

n°17
Repères

**POLITIQUE DE LA VILLE
ET DE RENOUVELLEMENT
URBAIN**

**Orientations d'attribution
et convention d'équilibre territorial :
contribution des organismes Hlm au diagnostic
de l'occupation et du fonctionnement du parc
social et à l'analyse des enjeux de mixité**

Collection Cahiers - avril 2016 - 25 €



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

PUBLICATION DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

RÉALISATION DU DOCUMENT COORDONNÉE PAR Béatrix Mora, Juliette Furet, Sophie Lauden-Angotti, Direction des politiques urbaines et sociales, avec l'appui d'un groupe de travail composé de représentants de la Direction juridique et financière, de la Direction économique et financière, de la fédération des ESH et de la fédération des OPH.

À PARTIR DES CONTRIBUTIONS DE Christophe Pallot, Justine Dedise, Nicolas Mer, Habitat et Territoires Conseil - Francis Rathier, Bers Consultants

PRÉAMBULE

Les dispositions législatives et réglementaires issues des lois Ville et ALUR complétées des mesures du comité interministériel de la ville du 6 mars 2015 dessinent un nouveau cadre d'action pour une préoccupation ancienne des pouvoirs publics et de l'ensemble des acteurs de l'habitat : trouver les voies d'une plus grande mixité sur les territoires tout en améliorant l'accueil des ménages défavorisés.

Ce nouveau cadre d'action se caractérise par une recomposition du rôle des différents acteurs avec la prééminence accordée à l'EPCI dans la définition des orientations d'attribution, la formalisation de conventions, le suivi de leur mise en œuvre. Ces nouveaux dispositifs de travail (document cadre des orientations stratégiques d'attribution, convention d'équilibre territorial mais aussi plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs) devront s'articuler avec les dispositifs existants (accord collectif intercommunal d'attribution, Programme local de l'habitat, PNRU...). Ils vont conduire à un renforcement des pratiques de coopération entre les acteurs notamment en inter organismes.

Au cœur du travail à engager se trouve la notion de mixité. Celle-ci, utilisée depuis de nombreuses années dans le discours public, fait l'objet de controverses régulières quant à sa mobilisation opérationnelle. Loin de chercher à en donner une définition figée, les expériences étudiées montrent que l'enjeu premier réside souvent pour les acteurs locaux, à s'accorder sur la caractérisation d'une situation donnée, à convenir d'enjeux de modification de cette situation, à actionner les différents leviers permettant d'atteindre l'ambition partagée, à en suivre les résultats et en ajuster les actions.

Ce document s'appuie sur des expériences engagées dans plusieurs territoires à travers des formes diverses (conventions intercommunales de mixité sociale, accord collectif intercommunal d'attribution, charte de peuplement, contrat d'objectifs...). Ces expériences sont conduites à différentes échelles : agglomération, quartier, résidence ou patrimoine d'un bailleur.

Elles apportent des éclairages intéressants dont cette publication tire les enseignements :

- › sur les processus, méthodes et outils de caractérisation des situations d'occupation sociale,
- › sur les dispositifs et les conditions de leur fonctionnement,
- › sur les résultats obtenus, au regard des ambitions affichées au départ.

L'objectif de ce document est l'élaboration de recommandations méthodologiques et opérationnelles à l'attention des organismes de logement social, afin de leur permettre de s'inscrire dans ces nouvelles démarches et notamment dans la première étape de diagnostic.

Cette étape de diagnostic de l'occupation et du fonctionnement du parc social est indispensable pour construire les différentes démarches (élaboration du document cadre d'orientations d'attribution, convention d'équilibre territorial, accord intercommunal d'attribution, plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs) qui s'engagent au titre de la Loi Alur (article 97) et de la Loi Ville (article 8). Ces documents vont guider la définition des orientations d'attribution par l'ensemble des acteurs concernés et servent aussi à éclairer les propositions et les décisions individuelles d'attribution.

Ce diagnostic doit permettre **une transparence de l'occupation du parc, entre organismes et entre partenaires**, dans un objectif d'un meilleur rééquilibrage territorial tout répondant à la diversité de la demande et en apportant des réponses à l'accueil des publics prioritaires.

Partie 1 Un nouveau contexte pour les politiques d'attribution dans le parc Hlm 5

- A/ La mixité sociale, une ambition réaffirmée dans un
contexte de réforme de la demande et des
attributions 6
- B/ Des politiques à articuler sur les territoires au
service de l'équilibre social..... 8
- C/ L'organisation intercommunale du pilotage de la
gestion de la demande et des attributions..... 9
- D/ Le document cadre d'orientations des attributions
et la convention d'équilibre territorial : de
nouveaux dispositifs encadrant les politiques
d'attributions 11
- E/ Des enjeux multiples
pour les bailleurs sociaux 12

Partie 2 L'élaboration partenariale des orientations d'attribution : une démarche à structurer 15

- A/ Construire des processus d'évolution
des situations d'occupation sociale 16
- B/ Aborder la mixité sociale
à différentes échelles..... 17
- C/ Mettre les indicateurs au service
du dialogue entre les acteurs. 19
- D/ La clé de réussite de cette démarche :
l'existence d'un pilotage stratégique
et opérationnel..... 19
- E/ La contribution des organismes Hlm
à la démarche 21

Partie 3 Le diagnostic partagé d'occupation et du fonctionnement social du parc..... 23

- A/ Les objectifs du diagnostic partagé 24
- B/ Les points clés de la méthode
pour conduire le diagnostic 25
- C/ Les sources de données mobilisables
par les organismes Hlm 27
- D/ Les étapes et les volets du diagnostic 29
- E/ Les indicateurs de l'occupation
et du fonctionnement du parc social..... 30
- F/ Contextualiser et dégager les marges
de manœuvre 39

Partie 4 Définir avec les partenaires des orientations, mobiliser les différents leviers d'accompagnement 43

- A/ Définir des orientations d'attributions
différenciées selon les situations..... 44
- B/ Articuler les objectifs de mixité
aux actions d'accompagnement
et d'intervention sur l'offre 45

Annexes

- 1/ Tableau des indicateurs..... 52
- 2/ Exemples de démarches intercommunales 66
 - La convention intercommunale de mixité
sociale du grand Poitiers..... 66
 - L'accord collectif intercommunal
de la métropole européenne de Lille 67
 - L'accord collectif de Tours 69
 - Le contrat cadre de Trappes 70
 - Le contrat de ville de la métropole de Lyon 71



PARTIE 1

Un nouveau contexte pour les politiques d'attribution dans le parc Hlm

A/ LA MIXITÉ SOCIALE, UNE AMBITION RÉAFFIRMÉE DANS UN CONTEXTE DE RÉFORME DE GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

Depuis les années 90, la mixité constitue un enjeu majeur des politiques publiques. Des dispositions législatives et réglementaires (loi Besson, loi SRU...) ont cherché à concilier accueil amélioré des populations défavorisées et mixité sociale.

Certaines agglomérations se sont saisies des dispositifs proposés et ont développé des démarches opérationnelles (protocole d'occupation du patrimoine social, convention intercommunale d'attribution, accord collectif intercommunal d'attribution). Des bailleurs à leur échelle ont développé des outils d'observation et se sont dotés d'orientations territorialisées d'attribution visant à concilier objectifs d'accueil et d'équilibre et à constituer un cadre de référence commun aux personnels et membres des commissions d'attributions de logement pour guider leur action.

Mais ces dispositifs se sont souvent heurtés à des évolutions majeures qui ont rendu difficile l'atteinte des résultats attendus. Les tendances à la paupérisation de l'occupation et de la demande se sont accentuées. Les quartiers restent marqués pour la plupart d'entre eux par des images négatives et des déficits d'attractivité alors que les investissements réalisés, via notamment le PNRU 1, ont été conséquents. L'urgence des relogements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain n'a pas toujours permis une action concertée sur l'occupation et la mixité. Les dispositifs de coordination des politiques et des pratiques n'ont pas pu être conduits aux bonnes échelles et tous les acteurs n'ont pas été mobilisés dans la mise en œuvre opérationnelle. Le rééquilibrage géographique de l'offre Hlm à bas loyer reste aussi un objectif à atteindre sur de nombreux territoires.

Pour remédier à ces difficultés et mieux prendre en compte les réalités actuelles, de nouvelles dispositions ont été arrêtées par les pouvoirs publics. L'objectif de mixité sociale a été fortement réaffirmé à travers l'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et de cohésion urbaine (Loi Ville).

La loi ALUR (article 97) et la loi Ville (article 8) imposent aux agglomérations porteuses d'un contrat de ville et à leurs partenaires, aux premiers rangs desquels les organismes Hlm, la mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL)

qui élabore :

- › le document cadre d'orientations stratégiques en matière d'attribution
- › la convention d'équilibre territorial.

qui suit et évalue

- › le plan partenarial de gestion partagée de la demande et d'information des demandeurs,
- › l'accord intercommunal d'attribution.

Le 6 mars 2015, le Comité interministériel des Villes « Egalité et citoyenneté (CIEC) « la République en actes » a retenu une série de mesures complétant ces dispositifs législatifs en précisant les attentes des pouvoirs publics avec quelques mesures phares :

- › la limitation de l'accueil des ménages à bas revenu dans les quartiers,
- › la révision de la politique de loyers au service de la mixité,
- › la limitation de la construction de logements locatifs sociaux dans les quartiers et les communes où le taux de logement social dépasse 50%.

L'article 97 de la loi ALUR qui prévoit notamment, parmi les actions du plan partenarial de gestion et d'information du demandeur, **la qualification du parc**. Le plan partenarial doit définir les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle cette qualification est réalisée et les moyens mobilisés pour ce faire. Cette qualification du parc va permettre la connaissance partagée entre les bailleurs sociaux et les partenaires de la situation des ensembles immobiliers.

C'est un cadre renouvelé pour l'action qui se met en place.



Cette connaissance partagée va servir d'appui pour l'élaboration d'orientations d'attribution prenant en compte la situation effective des résidences et des quartiers. Elle doit également permettre de guider les décisions d'attribution au cas par cas.

Le Mouvement Hlm s'est engagé à contribuer à cette qualification du parc : c'est dans ce cadre qu'est élaboré ce document méthodologique.

À NOTER

Volet Habiter des mesures du CIEC du 6 mars 2015

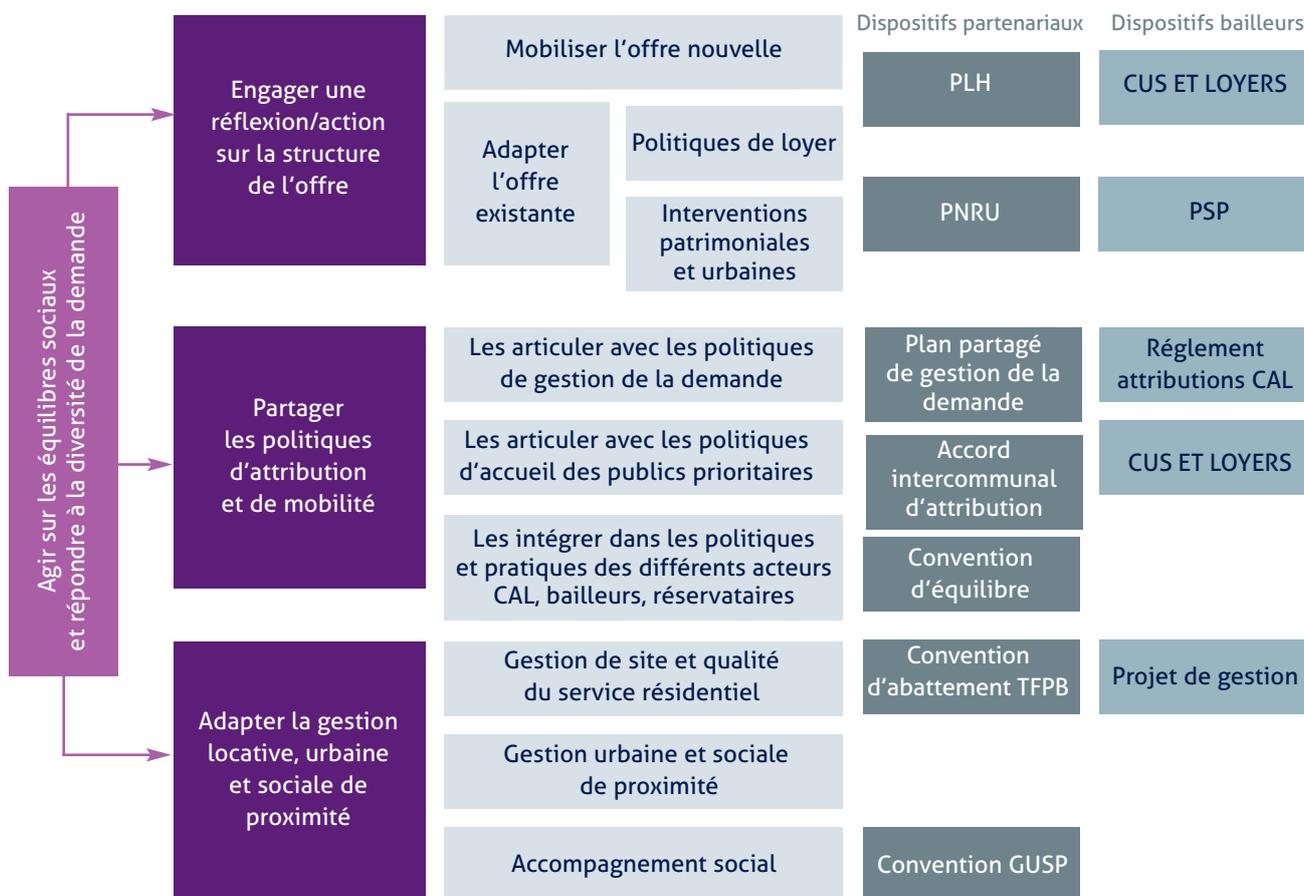
« Pour favoriser la mixité sur les territoires, il convient d'agir sur l'offre de nouveaux logements, en veillant à sa bonne répartition spatiale, sa diversité, et son adaptation aux besoins et aux revenus des ménages ; il convient également d'agir sur le parc social existant, en réformant les attributions des logements sociaux et les politiques de loyers pratiqués, afin qu'elles constituent de véritables leviers de mixité sociale à l'échelle des communes et des quartiers. L'action publique doit être mobilisée pour permettre, à la fois, aux quartiers « politiques de la ville » de gagner en attractivité et aux quartiers de s'ouvrir à l'accueil de nouvelles populations. »

B/ DES POLITIQUES À ARTICULER SUR LES TERRITOIRES AU SERVICE DE L'ÉQUILIBRE SOCIAL

Lutter contre les situations de ségrégation spatiale et viser l'objectif de mixité sociale nécessite de mobiliser d'autres leviers que les seules politiques d'attribution. L'action sur la structure de l'offre est essentielle pour rétablir l'attractivité de certains sites et agir sur les déséquilibres géographiques, au travers des politiques de production et de requalification de l'offre. De même, la qualité du service au locataire et à l'habitant est indispensable pour une répartition équilibrée de l'occupation dans les quartiers et les résidences.

