONNAIS

Le Préfet de l'Aisne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR et notamment son article 97 ;

VU le décret du Président de la République du 21 avril 2016 nommant M. Nicolas Basselier, Préfet de l'Aisne ;

VU la délibération en date du 15 mai 2017 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais relative au document cadre sur les orientations en matière de gestion de la demande et d'attribution de logements sociaux ;

Sur proposition du directeur départemental de la cohésion sociale,

ARRÊTE

Article 1 : Le document cadre sur les orientations en matière d'attributions de logements sociaux pour le territoire de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, annexé au présent arrêté, est approuvé.

Article 2 : Madame le secrétaire général de la préfecture de l'Aisne et monsieur le directeur départemental de la cohésion sociale 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 l'Aisne.

Fait à LAON

15 DEC. 2017

Le Préfet de l'Aisne



Nicolas BASSELIER

100



Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'agglomération du Soissonnais

DOCUMENT CADRE

Préambule	2
Contexte territorial.....	3
Les orientations en matière d'attribution de logements sociaux et de gestion de la demande.....	5
A. Définir une stratégie commune de peuplement au sein du parc social de l'agglomération	5
Les objectifs qui répondent aux impératifs réglementaires de la loi Egalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017	5
Les objectifs propres aux enjeux du territoire.....	5
B. Renforcer le rôle de l'agglomération et le partenariat entre acteurs du logement sur la thématique des attributions	7
C. Poursuivre l'action des partenaires en développant une offre de logements sociaux équilibrée et accessible	8
D. Veiller à la réponse en logements des populations précaires et spécifiques.....	8
E. Harmoniser et faire connaître les bonnes pratiques d'accueil des demandeurs de logements sociaux pour mieux les accompagner tout au long de leur démarche.....	9

Préambule

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 rend obligatoire, pour les intercommunalités dotées d'un Programme Local de l'Habitat et concernées par un Quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville, la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Celle-ci définit des orientations partagées en matière d'attribution de logements sociaux. Co-présidée par le Président de l'intercommunalité et le Préfet, elle associe largement les partenaires et acteurs locaux (ensemble des communes, organismes HLM, représentants des locataires, Action Logement, Conseil Départemental, Associations, ...). Un règlement intérieur précise la composition de cette instance et ses modalités de fonctionnement.

La Communauté d'agglomération du Soissonnais, en partenariat avec les communes, les bailleurs sociaux, l'État, Action Logement, le Conseil Départemental et leurs autres partenaires souhaite construire une stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération.

La Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'agglomération du Soissonnais a été installée par délibération le 26 novembre 2015. Elle constitue l'instance de gouvernance partenariale des attributions et de la gestion des demandes à l'échelle intercommunale. Elle établit un document cadre fixant les orientations stratégiques en matière d'attributions pour l'intercommunalité et élabore la Convention Intercommunale d'Attributions.

Le présent document constitue le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Il fixe les orientations prioritaires en matière de gestion de la demande et d'attributions de logements sociaux, pour concourir aux objectifs de mixité fixés par la Communauté d'agglomération du Soissonnais et ses partenaires. Les orientations du présent document portent sur l'ensemble du territoire.

Contexte territorial

Les membres de la Conférence intercommunale du logement ont établi et adopté en mars 2017 un diagnostic sur l'occupation et le fonctionnement du parc social de la Communauté d'agglomération du Soissonnais. Il en ressort les éléments principaux suivants.

Au 1^{er} janvier 2015, la Communauté d'agglomération du Soissonnais compte 7 293 logements conventionnés sur son territoire, soit près d'un tiers du parc de résidences principales, dont la plupart sont répartis entre les 2 principaux bailleurs sociaux : l'OPAL02 et LOGIVAM. Le parc social est très polarisé sur la ville centre, Soissons, qui concentre 75,5 % des logements sociaux de l'intercommunalité.

Le territoire de la Communauté d'agglomération du Soissonnais connaît une augmentation régulière de la demande en logements sociaux : en décembre 2015, 2 144 demandes de logements sociaux étaient actives (+20 % par rapport à 2013), dont 46 % concernaient des demandes de mutations. En 2015, le nombre de demandes pour une attribution s'élevait à 2,9, tension légèrement au-dessus de la valeur départementale (2,2).