Les actions à mener relèvent de la responsabilité de différentes catégories d'acteurs. Parmi eux les EPCI ont un rôle central à jouer en tant que responsable des politiques locales de l'habitat, des contrats de ville et du renouvellement urbain, et dorénavant des politiques d'attribution et de gestion de la demande. **L'ensemble des dispositifs propres à la gestion du patrimoine Hlm devrait également être mobilisés au service de ces objectifs.**

DES ENJEUX ET DES DISPOSITIFS À ARTICULER AU SERVICE DE L'ÉQUILIBRE SOCIAL



C/ L'ORGANISATION INTERCOMMUNALE DU PILOTAGE DE LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

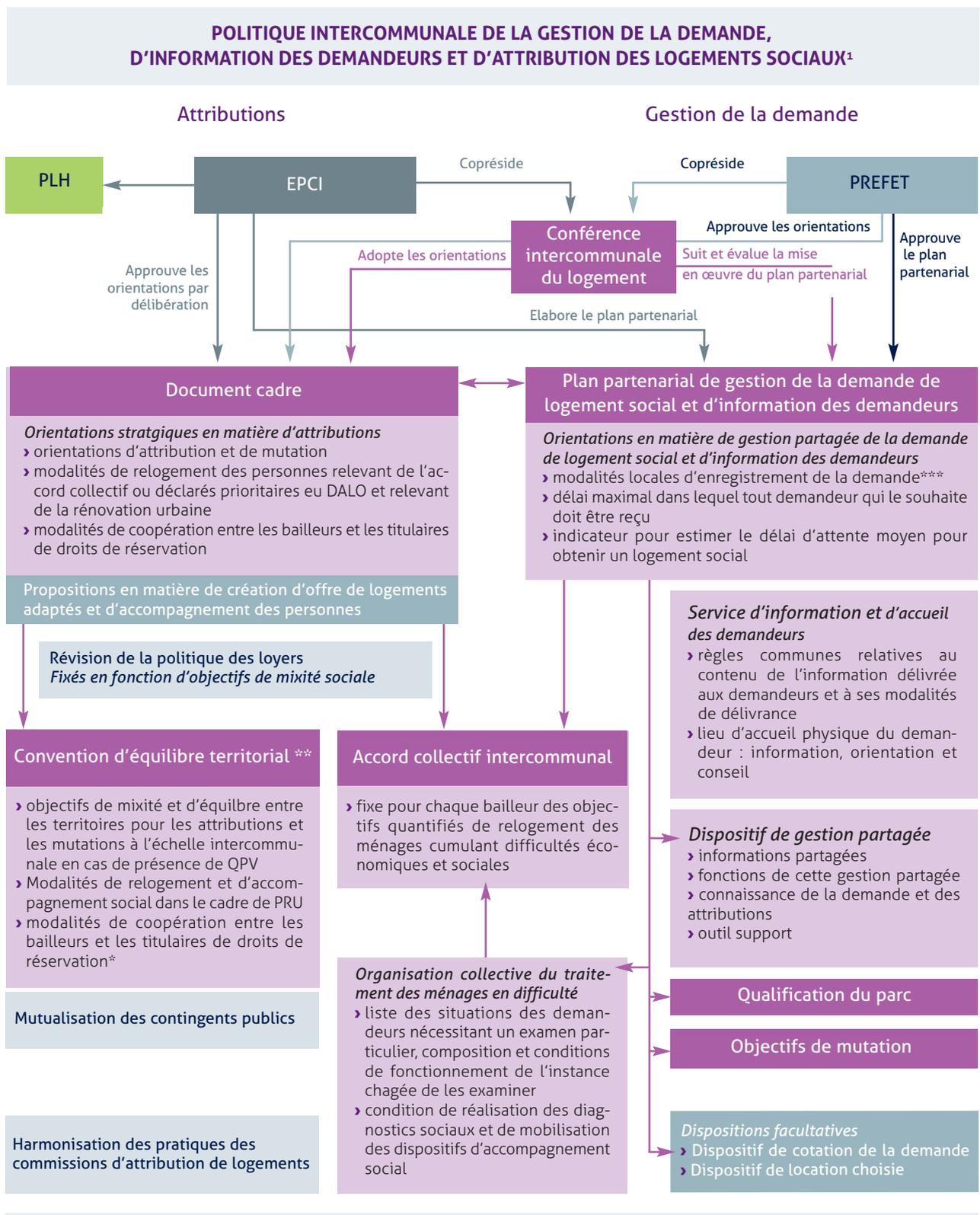
La conférence intercommunale du logement, co-présidée par le président de l'EPCI¹ et le préfet, réunit les communes membres, les bailleurs sociaux, les réservataires, le département ainsi que les représentants d'associations de locataires ou d'associations œuvrant en faveur des mal logées ou sans logement.

Elle devient l'instance clé de définition et de coordination des politiques et des actions :

- › elle adopte le **document cadre d'orientations d'attribution**, document stratégique. Ces orientations sont mise en œuvre par le biais de conventions opérationnelles signées entre l'EPCI, les bailleurs sociaux, les réservataires, notamment, et le cas échéant toute autre personne morale intéressée : **notamment, la convention d'équilibre territorial et l'accord intercommunal d'attribution**.
- › elle suit la mise en œuvre du plan partenarial et de gestion de la demande et d'information du demandeur.
- › elle fait le **lien avec les politiques d'offre** au travers du PLH, du PLUI et du PRU. Elle propose des actions de développement ou d'adaptation de l'offre permettant de mieux répondre aux besoins. L'EPCI peut également faire le lien avec le contrat de ville auquel est annexée la convention d'équilibre territorial.

Ainsi, la CIL constitue un lieu d'analyse et d'échange partenarial en matière de gestion de la demande, de politiques d'attribution et d'évaluation des résultats de ces politiques communes. Elle s'appuiera, dans la plupart des cas, sur un dispositif de travail pour analyser la situation du parc, mettre à plat le fonctionnement des attributions, identifier les marges de manœuvre et formaliser des objectifs réalistes, partagés.

¹ Le projet de loi égalité citoyenneté prévoit que la Conférence intercommunale du logement peut être mise en place dans les EPCI tenus de se doter d'un PLH. Elle doit se mettre en place dans les EPCI ayant la compétence Habitat et au moins un QPV, pour élaborer la convention d'équilibre territorial que la ville a rendu obligatoire dans ces territoires.



Légende

- Dispositions obligatoires
- Dispositions facultatives
- Exemples de dispositions complémentaires

* Base législative possible pour la mutualisation des contingents publics de réservation – dont les logements non réservés des bailleurs – prévue dans les conclusions du CIEC du 6 mars 2015
 ** Convention prévue à l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale
 *** Possibilité de faire référence à la convention départementale (régionale en Ile-de-France) prévue à l'article R.441-2-5 (III et IV) du CCH entre le préfet et les services enregistreurs.

¹ Source : ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

D/ DE NOUVEAUX DISPOSITIFS ENCADRANT LES POLITIQUES D'ATTRIBUTIONS

► Le document cadre d'orientations des attributions élaboré dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, traite les points suivants :

- › les orientations d'attribution et les mutations,
- › les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées DALO ou relevant des projets de rénovation urbaine,
- › les modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires de droit de réservation,
- › les propositions en matière de création d'offre de logement adapté et d'accompagnement des personnes.

► La convention d'équilibre territorial constitue l'un des deux volets opérationnels du document cadre d'orientations des attributions et détermine :

- › **les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires** à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation initiale des quartiers prioritaires et du droit au logement. La convention définit, à partir de la qualification du parc et d'un classement des ensembles immobiliers, des orientations territorialisées d'accueil des ménages prioritaires et des différentes catégories de demandeurs, visant à un meilleur équilibre de l'occupation,
- › **les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain** avec comme objectifs de donner le choix aux ménages relogés et en attente de mutation mais aussi de concilier parcours résidentiels et équilibre social,
- › **les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires**. Il s'agit de croiser le patrimoine et les équilibres dans les territoires, de repérer les freins à la fluidité dans le parc, de mettre en place des instances de travail opérationnel.

Le document cadre d'orientations d'attribution et la convention d'équilibre territorial font également le lien avec différentes actions portées par le plan partenarial de gestion partagée de la demande et d'information des demandeurs, ce qui va avoir un impact sur leur contenu : qualification du parc, définition des catégories de demandeurs ayant des difficultés d'accès au logement, mise en place éventuellement de méthodes de cotation ou de location active etc.

La convention d'équilibre territorial est annexée au contrat de ville. Elle doit être signée au plus tard à la fin de l'été 2016 pour les quartiers en QPV. Dans les agglomérations comportant un PRU, elle doit être préparée parallèlement à la mise en œuvre du protocole de préfiguration de façon à être présentée au comité d'engagement et signée lors de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Le nouveau dispositif a deux particularités majeures :

- › Il concerne l'ensemble du parc Hlm et des QPV de l'intercommunalité, ce qui induit que l'ensemble du parc doit être mobilisé pour rééquilibrer les quartiers et mieux accueillir les ménages à bas revenus.
- › Il renforce le partenariat intercommunal, avec un élargissement à de nombreux partenaires : réservataires, partenaires de l'habitat et de l'intervention sociale, associations de locataires, associations d'insertion...

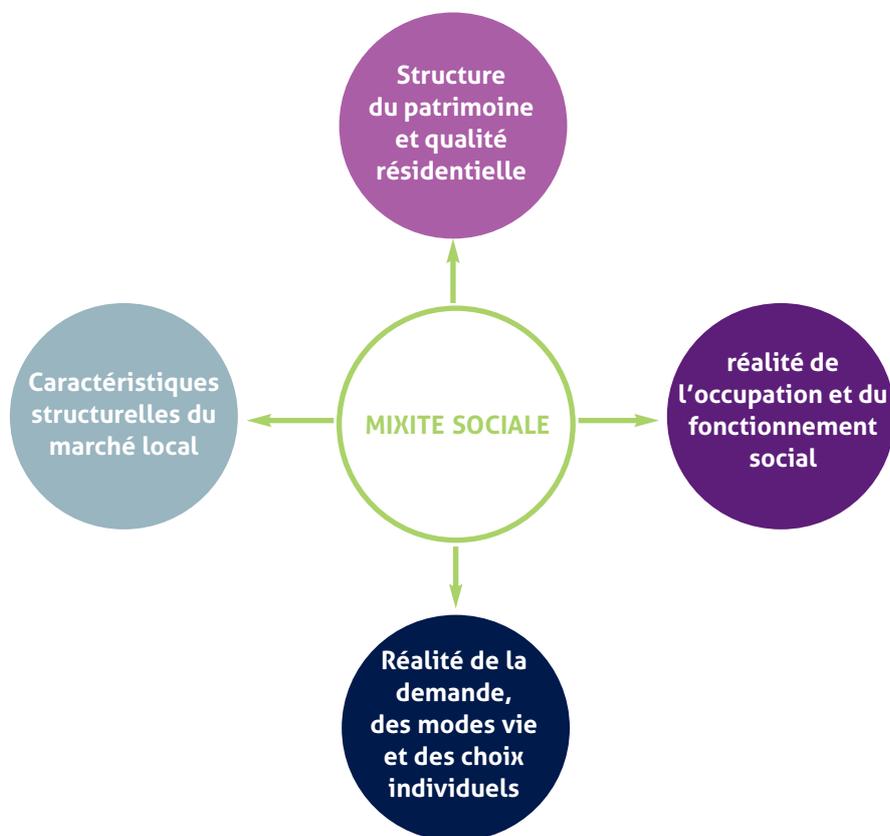
E/ DES ENJEUX MULTIPLES POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

- Concilier les deux objectifs d'amélioration des situations des sites les plus sensibles (quartiers ou immeubles) et de l'accueil des ménages à bas revenus, hors des sites les plus fragilisés.

Ce double objectif s'opère dans un contexte difficile où l'augmentation des écarts entre les résidences/immeubles situées en QPV et le reste des résidences/immeubles s'accroît, où les niveaux de pauvreté et de précarité augmentent tant dans l'occupation que dans la demande.

Ces deux objectifs nécessitent de combiner une série d'actions portant à la fois sur la nature et la qualité de l'offre, l'accompagnement des personnes et des situations, les attributions et les mutations. Ils mettent en jeu plusieurs dimensions à articuler :

- l'attractivité et la qualité résidentielle : le positionnement des résidences/immeubles dans le quartier et la ville, les services et les aménités urbaines, l'accessibilité,
- la réalité de l'occupation et du fonctionnement social : les caractéristiques de l'occupation, son histoire, les dynamiques collectives, les facteurs d'attachement,
- la réalité de la demande de logement exprimée (ou potentielle), des modes de vie et des choix individuels,
- les caractéristiques structurelles du marché local tant pour le parc de logement social que pour le parc privé : typologie, niveau de loyers et de charges, degré de tension du marché...



- ▶ **Rechercher une cohérence entre les politiques d'attribution et celles liées au renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de ville** (retrouver une attractivité des quartiers, diversifier leur fonction résidentielle et urbaine...)

Ceci suppose que la fonction d'accueil très social des QPV soit réorganisée au sein des agglomérations et que le relogement et la reconstruction de l'offre participent de ce rééquilibrage par une mobilisation de tous les opérateurs du territoire.

- ▶ **Renforcer le travail inter organisme et partenarial**

Le travail sur les politiques d'attribution ne peut être mené à bien sans l'implication de l'ensemble des acteurs qui aujourd'hui ont des stratégies différenciées. Les orientations d'attribution et la convention d'équilibre territorial vont guider les propositions des réservataires et les décisions des commissions d'attribution des logements (CAL). Leur élaboration passe par le partage d'un diagnostic.

Ce processus de travail nécessite une **organisation de l'inter-bailleurs pour constituer l'information lors des phases de diagnostic, rapprocher les points de vue, partager les enjeux**. Il va s'agir de fluidifier les parcours résidentiels et de rechercher une cohérence entre les stratégies de chaque organisme par rapport aux enjeux du territoire.

- ▶ **Adapter les stratégies et pratiques professionnelles de chaque bailleur pour s'inscrire dans le cadre de travail partenarial défini sur le territoire.**

L'élaboration du document d'orientation d'attribution et des conventions d'équilibre territorial va conduire les organismes à :

- › **une transparence sur l'occupation du parc et son fonctionnement locatif et social** indispensable pour définir des orientations d'attribution tenant compte de la situation des résidences/immeubles et de leur environnement ;
- › **une prise en compte dans les politiques d'attribution de chaque bailleur des orientations fixées à différentes échelles** : intercommunale, communale, quartier et résidences/immeubles. Ces orientations qui vont intégrer des objectifs précis, notamment en matière d'accueil des personnes prioritaires et à bas revenu, feront l'objet d'un suivi partenarial. Au plan pratique, il va être nécessaire d'adapter les orientations d'attribution, définies par chaque Conseil d'administration ou de surveillance pour guider les décisions des CAL et intégrer les orientations fixées à l'échelle intercommunale.
- › **une modification, et dans une certaine mesure une harmonisation, des pratiques en matière de préparation des commissions d'attribution des logements** en fonction des choix effectués sur le territoire : coordination entre réservataires et bailleurs sociaux, gestion mutualisée des mutations, éventuelle mise en place de méthodes de cotation ou de location choisie etc.
- › **plus largement, une adaptation du management des attributions au sein des organismes : un rôle de représentation renforcé dans les instances locales**, suivi partagé de l'atteinte des objectifs, encadrement de l'instruction des demandes, articulation plus étroite entre les services en charge des attributions et les services de proximité dans la mise en œuvre des orientations...

Les conventions sur les attributions et les changements importants dans l'information du demandeur et la gestion de la demande vont impacter fortement les pratiques professionnelles des organismes, déjà en évolution depuis quelques années.



PARTIE 2

L'élaboration partenariale des orientations d'attribution : une démarche à structurer

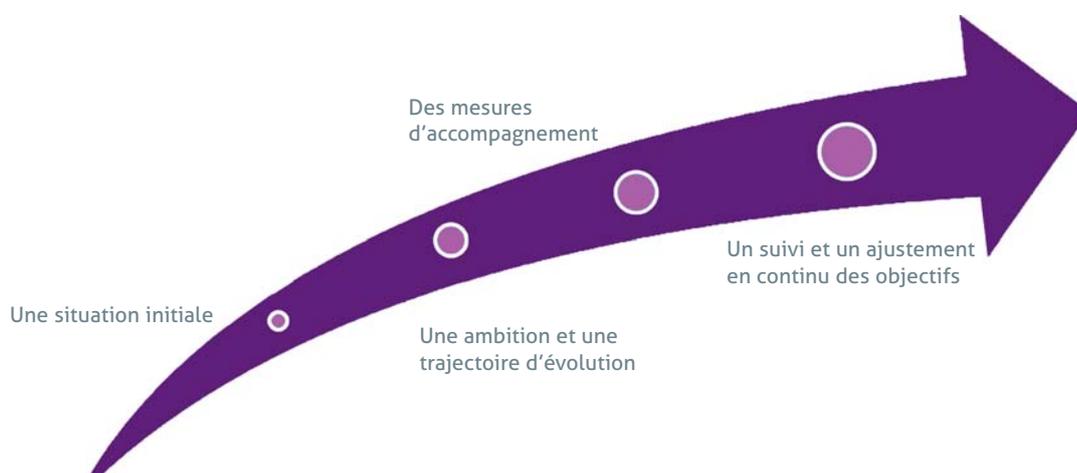
A/ CONSTRUIRE DES PROCESSUS D'ÉVOLUTION DES SITUATIONS D'OCCUPATION SOCIALE

Les tendances à la concentration des difficultés sociales observées sur certains territoires depuis de nombreuses années et la diversité des éléments qui concourent à la production de ces situations invitent à considérer les processus d'évolution à engager avec humilité et prudence. Il est ainsi illusoire de vouloir transformer rapidement l'occupation et le fonctionnement social d'un quartier fragilisé dans un contexte d'accroissement de la paupérisation des ménages et de la ségrégation sociale et spatiale.

Les orientations d'attribution et la convention d'équilibre territorial vont permettre de construire des processus d'évolution des situations d'occupation sociale. Elles vont viser à infléchir progressivement le profil de l'occupation de manière à réduire la concentration des ménages en difficulté dans certains quartiers ou certaines résidences/immeubles tout en organisant l'accueil des ménages prioritaires hors de ces quartiers.

Ces trajectoires de redressement ou de rééquilibrage sont à inscrire dans le court, moyen et long terme. En effet, certaines situations ne pourront trouver d'évolution sans des actions préalables sur l'attractivité du quartier, sans une gestion adaptée des différentes phases d'évolution. Il peut s'agir dans un premier temps de limiter, maîtriser, stabiliser des évolutions, d'engager des actions sur l'attractivité avant de tenter de la faire évoluer mais aussi de prévoir des dispositifs d'accompagnement des ménages fragilisés pour favoriser leur insertion dans un nouvel environnement.

Les orientations d'attribution doivent reposer sur une vision dynamique des situations. Les situations à traiter ou les potentiels à actionner évoluent dans le temps : une situation favorable peut se dégrader sous l'effet combiné de plusieurs facteurs, une situation défavorable peut s'améliorer, des marges de manœuvre existantes à un moment donné peuvent être contrariées par d'autres événements. **Il convient donc de concevoir la démarche d'élaboration et de suivi des orientations d'attribution de manière dynamique et adaptative.**



B/ ABORDER LA MIXITÉ SOCIALE À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

La question de la mixité sociale mobilise différentes échelles d'intervention. L'élaboration d'une ambition commune déclinée dans une trajectoire souhaitée d'évolution doit reposer sur une analyse de la mixité sociale à différentes échelles :

- ▶ **Celles de l'agglomération et des communes**, échelles permettant une première connaissance de la polarisation sociale à partir des dynamiques territoriales, pour agir sur l'équilibre de l'offre et la structure de la demande de logements exprimée sur le territoire.
- ▶ **Celles des quartiers et des sous quartiers**, échelles permettant d'apprécier le fonctionnement du vivre ensemble, échelles de territoires sur lesquels les différents acteurs engagent des actions de restructuration, d'attractivité et de gestion urbaine et sociale de proximité.
- ▶ **Celles des résidences/immeubles**, échelle de la vie de voisinage, où l'attribution des logements et la gestion quotidienne des bailleurs sont engagées.

Cette approche aux différentes échelles permet de mettre en cohérence les politiques et les leviers d'intervention : politiques de gestion de la demande, d'accueil des populations dans le parc social, objectifs de développement de l'offre, objectifs de renouvellement urbain des quartiers...

L'approche peut être envisagée dans des temporalités différentes :

- ▶ soit aborder d'emblée l'échelle la plus fine du fait de déséquilibres particulièrement significatifs en infra quartier dont les acteurs locaux ont connaissance, ou du fait de l'importance du poids du parc Hlm en QPV.
- ▶ ou amorcer la démarche à l'échelle des communes et des quartiers, avant de s'engager dans un niveau plus fin afin d'affermir l'implication et la mobilisation des acteurs dans la mise en œuvre du dispositif.

Dans tous les cas, les différentes échelles s'avèrent à la fois complémentaires et nécessaires pour contrer les phénomènes de concentration de la précarité. Leur approche ne va pas sans mettre en perspective l'occupation sociale des logements sociaux avec l'occupation du parc privé, plus particulièrement dans le cas de quartiers mixtes, Hlm et copropriétés.

LA MIXITÉ SOCIALE : UNE NOTION GÉNÉRALE À DÉFINIR LOCALEMENT ET QU'IL CONVIENT D'APPRÉHENDER À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

Comme bien des concepts qui orientent l'action publique, la mixité sociale est une notion à la fois générale et floue qu'il est difficile à définir d'un point de vue strictement normatif : le modèle auquel se référer, le bon niveau de diversité, la bonne échelle de référence.

Pour autant, **elle est à envisager comme une valeur partagée, mais nécessairement relative.** Elle est d'autant plus évidente que les disparités dans la distribution des différents groupes sociaux dans la ville, la séparation physique et sociale, s'expriment fortement dans le territoire. Elle oriente la volonté des acteurs locaux d'atténuer et de contrecarrer ces disparités qui fragilisent le vivre ensemble et la solidarité au sein des territoires et qui conduisent à un inégal accès aux biens et ressources de la ville, voire dans les cas les plus prononcés à une mise à l'écart d'une fraction de la population.

La mixité sociale ne recouvre pas que la seule dimension économique. Même si le revenu résume bien les situations de précarité, il est aussi utile de mobiliser d'autres variables comme l'âge, la composition familiale ou la nationalité dans la mesure où elles entretiennent un lien plus ou moins fort (à déterminer dans chaque contexte) avec le vivre ensemble.

Chacune de ses dimensions renvoie à des effets spécifiques (pour autant jamais mécaniques) dans les façons d'habiter et de cohabiter et peut ainsi éclairer les actions à conduire par les acteurs locaux en matière d'équilibre, d'accueil et de mobilité résidentielle. Car aborder la composition sociale, ouvre le champ des actions au-delà des seuls équilibres en permettant de s'engager dans la recherche d'une meilleure adaptation aux besoins des ménages.

Relative dans sa caractérisation, la mixité sociale s'appréhende à différentes échelles d'observation et d'action.

► **L'agglomération constitue une échelle qui permet d'opérer une première connaissance de la polarisation sociale, de la hiérarchisation dans le territoire appréhendée** à travers l'occupation sociale des différentes communes et de leurs quartiers pour les plus importantes. Elle est l'échelle à laquelle s'identifient les écarts et s'envisagent les grands équilibres dans la localisation des ménages et leur accès aux aménités de la ville. Cadre de la construction d'un consensus politique indispensable au sein de chaque EPCI, cette échelle facilite l'identification des enjeux concernant la réduction des écarts et les grands équilibres à trouver en matière d'occupation sociale et le lien à garantir aux principales ressources de la ville pour y vivre intégré et mobile. Elle est aussi l'échelle qui permet de définir les interventions territorialisées des organismes et de l'inter-organisme ;

► **Le quartier est la seconde échelle qui permet d'explorer le lien entre les particularités de sa composition et la qualité du fonctionnement du vivre ensemble qui s'y exprime.** Le quartier est le cadre de la recherche d'un meilleur équilibre de ses sous-secteurs ; chacun pouvant être attractif ou répulsif du fait de ses qualités spatiales et/ou de son occupation sociale. C'est à l'échelle du quartier et de l'infra quartier que l'on peut déterminer les contextes les plus problématiques et déceler ceux qui sont en passe de le devenir. L'échelle du quartier à travers l'approche en infraquartier est aussi la clef pour mobiliser les interventions territorialisées des collectivités et des organismes ;

► **La résidence constitue la troisième échelle.** Microterritoire composé de ses différents immeubles ou entrées selon son importance, elle est le lieu où peut se traduire la concentration de la précarité et l'espace où se mesure la qualité ou le dysfonctionnement du voisinage. Elle est l'échelle où se posent les enjeux d'équilibre plus fins, faisant appel autant à une connaissance quantitative que qualitative des acteurs de terrain.