Cette pression sur la demande reste néanmoins modérée, bien qu'elle soit plus importante si l'on observe seulement les demandes de mutations : 3,6 demandes pour une attribution. Une grande majorité des demandeurs a des revenus inférieurs ou égaux aux plafonds PLAI : 46 % sont des personnes seules et 24 % des familles monoparentales.

La Communauté d'agglomération du Soissonnais et les communes de l'agglomération se sont dotées d'un 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (2015-2020) qui a pour objectif de rééquilibrer sur le long terme la répartition territoriale de l'offre en logement social dans l'agglomération.

Cinq quartiers sont regardés attentivement au titre de la politique de la ville au sein de l'agglomération (cf. Contrat de Ville du Soissonnais 2015-2020). Parmi eux, on compte trois Quartiers Prioritaires : Presles, Chevreux et Saint-Crépin, ce dernier ayant été retenu comme quartier d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme de Renouveau Urbain. Ces quartiers prioritaires ont été définis selon des critères de revenus des habitants. Deux quartiers en « Veille Active » font l'objet d'une vigilance particulière : Saint-Médard à Soissons et les Deux-Lions à Belleu, bien que ce dernier soit sorti de la géographie prioritaire *stricto sensu*.

Enfin, la Communauté d'agglomération dispose de quartiers qui comprennent une part de logements sociaux à bas loyers suffisante pour accueillir des ménages précaires mais dont l'occupation sociale est assez mixte en matière de profils économiques des ménages. Ces quartiers peuvent donc accueillir une part de ménages fragiles économiquement sans craindre une précarisation trop importante de leur occupation.



Les quartiers prioritaires et les quartiers de veille active de la Communauté d'agglomération du Soissonnais

Les orientations en matière d'attribution de logements sociaux et de gestion de la demande

A. Définir une stratégie commune de peuplement au sein du parc social de l'agglomération

Les objectifs qui répondent aux impératifs réglementaires de la loi Égalité & Citoyenneté du 27 janvier 2017

1. Définir localement la réponse à l'obligation de consacrer au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, hors quartiers prioritaires au bénéfice des ménages les plus pauvres parmi les demandeurs (1^{er} quartile de revenus) et à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Cet objectif sera précisé dans la future CIA (Convention intercommunale d'attributions).

En 2015 dans la Communauté d'agglomération du Soissonnais, 20 % des demandeurs avaient des revenus mensuels situés entre 0 € et 499 € et 46 % des revenus situés entre 0 € et 999 €.

2. Fixer localement l'objectif – qui est à défaut de 50 % – d'attributions de logements sociaux dans les quartiers prioritaires à destination des demandeurs autres que ceux du premier quartile de revenus (Objectif à préciser dans la future CIA).
- ➔ Dans l'attente des données nécessaires pour affiner ces objectifs localement dans la CIA, les pourcentages à défaut seront mis en œuvre. Les objectifs pourront être actualisés annuellement.

Les objectifs propres aux enjeux du territoire

3. Mieux prendre en compte les demandes de mutations (46 % des demandes en 2015) qui constituent une bonne opportunité pour le rééquilibrage social au sein de l'agglomération, tout en étant vigilant à ne pas déséquilibrer les quartiers stigmatisés.
4. Définir des objectifs de rééquilibrage entre les communes accueillant le plus de ménages précaires et celles en accueillant le moins, tout en restant vigilant à l'éloignement des plus fragiles des services et des équipements pour les communes les plus rurales.
5. Mettre en place, puis partager régulièrement, un dispositif d'observation sur l'évolution de la répartition du parc et de son occupation, afin d'évaluer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage.
6. Définir des orientations de mixité sociale dans l'ensemble des quartiers de l'agglomération :
 - a. Dans un premier temps, valider entre partenaires les vocations des quartiers prioritaires et de veille active d'un côté, des quartiers d'accueil de l'autre.

Occupation sociale des quartiers

L'observation de l'occupation sociale des quartiers prioritaires a mis en évidence leur spécialisation dans l'accueil de certaines catégories de populations en fonction de leurs revenus, composition familiale, âges... Comme énoncé dans le Contrat de Ville 2015 – 2020 du Soissonnais, il est important de continuer d'agir de façon globale et concertée sur la cohésion sociale, le cadre de vie, le

logement et l'emploi des habitants de ces quartiers. La situation des quartiers de vieille œuvre est moins préoccupante. Néanmoins, une attention particulière y est portée pour éviter qu'ils ne pâtissent du rééquilibrage réalisé en faveur des quartiers prioritaires.

- b. Dans un deuxième temps valider les objectifs de rééquilibrage associés à chacun des quartiers prioritaires et les points de vigilance sur lesquels être attentifs lors des CAL (Commissions d'attribution de logement) qui concernent ces quartiers.

Les quartiers prioritaires

Presles

Il s'agit du plus grand quartier prioritaire de la Communauté d'agglomération du Soissonnais. Une relative mixité d'occupation peut cacher des situations de forte précarité (hausse du chômage) dans certains sous-secteurs du quartier. Son image reste relativement négative et il est nécessaire de continuer les efforts pour freiner sa stigmatisation.

- Accéder à une connaissance fine et qualitative des différents secteurs du quartier et préciser les efforts de rééquilibrage en conséquence.
- Travailler sur une réelle stratégie d'image et d'attractivité du quartier.

Chevreux

Chevreux est le quartier qui concentre le plus de ménages précaires dans l'agglomération. Si les évolutions récentes (renouvellement urbain, accession sociale) ont permis d'améliorer sensiblement son image et l'occupation du parc de logements, ces efforts doivent se poursuivre.

- Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine et résidentielle du quartier.
- Prioriser le rééquilibrage de l'occupation sociale lié aux revenus sur ce quartier encore fortement précarisé.
- Travailler sur une réelle stratégie d'image et d'attractivité du quartier.

Saint-Crépin

Le quartier est actuellement considéré comme le plus attractif des trois quartiers prioritaires. Il dispose de véritables atouts que renforcera le projet urbain à venir. Tout en conservant sa mixité économique actuelle, Saint-Crépin est le quartier qui peut le mieux accueillir une population fragile puisqu'il dispose dans un contexte social mixte d'une offre à bas loyers. Une difficulté réside néanmoins dans l'ancienneté des logements et leur manque d'adaptabilité aux modes de vies actuels que viendront améliorer les réhabilitations qui y sont prévues dans le cadre de l'ANRU 2.

- Conserver une offre à bas loyers pour y accueillir des profils diversifiés et, dans une certaine mesure, des ménages précaires ; Prendre en compte cette orientation dans la définition du projet ANRU (choix des démolitions et de la localisation de la reconstitution de l'offre).
- Encourager la mixité générationnelle dans le quartier, notamment en prenant en compte cette orientation dans le cadre des relogements des ménages du parc démolit du projet ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine).

Les quartiers de veille active

Les Deux-Lions

Ce quartier situé à Belleu doit poursuivre son opération de renouvellement afin de parfaire son lien avec le centre urbain.

- o Veiller à l'adaptation des logements face au vieillissement de la population.
- o Accueillir des ménages familiaux pour veiller à la diversité des compositions familiales.

Saint-Médard / Saint-Waast

Les enjeux portent actuellement principalement sur l'urbanisme du quartier. Cependant certaines poches de précarité encore mal identifiées pourraient s'y développer.

- o Instaurer une veille sur l'occupation sociale du quartier.
- o Veiller à ne pas déstabiliser l'équilibre social du quartier à l'occasion de l'accueil des ménages issus des relogements des éventuels Nouveaux programmes nationaux de renouvellement urbain (NPNRU).

7. S'appuyer sur les attributions des programmes neufs pour amorcer les premières actions en faveur du rééquilibrage de l'occupation sociale.
8. Améliorer l'attractivité des quartiers prioritaires, en s'appuyant sur les objectifs du Contrat de Ville adopté le 30 juin 2015, afin d'augmenter la diversité des profils parmi les nouveaux entrants et valoriser ce parc auprès de l'ensemble des demandeurs.

B. Renforcer le rôle de l'agglomération et le partenariat entre acteurs du logement sur la thématique des attributions

La loi Égalité & Citoyenneté prévoit que le Président de l'EPCI dispose d'une voix prépondérante dans les CAL en cas d'égalité des voix.

La loi Égalité & Citoyenneté prévoit la création d'une commission pour chaque QPV, composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du président de l'EPCI ou de leurs représentants. Cette commission est chargée de désigner d'un commun accord les candidats pour l'attribution des logements disponibles.