C/ METTRE LES INDICATEURS AU SERVICE DU DIALOGUE ENTRE LES ACTEURS

Les indicateurs doivent être repositionnés dans leur rôle. Ils doivent permettre :

- › un langage commun permettant "d'objectiver le dialogue" (sortir du simple échange d'opinions) : à cette fin, ils doivent être clairs, faciles à interpréter, donc rester simples (retenir quelques axes prioritaires forts, durables, pas trop détaillés) ;
- › des questionnements par la mise en évidence d'écarts, qui déclenchent des démarches de progrès ;
- › un soutien pour l'évaluation des résultats de l'action (va-t-on dans le bon sens ?).

Les indicateurs ne permettent pas de "pilotage automatique". Dans le cadre du processus de définition des orientations et d'élaboration d'une convention d'équilibre territorial, il convient de mettre l'accent sur le fait qu'il faut piloter avec les indicateurs, pas piloter les indicateurs ; dialoguer sur la trajectoire attendue avec les indicateurs, pas dialoguer sur les indicateurs. **D'où la prudence dans l'analyse des indicateurs pris isolément. Il convient de prendre en compte un faisceau de données plutôt qu'un seul indicateur en soi.**

Dans cette perspective, il est donc indispensable :

- › de définir avec les partenaires un nombre limité d'indicateurs socle en fonction de la réalité du territoire et d'analyser les résultats statistiques de ce premier diagnostic dans le cadre de la CIL.
- › d'élargir éventuellement ces indicateurs sans perdre le socle d'analyse, en tirant les enseignements de cette première démarche.

D/ LA CLÉ DE RÉUSSITE DE CETTE DÉMARCHE : UN PILOTAGE STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNEL

Pour s'inscrire dans la durée, la démarche d'élaboration doit s'appuyer sur un pilotage stratégique et opérationnel, clairement positionné et à organiser au sein de la CIL. Elle peut se formaliser par la mise en place de groupes de travail thématiques, animés par un chef de projet dédié pour tout ou partie à ce dispositif.

La CIL s'appuie sur des outils d'observation existants ou à créer et qui vont évoluer au fil de la démarche (observatoire de l'occupation et du fonctionnement social via une cartographie, suivi des attributions via le SNE, accord intercommunal d'attributions...).

Le recours à une expertise extérieure pour installer le dispositif, construire le partenariat avec l'inter-organisme, se mettre d'accord sur les indicateurs à retenir, produire le diagnostic et faciliter l'élaboration des orientations peut s'avérer être précieux.

GRAND POITIERS : UNE MISSION MIXITÉ SOCIALE

Grand Poitiers a fait le choix de créer une « **mission mixité sociale** » au sein de la Direction du développement urbain, articulée à un vice-président à la Mixité sociale et à l'équilibre social de l'habitat. Le dispositif marque ainsi une implication forte de la collectivité dans la gestion de la demande et des attributions à travers :

- ▶ une instance **stratégique** dédiée à la mixité sociale qui définit les orientations, les actions, et valide les critères, les indicateurs
- ▶ une instance **technique** de la convention de mixité sociale réunissant les réservataires/leurs représentants : Grand Poitiers, les communes, les bailleurs, l'AROSH, l'Etat ;
- ▶ une **implication en matière d'attribution concertée** : préparation attentive des attributions sur le territoire de l'agglomération (étude technique des dossiers avant passage en CAL, sur la base des critères partagés de

la mixité sociale) qui passe par un examen des bailleurs et de la chargée de mission mixité sociale ; participation active des élus de la collectivité aux CAL des bailleurs, accompagnés par les services (5 élus de la Ville de Poitiers et 3 élus représentant Grand Poitiers siègent dans l'une ou l'autre des CAL des 4 bailleurs locaux) ;

- ▶ la **construction d'une vision globale sur le territoire** de la réponse apportée à la demande de logements ; le suivi du peuplement par l'exploitation locale des résultats de l'enquête d'occupation du parc social (OPS).

Ces instances et la mise en place de ces actions et ces ressources ont permis de créer et faire vivre un dialogue constructif entre les acteurs de l'agglomération concernés.

E/ LA CONTRIBUTION DES ORGANISMES À LA DÉMARCHE

Par leur présence et leur implication dans ces dispositifs, les bailleurs peuvent faire reconnaître les difficultés rencontrées dans certains sites et mobiliser les partenaires, être force de proposition pour disposer d'un cadre partagé et opérationnel qui guidera les attributions, identifier les marges de manœuvre, limiter les phénomènes de renforcement des difficultés dans certains quartiers ou immeubles.

De par leur connaissance des situations et des fonctionnements résidentiels, leur rôle dans la gestion de la demande, des attributions et la mise en œuvre des actions d'accompagnement, les bailleurs ont une contribution importante à apporter dans l'élaboration des orientations d'attribution et des conventions d'équilibre territorial.

Cette contribution se concrétise à deux niveaux :

► La constitution d'une connaissance fine des situations d'occupation sociale et de fonctionnement résidentiel

Dans ce cadre, il s'agit de produire une information statistique enrichie d'une connaissance qualitative des fonctionnements sociaux, de participer à l'analyse et la compréhension des situations. Les modalités de production de cette information peuvent se faire selon plusieurs cas de figure :

- par un travail préalable au sein de l'association régionale, (identification des sources de données mobilisables par les bailleurs, propositions d'indicateurs, échelles de partage des informations, homogénéisation de la production des données par les organismes).
- par une contribution directe dans le cadre du diagnostic porté par l'EPCI (avec une concertation nécessaire entre organismes sur leur contribution à la construction de ce cadre, et sur les conditions de mise à disposition des informations).

Chaque bailleur doit s'organiser pour constituer cette information en interne. Cela peut être l'occasion, de revoir les bases de données, d'enrichir les outils de suivi et de pilotage des attributions en interne. **La diffusion des données aux partenaires respectera le cadre fixé par la CNIL.**

► L'élaboration des orientations

Il s'agit d'avoir une réflexion commune sur l'identification des marges de manœuvre au regard de la demande, de l'occupation et de la structure du parc, et sur les choix politiques territoriaux proposés par les collectivités locales ainsi que sur les conditions à réunir pour atteindre les objectifs fixés.

Ceci implique une organisation ad hoc : des temps de travail internes à la profession pour se doter d'une position commune, et élaborer des propositions, mise en place d'une représentation dans les instances intercommunales. Ce dispositif de représentation doit **garantir une bonne adhésion à la démarche de l'ensemble des bailleurs.**



PARTIE 3

Le diagnostic partagé d'occupation et du fonctionnement social du parc

A/ LES OBJECTIFS DU DIAGNOSTIC PARTAGÉ

De la qualité du dialogue qui s'instaurera entre les acteurs dès la phase de diagnostic dépendra pour une bonne part la réussite de la démarche. Le diagnostic fonde la démarche. Il implique de la part des acteurs une posture de transparence et de pro-activité permettant de créer une dynamique constructive à l'échelle intercommunale.

Le diagnostic constitue un point d'appui pour installer ou consolider le dialogue entre partenaires. Il doit permettre :

- ▶ **une analyse de l'occupation et du fonctionnement social à différentes échelles** : le diagnostic doit permettre de repérer et classer les secteurs/résidences/immeubles qui relèvent d'une politique de rééquilibrage et ceux où il existe des marges de manœuvre pour accueillir les ménages prioritaires à bas revenus ;
- ▶ **une compréhension commune des processus** qui contribuent à l'organisation actuelle de l'occupation du parc Hlm et une analyse partagée des enjeux de mixité aux différentes échelles ;
- ▶ **une évaluation partagée des marges de progrès accessibles** et mobilisables en matière d'équilibre social en tenant compte des différentes échelles d'appréhension des problématiques ;
- ▶ **la formulation d'orientations d'attribution opérationnelles à différentes échelles**, partagées avec l'ensemble des partenaires et des organismes Hlm ;
- ▶ **l'identification des conditions de réussite de la démarche** : actions d'accompagnement à mobiliser, coordination des actions, de suivi de leurs impacts dans le temps et animation de la démarche dans son ensemble.



La formalisation du diagnostic doit aider les acteurs à travailler à différents niveaux :

- › prendre des orientations et retenir des actions d'accompagnement.
- › guider les attributions pour l'ensemble des réservataires en amont des CAL et dans les CAL, faciliter les prises de décision au cas par cas.

À NOTER

La production d'informations et l'analyse des données répondent à des cadres fixés par la CNIL. Il convient donc d'être vigilant quant aux modalités de recueil, d'exploitation et de diffusion des données. De fait, les organismes et l'Union sociale pour l'habitat mènent de longue date des réflexions et actions tendant à sécuriser les pratiques à l'égard des risques de discrimination (*rapport Veil-Bouchet-Questiaux en 2001, travail avec la Halde, participation à la conférence de consensus sur la mixité sociale, protocole de mise en conformité réalisé avec la CNIL*).

B/ LES POINTS CLÉS POUR CONDUIRE LE DIAGNOSTIC

Que ce soit pour la définition du document cadre des orientations d'attribution ou pour la mise au point de la convention d'équilibre territorial, **la démarche porte sur l'ensemble du patrimoine des bailleurs présents sur le territoire de l'EPCI** et pas seulement sur les quartiers en politique de la ville. Elle est en lien avec la demande exprimée, les objectifs d'accueil des ménages prioritaires fixés dans l'accord départemental ou intercommunal d'attribution et avec la mobilisation du contingent préfectoral et des autres contingents.

Plusieurs points méthodologiques doivent être mis en avant pour mener à bien le diagnostic.

► Mixer approche quantitative sur l'occupation et le fonctionnement locatif et qualitative sur le fonctionnement social

L'analyse de l'occupation des résidences doit mobiliser **des données statistiques et la connaissance qualitative du fonctionnement social des résidences/immeubles car les critères de fragilité économiques ne sont pas systématiquement le reflet d'une difficulté de fonctionnement** des résidences/immeubles mais peut nécessiter une vigilance particulière. Le croisement avec des critères qualitatifs est indispensable pour avoir une photographie vivante et dynamique des territoires et éviter les raccourcis, les représentations et les analyses mécaniques.

► Contextualiser les données dans l'espace et le temps

L'interprétation des données recueillies s'appuie sur une analyse comparative et contextualisée. En effet, il est essentiel de resituer les données dans leur contexte et leur trajectoire. Afin de pouvoir en dégager un diagnostic pertinent sur lequel reposeront des actions adaptées, il convient :

- › **d'inscrire cette analyse statistique dans une analyse territoriale globale**, permettant de donner du sens aux chiffres. La question de l'équilibre de l'occupation sociale du parc se pose ainsi différemment selon les agglomérations, mais également selon les quartiers et selon les résidences/immeubles au sein des quartiers.
- › **d'analyser de manière comparative (dans le temps et l'espace)** les données en ayant pour référence le niveau territorial supérieur (EPCI, commune, quartier). L'analyse permettra également de retracer une trajectoire d'évolution de la résidence et des quartiers par la lecture des indicateurs sur plusieurs années. Elle mettra en évidence les dynamiques nouvelles à partir de la lecture des indicateurs concernant les flux (caractéristiques des nouveaux entrants et des sortants).

Analyser et mesurer dans la durée des tendances, permet de réduire d'éventuels écarts d'interprétation, de mieux identifier les causes des difficultés et donc d'agir sur elles. Par conséquent, on privilégiera des analyses en tendance. Autant que la situation à un moment donné, **c'est l'évolution – la trajectoire de cette situation – qui importe** : un même résultat sur un indicateur peut s'inscrire dans une trajectoire d'évolution favorable ou au contraire défavorable.

► Mettre en perspective l'occupation sociale du parc Hlm avec l'occupation du parc privé

Pour cela, sont mobilisables les données FILOCOM de la direction générale des impôts qui renseignent sur les revenus des occupants des logements selon le statut d'occupation, à l'échelle des IRIS : propriétaires occupants, locataires Hlm, locataires du privé. **Dans les quartiers mixtes, il est important de qualifier l'occupation sociale tant du parc Hlm que des copropriétés et d'apprécier les interrelations entre l'évolution des deux types de parc.**

► Construire l'approche par étape de façon pragmatique

Il n'est pas nécessaire d'être exhaustif en termes d'indicateurs utilisés dès la première fois. Par contre il convient de couvrir l'ensemble du parc. Ceci peut conduire dans un premier temps à s'appuyer sur un ou deux indicateurs. Les expériences engagées montrent qu'au-delà de la qualité et de l'exhaustivité de l'analyse de la situation, c'est son caractère partagé qui permet de dégager des orientations cohérentes, pertinentes et engageantes pour tous. De même dans un premier temps les échelles territoriales du travail partenarial peuvent être celles de la commune et du quartier, celle de l'immeuble pouvant se construire progressivement en fonction des enjeux de rééquilibrage et d'accueil.

► Formaliser le diagnostic pour permettre de classer les immeubles/résidences/secteurs

La formalisation du diagnostic peut ainsi mobiliser des représentations cartographiques, des indicateurs synthétiques de fragilité, des fiches de synthèse...

► Mettre en place un dispositif de coordination pour réaliser un diagnostic partagé

La collectivité pilote va devoir mobiliser plusieurs sources de données, confronter les analyses pour aboutir à un diagnostic partagé. À cette fin, il est nécessaire de mettre en place un dispositif qui permettra :

- ▶ de choisir les indicateurs statistiques, organiser la collecte des données, définir les modalités d'échanges des informations,
- ▶ de définir les échelles du travail partenarial
- ▶ de procéder aux analyses des résultats statistiques
- ▶ de définir une méthode de travail et un cadre pour la confrontation des analyses qualitatives,
- ▶ d'organiser le suivi des indicateurs et leur rythme d'actualisation.

Le rôle de l'interorganismes et des ARHIm est à définir en amont de la construction de ce dispositif.

C/ LES SOURCES DE DONNÉES MOBILISABLES PAR LES ORGANISMES

Les organismes Hlm disposent de données dans leurs systèmes d'information pour leur propre besoin de gestion et produisent des données pour répondre à des obligations légales. **Ces données peuvent être mises à disposition de cette démarche dans des conditions à définir collectivement au sein de la Conférence intercommunale du logement, dans le respect du secret statistique défini par la loi Informatique et Libertés. La signature d'un protocole d'échanges des données entre les organismes et les partenaires de la CIL est recommandé.**

► Enquête OPS (occupation du patrimoine social)

Réalisée tous les deux ans sur l'ensemble du parc Hlm (nouvelle campagne en 2016), elle permet de connaître les caractéristiques des locataires en place et des locataires qui ont emménagé au cours des trois dernières années.

Cette enquête a été mise en place avec pour seule finalité légale la production d'un rapport au Parlement. Aussi, le projet de loi Egalité Citoyenneté prévoit-il la possibilité d'utiliser ces données OPS – à partir de l'enquête 2016 – pour des finalités nouvelles comme l'analyse de l'occupation sociale des immeubles, dans les CUS, l'élaboration des politiques d'attribution et des PLH en lien avec les collectivités locales et l'Etat. Un décret en conseil d'Etat précisera les conditions de transmission de ces données aux partenaires (services locaux de l'Etat, EPCI, l'Union sociale pour l'habitat et fédérations Hlm, ARHlm, Action Logement).

Pour répondre à ces attentes, et à une connaissance partagée de l'occupation sociale du parc à des échelles fines (Immeubles/résidences/secteurs/quartiers) il est nécessaire que les données par ménage puissent être traitées dans les systèmes d'information des organismes.

► Répertoire du logement locatif social (RPLS)

Les bailleurs transmettent tous les ans à l'État des données au logement : localisation, taux d'occupation, taille des logements, niveau de loyer, financement, classement, vacance, contingent. Ces données sont accessibles aux services locaux de l'État et aux délégataires des aides à la pierre.

► Les données de gestion locative

L'exploitation de ces données dans le cadre de cette démarche permettra de caractériser l'offre et son positionnement dans le marché local.

► Le plan stratégique de patrimoine (PSP)

Ce plan amène à classer les immeubles ou ensembles immobiliers selon l'appréciation du service rendu, notamment : qualité de la construction et des prestations techniques, localisation et environnement de l'immeuble.

Cette qualification de l'offre peut être utile pour évaluer les capacités d'accueil des différentes catégories de ménages. L'utilisation de cette source impliquera une harmonisation des classements adoptés entre les organismes au sein du territoire concerné.

► **La mobilisation de la connaissance qualitative du fonctionnement des immeubles détenue par les agents de proximité.**

Les agents de proximité ont une connaissance fine du fonctionnement quotidien des immeubles, des facteurs qui contribuent à l'équilibre de ce fonctionnement ou des freins au vivre ensemble. Il est important de mobiliser ce savoir quand il est nécessaire d'approfondir la compréhension de certaines situations. Ceci suppose que les partenaires se dote d'un cadre commun et d'une méthode de recueil de ces informations.

LES ÉCHELLES DE CONSTITUTION ET DE PARTAGE DES INFORMATIONS

Les organismes Hlm vont être amenés à mettre à disposition de leurs partenaires des données agrégées à des échelles fines, celle de l'immeuble et des données croisées nécessaires à l'explicitation de constats. Cela implique qu'ils organisent en interne les différentes informations dont ils disposent, au sein de base de données au logement/ménages.

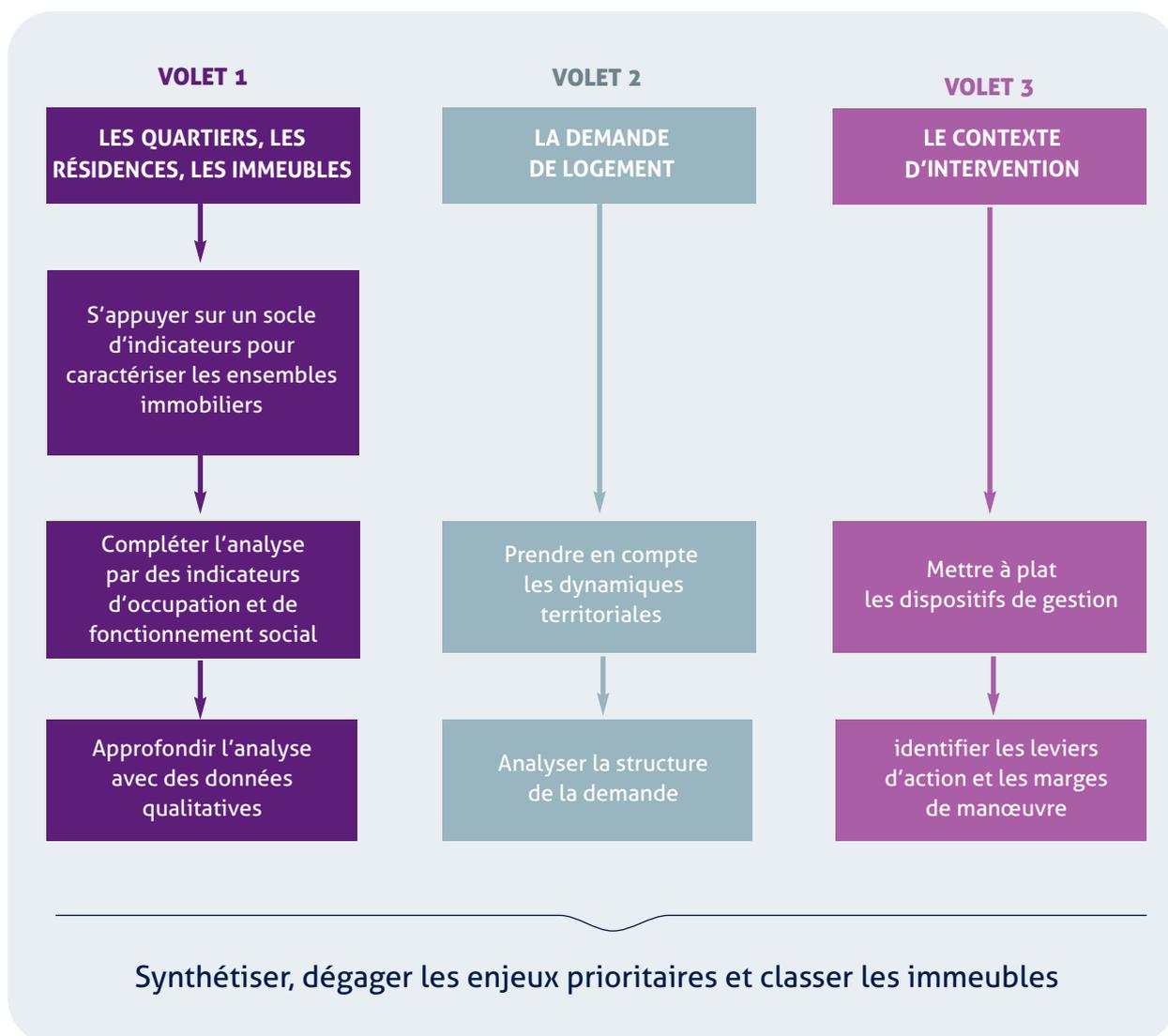
Le partage des informations entre les acteurs de la Conférence intercommunale doit respecter le secret statistique défini par la loi Informatique et Libertés : **le partage d'informations à l'échelle des immeubles conduira à opérer des regroupements d'immeubles de façon à ce que pour chaque indicateur, aucune valeur ne soit inférieure à 11 unités.** *(Il est en effet interdit de diffuser à des tiers des informations ou des résultats agrégés portant sur un effectif inférieur à 11 individus : donc dans les tableaux de données, aucune case ne doit comporter moins de 11 individus).*

La constitution d'indice synthétique de précarité/fragilité peut constituer une solution à cette limite.

D/ LES ÉTAPES ET LES VOILETS DU DIAGNOSTIC

La conduite du diagnostic de l'occupation sociale du parc qui va fonder la démarche peut s'organiser par étape : selon la plus ou moins grande complexité des enjeux du territoire, le diagnostic peut aller d'une simple caractérisation du rôle social de chaque immeuble à partir d'un nombre limité d'indicateurs, jusqu'à la réalisation de portraits de résidences/immeubles associant des indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Par ailleurs l'élaboration d'orientations d'attributions territorialisées et l'identification des moyens d'accompagnement nécessaires implique la mise en regard du rôle social des différents segments du parc, avec un ensemble d'éléments de contextualisation : contexte de marché et d'intervention, structure de la demande que les acteurs locaux ont à prendre en compte.



E/ LES INDICATEURS DE L'OCCUPATION ET DU FONCTIONNEMENT DU PARC SOCIAL

Les informations issues des deux premiers temps d'analyse (qui peuvent être menés conjointement) reposent pour l'essentiel sur la production d'indicateurs statistiques. Certains sont facilement disponibles et constitués de manière homogène, d'autres (relevant du fonctionnement locatif notamment) nécessitent que les acteurs s'entendent sur les conditions de leur mobilisation.



TEMPS 1

S'APPUYER SUR UN NOMBRE LIMITÉ D'INDICATEURS

Un socle d'indicateurs (source OPS et fichier de gestion des organismes) permettra de dresser un premier classement du patrimoine, faisant apparaître les déséquilibres et les secteurs à « capacité d'accueil ».

► Les objectifs de ce premier niveau d'analyse :

- disposer d'une première photographie de l'occupation des « résidences/immeubles » (en respectant la limite de plus de 11 unités par valeur pour chaque indicateur).
- repérer les écarts en matière d'indicateurs d'occupation sociale entre les résidences présentes sur le territoire intercommunal,
- repérer des concentrations de fragilités sociales sur certains quartiers,
- comparer le niveau des indicateurs d'un immeuble ou d'une résidence avec le niveau des indicateurs à l'échelle du quartier, de la commune, ou de l'intercommunalité,
- identifier les besoins d'analyse complémentaire (indicateurs statistiques complémentaires, analyse qualitative de l'occupation...).

Trois critères ont été retenus, critères économique et d'activité des occupants¹ :

- part des ménages dont le revenu est inférieur à **40% du plafonds PLUS**, proche du seuil de pauvreté (ou selon le contexte local < 20% du plafond) ;
- proportion de ménages recevant **l'aide au logement (APL)** ;
- taux d'activité des majeurs (emploi stable, précaire, chômeurs, inactifs).

Complétés pour réaliser une analyse dynamique de l'occupation du parc, par la part **des emménagés récents dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds** (ou 20%).

À partir de ces indicateurs peut être calculé **un indice composite de précarité pour disposer d'une vision synthétique de l'occupation**. (Voir encart page 32).

¹ Voir en annexe le détail de leur utilité et les précautions d'usage

Cette première cartographie permet aux acteurs de disposer d'une vision synthétique des grands équilibres à l'échelle du territoire intercommunal. **Ils peuvent engager une première réflexion d'ensemble sur les grands enjeux de rééquilibrage et sur une première mise en regard de la répartition des immeubles selon l'indice de précarité et les besoins d'accueil de ménages prioritaires et cumulant les difficultés.**

La mobilisation de cet outil en introduction d'une démarche d'élaboration constitue une base pour engager un premier échange autour des résultats consolidés, pointer les convergences entre les acteurs sur la situation ainsi présentée, identifier les points d'approfondissement.

RECOMMANDATIONS

Les données de l'enquête OPS peuvent être indisponibles aux échelles souhaitées : en effet la finalité de l'enquête OPS jusqu'en 2016 était l'élaboration d'un rapport au parlement à partir de tableaux de données consolidées à l'échelle du département/commune fournies par les bailleurs).

Dans ce cas, un premier classement des immeubles peut être effectué à partir d'un indicateur disponible pour l'ensemble du parc : la part des ménages percevant l'APL.

ARHLM DE BASSE NORMANDIE : COMPLÉTER LA MÉTHODE PAR UN INDICE DE PONDÉRATION

A partir de l'enquête OPS et des indicateurs d'équilibre retenus par l'Union sociale pour l'habitat, l'objectif de l'association régionale et des bailleurs a été de proposer un outil complémentaire permettant, pour l'occupation comme pour les attributions, de **quantifier et visualiser les déséquilibres les plus significatifs** de façon homogène sur tous les territoires étudiés et, si nécessaire par organisme Hlm.

Une analyse des données a été réalisée à l'échelle des EPCI, commune, QPV et hors QPV. Ensuite le poids du territoire étudié dans le patrimoine Hlm de l'EPCI a été comparé au poids du territoire pour chaque indicateur (ménages sous 40% des plafonds de ressources, ménages en impayés de plus de 3 mois...). La démarche avec l'adhésion de tous les partenaires concernés a été initiée dans l'Orne.

UTILISER UN INDICE COMPOSITE DE PRÉCARITÉ POUR DISPOSER D'UNE VISION SYNTHÉTIQUE DE L'OCCUPATION

Calculer un indice 100 de précarité permet :

- › de comparer facilement les différentes résidences entre elles avec comme référence le QPV, la commune, l'agglomération, le département ou l'ensemble.
- › de mesurer dans le temps l'évolution des résidences toujours en comparaison de l'indice 100 de 2014.

Plus l'indice est élevé, plus la précarité est importante (+ dans les tableaux suivants).

Indicateurs récoltés	Prise en compte pour l'indice 100	Pondération
Part des ménages < 40% des plafonds PLUS	x	2
Part des ménages bénéficiaires d'une aide au logement	x	1
Part des majeurs en emploi stable		
Part des majeurs en emploi précaire		
Part des majeurs chômeurs	x	1
Part des majeurs sans emploi	x	1

Indicateurs récoltés	Agglomération % calculés	Résidence A % calculés	Résidence B % calculés	Résidence C % calculés
Part des ménages < 40% des plafonds PLUS	40%	50%	39%	22%
Part des ménages bénéficiaires d'une aide au logement	52%	65%	50%	40%
Part des majeurs en emploi stable	36%	31%	35%	54%
Part des majeurs en emploi précaire	7%	8%	8%	5%
Part des majeurs chômeurs	24%	30%	26%	15%
Part des majeurs sans emploi	33%	30%	31%	26%
100 - Agglomération - année 2014	100	149	99	66

Cet indice pourra être précisé et ajusté en fonction d'éléments complémentaires issus du temps 2 (en mobilisant par exemple le taux d'impayés de plus de trois mois, le taux de familles monoparentales avec 3 enfants et plus...).



TEMPS 2

PRODUIRE ET ANALYSER DES INDICATEURS ÉLARGIS SUR L'OCCUPATION ET LE FONCTIONNEMENT LOCATIF DES IMMEUBLES/RÉSIDENCES : INDICATEURS D'APPROFONDISSEMENT

► Il s'agit d'approfondir l'analyse, afin de :

- rendre compte des dynamiques propres aux territoires,
- limiter les interprétations trop mécanistes, le critère économique n'étant pas la cause unique ou suffisante des difficultés rencontrées par certaines résidences,
- et aboutir à un diagnostic global des dynamiques de peuplement sur le territoire.

► Ces indicateurs complémentaires sont destinés à :

- enrichir l'indice de précarité, issu des premières données de la cartographie par un indice composite de fragilité,
- mettre en avant certaines situations spécifiques à prendre en compte par exemple la sur ou sous-occupation, ou encore la part importante de personnes âgées dans certaines résidences, la concentration de certaines typologies de famille,
- apprécier les impacts de la fragilité des ménages sur les indicateurs du fonctionnement locatif,
- apprécier les marges de manœuvre liées à la structure de l'offre.

La première série de ces indicateurs d'approfondissement* relève de données complémentaires d'occupation sociale qui permettent d'affiner le premier niveau d'analyse de la composition socio-économique des secteurs/résidences/immeubles :

- fragilité liée à la nature des ressources ;
- fragilité liée à la structure familiale et à la composition familiale.

- **Composition familiale** : familles monoparentales, familles de 3 enfants et plus, personnes seules
- **Âge** : importance des personnes âgées, indice jeunesse (pré-adolescents, adolescents, jeunes adultes...), âge du titulaire du bail
- **Occupation du logement** : taux de sous occupation/de sur occupation**
- **Diversité des profils économiques** : part des « 80% des plafonds »

* Voir en annexe le détail de l'utilité de ces indicateurs et les précautions d'usage.

** Selon l'article R641-4 du CCh, sont considérés comme sous-occupés des locaux comptant un nombre de pièces habitables supérieurs de plus de deux du nombre de personnes qui l'occupent. Le calcul de la sur-occupation par la réglementation fait référence à la surface du logement sur des normes très restrictives. Le calcul de l'indicateur de sur-occupation est aligné sur celui de la sous-occupation.

La deuxième série de ces indicateurs d'approfondissement* porte sur le fonctionnement locatif avec des données permettant d'approcher :

- › l'attractivité de la résidence à travers les taux de rotation, de demandes de mutation exprimées, de vacance,
- › la fragilité économique avec par exemple le taux d'impayés de plus de trois mois,
- › les opportunités et les contraintes liées aux caractéristiques de l'offre

► **Fonctionnement locatif :**

- › Taux de rotation
- › Taux de demande de mutation
- › Taux de vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique et démolition)
- › Impayés : taux de ménages en impayés de plus de 3 mois

► **Offre/structure du parc :**

- › Produit (PLUS/PLAI/HLMO/PLS)
- › Niveau de performance énergétique
- › Niveau de loyer : % logements dont loyer \leq loyer référence APL ou loyer \leq PLAI ou loyer médian d'un T3 ou loyer moyen au m² de SH
- › Niveau de charges : montant moyen par logement
- › Typologie du parc : % des grands logements, % des T1/T2
- › Densité de logement : nombre de logements par entrée/immeuble

CRÉER UN INDICE DE FRAGILITÉ DES RÉSIDENCES/IMMEUBLES

L'indice de fragilité de la résidence qui viendra compléter l'indice de précarité, vise à composer un indice qui mette en avant des éléments de fragilité issus du fonctionnement de la résidence.

Plus sensible que l'indice de précarité, il nécessite d'être composé à la fois :

- › d'indicateurs objectifs : taux de vacance, taux de mobilité, taux de sur-occupation,

› d'indicateurs plus qualitatifs et sensibles (donc moins disponibles de manière homogène sur les territoires) : taux de refus des demandeurs de logement, résultats enquête de satisfaction sur la vie dans le quartier, la sécurité dans le quartier, les données d'observatoire de la tranquillité...

L'objectif est de qualifier les déséquilibres observés et à corriger et de cibler les besoins d'analyse qualitative complémentaires.

* Voir en annexe le détail de l'utilité de ces indicateurs et les précautions d'usage



Temps 3

MOBILISER LA CONNAISSANCE QUALITATIVE DU FONCTIONNEMENT SOCIAL DES RÉSIDENCES

Les données qualitatives vont à la fois nourrir les données quantitatives déjà produites mais aussi introduire de nouvelles dimensions liées au fonctionnement social des résidences, au contexte urbain et résidentiel.

De fait, cette information peut être plus complexe à mobiliser. Elle nécessite **des protocoles de recueil partagés entre acteurs pour éviter les effets de réputation et la mobilisation d'anecdotes issues d'informations relevant de l'expérience de terrain.**

Les acteurs peuvent s'appuyer sur des dispositifs de travail déjà en place sur certains quartiers : l'observation partagée sur site dans le cadre de démarches de gestion urbaine de proximité, l'élaboration de projets de gestion à l'échelle des sites menés par certains bailleurs... constituent des points d'appui pour le recueil de ces données.

Il est important que les informations et appréciations apportées par les équipes de proximité des bailleurs soient croisées et complétées avec les données détenues par les collectivités locales et les autres partenaires.

Ces données pourront être mobilisées prioritairement pour certaines résidences sur lesquelles il semble nécessaire d'approfondir l'analyse quantitative qui peut alors agir comme filtres.

Les résidences/immeubles peuvent être passées en revue par les bailleurs concernés avec des focus sur celles présentant des caractéristiques de plus grands dysfonctionnements afin d'en analyser les raisons à une échelle plus fine.

Les indices recueillis dans ce cadre peuvent relever de différents champs :

- › l'attractivité de la résidence et son positionnement dans le quartier et la ville ainsi que la dynamique de ce quartier,
- › l'usage et la gestion des sites,
- › la tranquillité et la sécurité sur le quartier et sur la résidence.

Données qualitatives*

<ul style="list-style-type: none"> ▶ Contexte urbain et résidentiel du quartier <i>(voir classement PSP + données collectivités locales)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> › Qualité de la desserte de quartier › Qualité des services publics et privés du quartier › Niveau d'intégration à la ville › Relations sociales et vie associative
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Usage et gestion des espaces collectifs extérieurs et parties communes de la résidence/immeuble <i>(données bailleurs)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> › Image du quartier › Intensité des usages des parties communes › Indicateurs de propreté › État des équipements › Appropriation des espaces collectifs/résidentiels
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Tranquillité/sécurité de la résidence ou de l'immeuble <i>(données bailleurs croisées avec données partenaires)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> › Troubles de voisinage › Dégradations/Incivilités › Problèmes de sécurité

* Voir en annexe le détail de l'utilité de ces indicateurs et les précautions d'usage

Afin de donner toute sa portée à ces évaluations qualitatives, les acteurs pourront s'appuyer sur :

- › une grille qualitative et des critères,
- › un système de cotation (de 1 à 4) à l'image de ceux mis en place dans le cadre de certains PSP ou portrait de résidences (voir l'exemple de Pau).

SYNTHÉTISER LES INFORMATIONS RECUEILLIES

L'ensemble des données recueillies font alors l'objet d'une analyse synthétique qui se concrétise par :

- › une cartographie des résidences/bâtiments et de leur occupation sociale
- › la mesure de l'évolution de l'occupation et des processus de concentration à l'œuvre,
- › l'identification des principaux dysfonctionnements sociaux et des situations de rééquilibrage à opérer
- › **des portraits synthétiques des résidences** à partir d'une typologie de situations liée à la capacité d'accueil et au niveau de concentration de situations sociales fragiles.

Un exemple de typologie des immeubles pouvant être dégagée :

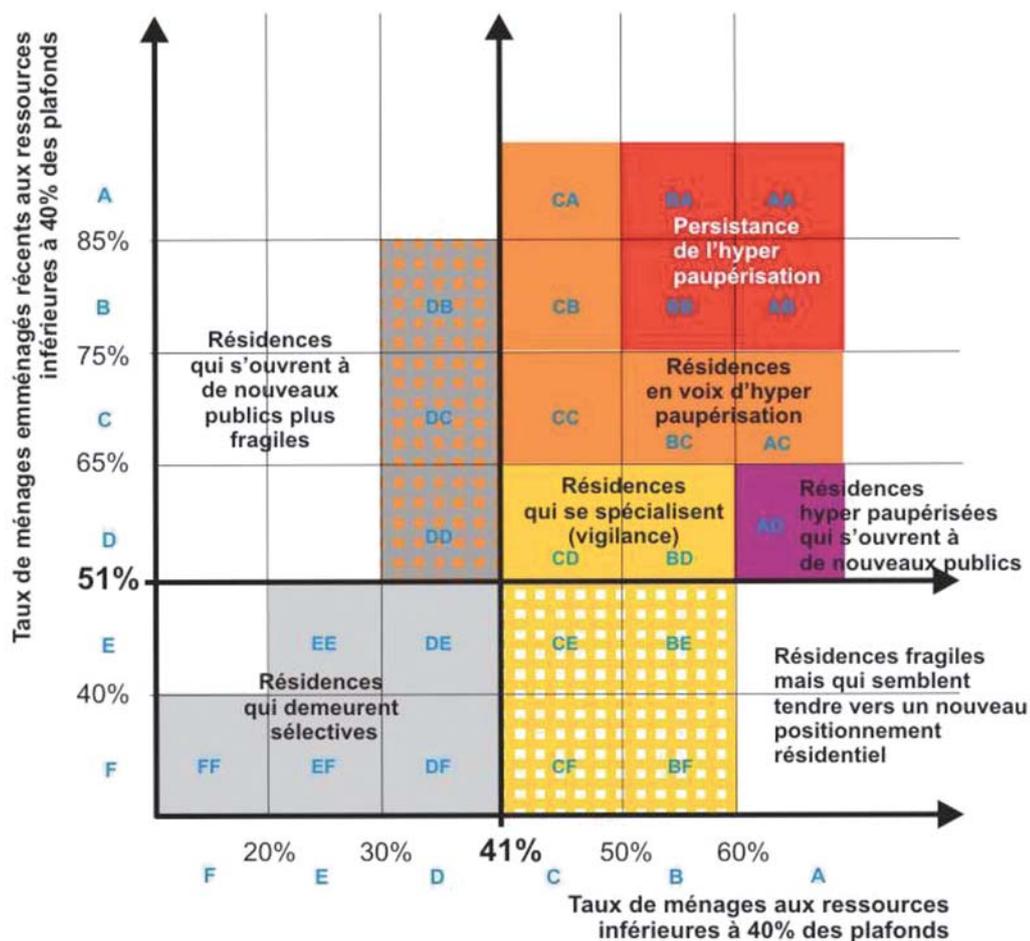
- › immeubles/groupes d'immeubles disposant de capacités d'accueil des ménages à très bas revenus ou cumulant difficultés économiques et sociales,
- › immeubles/groupes d'immeubles intermédiaires relevant d'une stabilisation de leur occupation (en voie de fragilisation),
- › immeubles/groupes d'immeubles relevant d'un rééquilibrage de leur occupation,
- › immeubles aux dysfonctionnements importants relevant d'interventions préalables, urbaines, patrimoniales ou sociales.

PORTRAIT(S) SYNTHÉTIQUE (S) DE RÉSIDENCES/IMMEUBLES

PAU : CLASSEMENT DES RÉSIDENCES CROISANT LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OCCUPATION SOCIALE ET CELLES DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS

Elle permet d'illustrer les tendances d'évolution et les dynamiques à l'œuvre sur le marché local.

Typologie



Source : carte réalisée en 2015 par le groupe « Place Reflex », dans le cadre d'une démarche locale associant la collectivité locale, les bailleurs, l'ARHlm et l'État.

VALOPHIS : CARACTÉRISATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX, RÉSIDENCE PAR RÉSIDENCE

Quatre grandes dimensions prises en compte

► Un indicateur de fragilité du ménage, à partir des critères suivants : personnes très âgées, familles monoparentales avec 2 enfants et plus, famille très nombreuses, ménages à très bas revenu, ménages en impayés de plus de 3 mois, ménages en suroccupation, conduisant à une notation, allant de 0 à 3, en fonction du cumul de ces critères :

- 0 = ménages non fragiles
- 1 = ménages avec un critère de fragilité
- 2 = ménages avec deux critères de fragilité
- 3 = ménages avec trois critères et plus.

► Les taux de vacance, impayés, demandes de mutation, réclamations, satisfaction.

► Les problèmes de sécurité.

► Les remontées des agents de proximité sur les dysfonctionnements.

Ce travail de mise à plat des caractéristiques des résidences conduit à un classement en quatre types de résidences :

Catégorie ① Résidences attractives dont le fonctionnement social est satisfaisant, sans grandes difficultés économiques et sociales de la population et sans tension sociale ;

Catégorie ② Résidences attractives dont le fonctionnement social encore satisfaisant présente ou conserve quelques signes de fragilité ;

Catégorie ③ Résidences peu attractives dont le fonctionnement social est dégradé et génère des tensions sociales manifestes ;

Catégorie ④ Résidences qui connaissent un fonctionnement très problématique qui continue de s'aggraver et provoquent un phénomène de rejet (vacance, rotation très élevée, ...).

Ce classement débouche sur des orientations d'attribution à usage des CAL, visant par exemple, dans le cas d'une résidence en catégorie 4, à éviter avec les réservataires toute attribution risquant d'accroître les difficultés des candidats et des sites (résidences considérées comme n'ayant plus de marge de manœuvre pour accueillir des populations fragiles...).

Pour faire évoluer la résidence, les orientations peuvent consister à rechercher des solutions d'accompagnement ou de mutation de relogement pour les familles cumulant les difficultés.

F/ CONTEXTUALISATION ET REPÉRAGE DES MARGES DE MANŒUVRE

Si les objectifs définis par le législateur sont communs à l'ensemble des organismes, si la caractérisation de l'occupation et du fonctionnement du parc social peut se faire à partir d'indicateurs harmonisés entre les différents EPCI, la démarche, dans chacun des territoires, va s'inscrire dans des contextes très diversifiés.

Les paramètres qui vont influencer les orientations d'attribution et les leviers à mobiliser sont aussi divers que :

- › le degré de tension des marchés de l'habitat,
- › la pression de la demande de logement social,
- › la diversité des pratiques des organismes,
- › le rôle des réservataires dans la gestion de la demande et des attributions ou encore le volontarisme plus ou moins important des EPCI.

► La tension du marché : un préalable à l'analyse de l'occupation et du fonctionnement social

La mesure de la tension du marché et le partage de cette information entre l'EPCI et les acteurs concernés est un préalable à la détermination conjointe des marges de manœuvre et des leviers dont disposent les partenaires, et plus particulièrement les organismes, en matière d'attribution et de peuplement.

Selon la tension du marché, les leviers de la mixité sociale relèvent d'enjeux différents :

- en secteur tendu, il conviendra de s'interroger sur l'articulation entre l'équilibre social des territoires (être vigilant en particulier à certaines résidences fragiles) et le jeu des priorités (droit au logement).
- en secteur détendu, la principale contrainte consiste à capter et conserver une clientèle pour les organismes ; donc satisfaire des demandeurs susceptibles d'élever leur niveau d'exigence. Cette situation peut générer des taux de refus élevés. Les approches de la qualification de l'offre, de sa restructuration pour créer des produits spécifiques seront privilégiés du côté des organismes.

En secteur tendu comme détendu, l'enjeu de réduire les fragilités connues de certaines résidences reste important et constitue le premier levier de la mixité sociale.

► Analyse quantitative et qualitative de la demande

Dans le cadre des plans de gestion partagée de la demande et d'information du demandeur, une analyse quantitative et qualitative de la demande sera réalisée en complément des premières approches dans le PLH.

Cette analyse de la demande de logement constitue un élément essentiel pour la définition d'une politique d'attribution et de mixité. Elle doit permettre de :

- donner à voir la pression locative sur le territoire de l'EPCI,
- identifier les principales catégories de demandeurs, à partir des critères choisis pour caractériser l'occupation sociale,
- identifier la demande de ménages prioritaires et à bas revenus, les ménages déclarés prioritaires DALO par la commission de médiation, faire le lien avec les objectifs d'accueil fixés dans le cadre des accords collectifs départementaux ou intercommunaux d'attribution et avec le rôle joué par chaque contingent dans cet accueil.
- repérer des profils de demandeurs peu présents « spontanément » dans les fichiers de demande et qu'il pourrait être utile de rechercher à travers des démarches actives de commercialisation en vue du rééquilibrage de certaines résidences.
- mesurer l'attractivité des résidences telle qu'elle s'exprime dans la demande.

Cette analyse doit permettre d'estimer le volume annuel d'accueil hors QPV de ménages prioritaires et à bas revenus. Elle va également alimenter la définition des orientations en précisant les profils à privilégier selon les catégories de résidence.

► Le volet contexte d'intervention

Afin de finaliser le diagnostic et d'identifier les marges de manœuvre des différents acteurs, il convient de mettre à plat les dispositifs d'action mis en œuvre par les acteurs sur différents registres :

- les pratiques d'attribution : analyser le système d'attribution en place, les enjeux et pratiques des différents acteurs, les dispositifs existants : gestion des réservations, gestion des publics prioritaires ;
- les dispositifs de gestion locative, sociale et de proximité propres aux bailleurs ainsi que le dispositif de gestion urbaine et sociale coordonnée afin d'identifier les points d'appui et enjeux d'adaptation pour accompagner les orientations ;
- les leviers d'amélioration de la qualité résidentielle et la temporalité de leur mobilisation : le programme d'interventions sur les patrimoines et l'appréciation de leur impact sur l'attractivité.

Ces différents éléments sont à même d'être objectivés par les organismes (moyens engagés...).



EN CONCLUSION : MISE EN PERSPECTIVE DU DIAGNOSTIC

Le rapprochement et la consolidation des différentes informations permettent de fournir aux partenaires un portrait de résidence complet et argumenté, combinant des données quantitatives socle liées au territoire et des éléments qualitatifs liés au vécu des acteurs et illustrés par des données caractéristiques de leurs activités. Ces portraits de résidence vont alimenter le diagnostic porté par l'EPCI et permettre de fixer des trajectoires d'évolution.



PARTIE 4

Définir avec les
partenaires des
orientations, mobiliser
les différents leviers
d'accompagnement

A/ DÉFINIR DES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS DIFFÉRENCIÉES SELON LES SITUATIONS

► Les orientations définies par les acteurs devront prendre en charge plusieurs types de questions :

- › Quelles **trajectoires d'évolution** pour les résidences en fonction du diagnostic posé ?
- › Quelles **modalités d'accueil** des publics prioritaires relevant des accords collectifs ?
- › Quelles **mesures d'accompagnement** pour atteindre les ambitions communes ?
- › Quels **dispositifs et modalités de travail** entre acteurs, sur la base des engagements pris ?
- › Quel **socle d'indicateurs de suivi** pour mesurer ce que le dispositif produit ?

La formulation de ces orientations d'attribution peut s'effectuer à plusieurs échelles (agglomération, ville, quartier, îlot, résidence/immeuble).

► Au niveau du territoire de l'agglomération, l'identification :

- › des enjeux prioritaires, des orientations générales d'attribution et de parcours résidentiels, les modalités de prise en charge des publics prioritaires,
- › des rééquilibrages à opérer entre communes et quartiers,
- › des grandes articulations avec les politiques et les dispositifs de programmation et d'interventions en matière d'habitat.

► Au niveau de chaque typologie de résidences, une formulation des orientations générales d'attribution à partir du classement du patrimoine :

- › **pour les résidences/immeubles disposant de capacité d'accueil des ménages fragilisés**, cette capacité pouvant être à « effet immédiat » ou conditionnée à des mesures d'accompagnement (révision des loyers, installation accompagnée du nouveau locataire...),
- › **pour des résidences aux situations intermédiaires** : conserver l'équilibre existant en stabilisant l'occupation actuelle. Dans le cas de qualité résidentielle à conforter, engager les améliorations nécessaires puis faire évoluer les attributions en favorisant l'accueil de profils plus diversifiés,
- › **à l'échelle des résidences aux situations très fragilisées**, ciblées et prioritaires, une formulation d'orientations d'attributions plus fines, pouvant également porter sur des incitations à des mutations. Ces orientations seront assorties de dispositifs d'accompagnement,
- › **les résidences/immeubles aux dysfonctionnements importants qui relèvent prioritairement** de dispositifs et mesures d'intervention urbaines et patrimoniales, (réhabilitations lourdes, démolitions totales/partielles, renouvellement urbain). Ceci est un préalable indispensable à toute recherche de mixité. Néanmoins parallèlement à ces programmes d'intervention, la réflexion doit être menée sur les conditions du retour de l'équilibre social, avec dans certains cas la nécessité d'organiser de la vacance.

Parmi les actions d'accompagnement visées, il conviendra de préciser comment les enseignements du diagnostic des résidences sont pris en compte dans les autres dispositifs contractuels pilotés par l'EPCI (PLH, NPNRU, contrat de ville).

B/ ARTICULER LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION AVEC LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT ET D'INTERVENTION SUR L'OFFRE

► Exemples de démarches à conduire pour commencer à faire évoluer de manière progressive des situations de résidences.

En fonction de la situation de départ, des niveaux différents d'intervention seront à programmer selon un ordre défini pour la faire évoluer et engager les orientations de mixité sociale.

	Orientations d'attribution	Actions de qualification résidentielle	Actions d'accompagnement volet gestion cadre de vie	Actions d'accompagnement social
Situation aux dysfonctionnements importants	Il convient de définir les orientations dans une temporalité liée aux évolutions urbaines et patrimoniales du quartier : dans un premier temps la maîtrise (stabilisation) de la situation est recherchée (par le jeu d'une vacance volontaire le cas échéant) pour dans un 2 ^{em} temps ouvrir la possibilité d'un accueil de populations aux profils plus diversifiés.	Le programme d'interventions est articulé à la recherche d'une meilleure attractivité. Sa temporalité doit être liée aux orientations d'attribution pour bénéficier des effets leviers.	Dans un premier temps, des actions d'attente pour améliorer de manière relative la situation avec un engagement d'actions visant à reconquérir le site. Les actions sont à définir de manière fine pour créer les conditions d'une reprise en main par les acteurs de la situation (programme d'actions mobilisant actions de police, de justice et de gestion urbaine et sociale coordonnée). Dans un 2 ^{em} temps, une vigilance particulière en termes de gestion doit accompagner la requalification.	Des actions de relogement pour les ménages en difficulté sur le site et qui souhaitent un relogement peuvent être engagées. De même que la prise en charge de certaines situations problématiques.
Situation nécessitant une stabilisation ou un début de rééquilibrage de l'occupation	Des orientations sont prises pour maîtriser l'accès de certaines catégories de ménages et réduire les facteurs de tension dans l'usage des lieux (par ex. limiter le nombre d'enfants dans des lieux où une forte présence existe) ou en favoriser d'autres (exemple des ménages avec jeunes enfants)	Des actions de qualification résidentielle peuvent commencer à être mises en place pour accompagner la recherche des candidatures différentes	La gestion doit être particulièrement mobilisée pour mettre en œuvre les actions relevant de la responsabilité des acteurs qui permettent de « tenir » les lieux par une présence et une action réactives.	Actions de relogement de ménages ciblés correspondant aux catégories qui fragilisent le fonctionnement du site
Situation disposant de capacité d'accueil de ménages fragilisés	La mobilisation de ces situations pour l'accueil de ménages fragiles doit s'envisager avec un dispositif de veille pour identifier les facteurs d'évolution de la situation.		Veiller à une gestion réactive pour prendre en charge les dysfonctionnements techniques et d'entretien. Mettre en œuvre le cas échéant des actions d'installation spécifique en direction des nouveaux locataires pour faciliter leur intégration et les bonnes relations de voisinage.	Les ménages fragilisés doivent être accompagnés dans le logement attribué, et visités à plusieurs étapes importantes dans le logement pour s'assurer de la meilleure appropriation du logement, de l'environnement...

► La finalisation d'un programme d'actions doit mettre en regard plusieurs registres d'intervention pour atteindre les objectifs fixés.

› Attribution, mutations et mobilité résidentielle

- articulation avec les objectifs d'attribution des différents acteurs (orientations et pratiques d'attributions),
- mobilisation des différents réservataires,
- outillage des CAL pour viser les équilibres de peuplement, à partir de la qualification de l'offre qui a été faite. Cet élément rentre dans le processus d'attribution.

› Gestion sociale de proximité

- gestion et accompagnement de la demande,
- captation des clientèles en lien avec la réorganisation du service d'accueil (politique interne bailleur et partenarial dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande),
- traitement des demandes de mutation.
- accompagnement des ménages dans l'installation dans certaines résidences, accompagnement de certaines catégories de ménages.

› L'offre d'habitat, sa répartition et son attractivité

- articulation au PLH,
- révision des loyers et péréquation,
- requalification de l'offre à moyen terme,
- renouvellement urbain à travers les NPNRU (traitement des immeubles à forts dysfonctionnements),
- gestion urbaine et sociale de proximité.

Objectifs	Exemples d'actions mises en place ou à mettre en place	Commentaires
Fixer des objectifs territorialisés	<p>Par exemple : définir « des vigilances » par commune et par quartier par des objectifs pondérés : définir un pourcentage à dédier aux ménages prioritaires avec plafonds/planchers selon la fragilité tout en respectant un objectif global d'accueil à l'échelle de l'EPCI.</p> <p>.....</p> <p>Définir des catégories de ménages à orienter prioritairement vers les résidences/immeubles à rééquilibrer.</p>	Aller vers un système souple et adapté à la réalité des territoires
Attirer de nouveaux candidats dans les quartiers	<p>Moyens à mobiliser par une prise en charge partielle de la vacance volontaire</p> <p>.....</p> <p>Déplafonner les plafonds de ressources dans les QPV</p> <p>.....</p> <p>S'appuyer sur la requalification et la diversification de l'offre Hlm dans les quartiers en PRU, par la démolition/reconstruction et la réhabilitation pour définir des objectifs partagés d'équilibrage de l'occupation sociale</p>	
Fluidifier la mobilité	<p>Expérimenter la location choisie et bourse d'échange du logement</p> <p>.....</p> <p>Favoriser les mutations internes, la sous location et le bail glissant</p> <p>.....</p> <p>Mettre en place de dispositif de mutation inter-bailleurs</p>	Favoriser des candidatures externes, des parcours internes et générer de la satisfaction à habiter
Améliorer et partager le système d'attribution, en amont et pendant	<p>Mutualiser les contingents, assorti d'une instance spécifique de traitement des situations des ménages démunis</p> <p>.....</p> <p>Définir des grilles d'appréciation et des outils communs pour la CAL : sur les caractéristiques des résidences, sur la définition des ménages fragiles (cf cartographie)</p> <p>.....</p> <p>Partager ces grilles avec les réservataires pour éviter la vision uniquement « candidat », mais avoir aussi celle du contexte d'habitat</p> <p>Définir des profils de ménage cible dans les secteurs à rééquilibrer</p> <p>.....</p> <p>Favoriser dans les communes « politique de la ville » les instances de coordination préalables aux commissions d'attribution, selon des formes adaptées aux contextes locaux</p> <p>.....</p> <p>Existence d'outils, à l'instruction, comme au sein de la CAL pour mieux instruire les candidatures</p> <p>Partager les critères de rapprochement de l'offre et la demande</p>	<p>Favoriser la mobilité résidentielle, fluidifier le parc</p> <p>.....</p> <p>S'accorder sur les arbitrages entre mixité, priorité, examens de situations très spécifiques (type habitat adapté)</p> <p>.....</p> <p>Grille de cotation des logements et des résidences</p>

Objectifs	Exemples d'actions mises en place ou à mettre en place	Commentaires
	<p>Définir une charte de bonnes pratiques (notamment l'articulation des contingents et les éléments à partager en amont, pendant et après la commission d'attribution (en lien avec le futur plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur)</p> <p>.....</p> <p>Créer un poste de chargé de mission mixité/Mobilité; son rôle=veiller aux équilibres</p>	<p>Permet une flexibilité des pratiques</p> <p>.....</p> <p>Analyse plus fine du rapprochement offre/demande</p>
<p>Rééquilibrage de l'offre</p>	<p>Répartir l'offre nouvelle à bas loyers Articuler les orientations d'attribution et la convention d'équilibre territorial avec la programmation PLH : vérifier les cohérences.</p> <p>.....</p> <p>Poursuite de l'effort de production de logements PLAI, à travers des objectifs territorialisés (objectifs par opération)</p> <p>.....</p> <p>Reconstitution de l'offre hors quartier PRU</p> <p>.....</p> <p>Programme mixte, localisation en centre ville</p>	
<p>Attractivité des quartiers</p>	<p>Rendre accessible l'offre hors des quartiers par une révision de la politique de loyers Examiner les possibilités de révision des loyers en lien avec les objectifs d'attribution territorialisés.</p> <p>.....</p> <p>Articuler avec le renouvellement urbain Articulation avec les NPNRU et les opérations de reconstitution, de réhabilitation et de relogement</p> <p>.....</p> <p>Articuler avec les PSP Ajustement des arbitrages patrimoniaux</p> <p>.....</p> <p>Renforcer la GSUP Dynamique GUP, amélioration politique qualité</p>	

Conclusion

Définir des orientations d'attribution et élaborer une convention intercommunale d'équilibre territorial comportent deux étapes incontournables : **la construction du diagnostic partagé d'occupation et de fonctionnement social, puis la définition avec les partenaires des orientations.**

L'ensemble des organismes Hlm sont parties prenantes de ces démarches à toutes les étapes. Ils apportent leur expertise sur le fonctionnement social, et sur les enjeux d'amélioration. Ils contribuent à la définition et à la réalisation d'objectifs mesurés et réalistes. Ils vont être mobilisés pour mettre en œuvre le plan d'actions d'accompagnement : améliorer le fonctionnement des quartiers prioritaires et/ou en fragilité, adapter et faire évoluer les pratiques d'attribution, développer une offre adaptée et de qualité, correspondant aux besoins des ménages, accompagner enfin les locataires, dans leur mobilité, dans leur nouveau logement...

Les organismes Hlm sont des partenaires essentiels d'une démarche que les EPCI pilotent. Ils accompagnent ces derniers dans l'animation et le déploiement de moyens, sur des durées nécessairement longues. Ils s'inscrivent dans l'étape de suivi et d'évaluation pour, mesurer et mettre en lumière les résultats des efforts fournis par chacun et établir les nouvelles pistes de progrès le cas échéant.



ANNEXES

1- Tableaux des indicateurs

2 - Exemples de démarches
intercommunales

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES INDICATEURS

Indicateurs socle et d'approfondissement

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
Précarité économique	Revenus < 40 % des plafonds PLUS	<p>Indicateur socle <i>Obtenu à partir des revenus du ménage rapportés aux plafonds de ressources pour accéder au logement social, il correspond approximativement au seuil de pauvreté (60 % du niveau de vie médian).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet d'identifier le poids des ménages précaires économiquement sachant que la fragilité économique est un facteur de fragilisation sociale et que la concentration de ménages fragiles dans un même secteur, un même quartier peut être source de problématiques sociales amplifiées et de stigmatisation. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ L'interprétation est relative au regard du taux moyen de ménages précaires dans l'agglomération. ▶ En 2012, les ménages (occupant un logement dont l'accès est déterminé par un plafond de ressources d'un montant inférieur ou égal au plafond PLUS de référence), dont les revenus étaient < à 40% des plafonds PLUS, représentaient 38,9% des locataires du parc social en France (38,8% en métropole et 68,2% dans les DOM). <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Ce taux est sensible à la variation des plafonds dont les évolutions ne sont pas toujours corrélées avec l'évolution des revenus. Les barèmes des plafonds HLM ont ainsi baissé de 10 % entre 2009 et 2012. ▶ De faibles ressources n'impliquent pas obligatoirement une précarité des conditions de vie qui renvoie à d'autres critères complémentaires : par exemple le taux d'endettement, les retards de paiement, les restrictions de consommation, les difficultés de logement... (cf. Insee : "La faiblesse des revenus n'équivaut pas à faiblesse des conditions de vie", in La mesure de la pauvreté ; Insee en Bref 2014). 	OPS 2014 2016
	Revenus de 40 % à < 80 % et 80 % et +	<p>Pour aller plus loin, compléter par indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir des revenus des ménages rapportés aux plafonds de ressources pour accéder au logement social : 40 à < 60 % ; 60 à < 80 % ; 80 à < 90 % , 90 à < 100 % ; 100 à < 110 % . Ce découpage très fin des catégories de ménages par rapport à leur niveau de ressources peut être simplifié pour obtenir les ménages modestes 40 à < 80 % et les autres ménages > à 80 % .</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet d'identifier la diversité des profils économiques (et souvent sociaux) influençant l'image du parc en question, mais aussi les potentialités d'accueil des ménages précaires économiquement en distinguant les ménages modestes (revenus situés approximativement entre 40 % et < 80 % des plafonds) et les ménages « plus aisés » financièrement (revenus > 80 % des plafonds). 	

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
		<p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> › l'agglomération et de la hiérarchisation qui peut être faite des différentes échelles : communes, quartiers, résidences. <p>En 2012, les ménages dont les revenus étaient compris entre 40 % et < 80 % des plafonds représentaient 39,5 % des locataires du parc social en France (39,9 % en métropole et 20,8 % dans les DOM).</p> <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> › distribution des revenus. Ainsi, lorsque le % de ménages au-delà de 100 % du plafond n'est pas marginal, il est pertinent d'avoir un découpage plus fin. En 2012, 10% des ménages locataires du parc social étaient au-dessus de 100 % des plafonds (11,1% en métropole et 5,4% dans les DOM) 	OPS 2014 2016
	Nature des ressources	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir des différentes sources de revenus du titulaire du bail qui distinguent les salaires et les retraites du RSA socle et activité, de l'AAH et des autres revenus.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> › Permet de caractériser la précarité économique et d'apprécier la diversité des profils sociaux et des situations de vie au sein d'une résidence, notamment : les actifs touchant des revenus liées à une activité salariée, les retraités et ceux touchant des revenus de transfert. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> › Un taux élevé de revenus de transferts indique certes une précarité économique, mais révèle aussi une fragilité dans les liens sociaux associés à l'activité professionnelle. Un taux élevé de ménages retraités et à très faibles ressources peut aussi interroger les situations de vie de ces ménages. <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> › En 2012, le mode de recueil de l'information concernant le minimum vieillesse ou les autres minima (RSA et AAH) ont changé rendant difficile leur usage. 	
Emploi	Stabilité de l'emploi	<p>Indicateur socle La rubrique « statut de l'activité » permet de faire plusieurs distinctions et, de ce fait, d'obtenir différents indicateurs dont celui de la stabilité de l'emploi qui concerne l'ensemble des occupants majeurs et non uniquement les titulaires du bail. Les données distinguent différentes catégories</p> <p>Trois catégories d'actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> › ayant un emploi stable (salariés avec un contrat à durée indéterminée, fonctionnaires, artisans, commerçants, professions libérales) ; › ayant un emploi précaire (salariés avec un contrat à durée déterminée, intérimaires, apprentis, stagiaires, titulaires de contrats aides) ; › au chômage. 	OPS 2016

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
		<p>La catégorie inactifs peut elle-même se subdiviser en différentes sous-catégories pertinentes (personnes majeures sans emploi, au foyer, retraites ou pre-retraites, en invalidité, étudiants, etc.).</p> <p><i>Il est donc possible d'obtenir plusieurs indicateurs : celui des inactifs, celui de la stabilité de l'emploi en distinguant précisément emploi stable, emploi précaire et chômeurs. Peut porter sur le titulaire du bail ou sur l'ensemble des occupants majeurs.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet de préciser le degré d'intégration par l'activité professionnelle. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ayant un emploi stable parmi les actifs témoigne d'une plus grande fragilité économique de l'occupation, mais aussi de lien social, l'activité professionnelle participant à l'intégration sociale. <p>Mais le taux d'emplois précaires peut aussi être pertinent à regarder dans la perspective d'un suivi particulier de cette catégorie.</p> <p>Les analyses doivent bien sûr tenir compte des évolutions de la situation de l'emploi au niveau national et dans l'agglomération en particulier. En 2012, le taux d'occupants actifs était de 60,4% en France (60,6% en métropole et 52,6% dans les DOM). Parmi les actifs, 65,4 avaient un emploi stable (65,7 en métropole et 44,5 dans les DOM).</p> <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ à mettre en relation avec les revenus, car un emploi stable peut être partiel. <p>Composé de nombreuses catégories, l'indicateur « emplois stables » ne va pas sans regarder l'indicateur des actifs.</p> <p><i>Attention : préciser si cette information concerne l'ensemble des occupants majeurs ou seulement le titulaire du bail.</i></p>	OPS 2016
APL	Bénéficiaire de l'APL / ne bénéficiant pas de l'APL	<p>Indicateur socle</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet de mesurer la fragilité financière des ménages au sein d'une résidence. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Une forte proportion de ménages bénéficiaires de l'APL, dont la base de calcul intègre les revenus des ménages et leur composition, traduit une certaine fragilité économique des occupants. <p>En 2014, les ménages bénéficiaires de l'APL représentaient 52 %.</p> <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Recours aux aides (absence de demande à la CAF), parc social à très bas loyer (limitant de fait les ménages bénéficiaires). Il faut aussi prendre en compte les différences de plafonds de ressources entre parc Hlm et CAF, idem pour les situations de sur et de sous-occupation des logements. Il peut donc sous estimer les ménages fragiles économiquement. 	Données de gestion

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
		Aussi, un faible taux d'APL ne signifie pas nécessairement absence de fragilité économique. Si l'indicateur de précarité économique (revenus < 40 % des plafonds) est significatif voire important, il faut alors rechercher les raisons de ce décalage en explorant les différents facteurs possibles comme l'absence d'accès au droit.	
Composition familiale	