NB : Une autre commission, appelée commission de coordination devra également être mise en place dans le cadre de la Convention intercommunale d'attributions.

1. Maintenir le rôle de l'agglomération au sein des Commissions d'Attribution de Logements (CAL) et développer l'utilisation de cette position pour suivre les objectifs fixés de rééquilibrage de l'occupation.
2. Définir un schéma organisationnel local permettant de répondre aux impératifs de la loi Égalité et Citoyenneté, en particulier dans les QPV (Quartiers prioritaires de la ville), sans pour autant freiner la fluidité des réponses apportées aux demandeurs.

3. Réaliser de premières expérimentations de travail inter-partenaire et inter-bailleurs sur des thématiques spécifiques : relogements NPNRU, mutations, programmes neufs...
4. Clarifier la préparation et le fonctionnement des Commissions d'Attribution de Logements :
 - o Clarifier et harmoniser les calculs des taux d'efforts des demandeurs de logement sociaux en concertation avec l'Union régionale pour l'habitat et les présenter lors des Commissions d'attribution de logements ;
 - o Améliorer la préparation des dossiers DALO (droit au logement opposable) en lien avec les acteurs sociaux pour renforcer l'adéquation des propositions qui leur sont faites et s'assurer de la complétude de leurs dossiers ;
 - o Partager la charte de bonnes pratiques d'utilisation du fichier partagé et formaliser et harmoniser les pratiques d'utilisation de l'outil.

C. Poursuivre l'action des partenaires en développant une offre de logements sociaux équilibrée et accessible

1. Poursuivre le rééquilibrage proposé dans le PLH (Programme local de l'habitat) en matière de localisation des logements neufs, sociaux et en accession.
2. Diversifier l'offre proposée dans les secteurs d'habitat social (accession, produits spécifiques à destination des étudiants, des personnes âgées) et mobiliser le parc privé neuf (accession aidée) et ancien (conventionnement, acquisition/amélioration) pour développer une offre complémentaire au logement social, notamment à Saint-Crépin.
3. Reconstituer l'offre démolie dans les projets financés par l'ANRU en accord avec les objectifs de mixité sociale fixés à l'échelle de l'agglomération et avec les souhaits des ménages et leur niveau de ressources.
4. Travailler l'équilibre des loyers (notamment dans le logement neuf) en intégrant l'impact du poids des charges pour les ménages et ainsi cerner des marges de rééquilibrage envers les demandeurs précaires.
5. Anticiper l'accueil des nouvelles populations, notamment dans les communes faiblement pourvues en logements sociaux et/ou rurales de l'agglomération en s'appuyant sur des politiques transversales (stratégie de mobilité, adaptation des équipements et des services de proximité...).

D. Veiller à la réponse en logements des populations précaires et spécifiques

1. Veiller à ce que la stratégie de mixité sociale intercommunale n'altère pas la réponse aux publics prioritaires, notamment en poursuivant et en renforçant les liens entre acteurs sociaux, bailleurs sociaux et réservataires pour faciliter les réponses apportées :
 - o aux sortants d'hébergement ;

- o aux ménages DALO ;
 - o aux étudiants ;
 - o aux personnes en cours de séparation ;
 - o aux familles monoparentales.
2. Répondre à l'obligation légale fixée par la loi Égalité & Citoyenneté de consacrer 25 % des attributions de chaque réservataire aux ménages prioritaires (en premier lieu les ménages reconnus au titre du DALO, puis aux ménages du PDALHPD et à ceux retenus dans le cadre de l'Accord Collectif Intercommunal).
 3. Maintenir le développement actuel d'une offre suffisante et adaptée à destination :
 - o des personnes en situation de handicap ;
 - o des personnes âgées.

E. Harmoniser et faire connaître les bonnes pratiques d'accueil des demandeurs de logements sociaux pour mieux les accompagner tout au long de leur démarche

1. Trouver des solutions pour accompagner de manière équitable les demandeurs dans leur demande de logement où qu'ils soient dans le territoire.
2. Se doter d'outils communs d'accueil et d'informations pour harmoniser les pratiques d'accueil.
3. Se positionner sur la forme à donner au lieu commun de l'agglomération, en s'appuyant sur le réseau actuel d'accueil des bailleurs sociaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

002-240200477-20170511-Delib28-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/05/2017

Publication : 15/05/2017

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation

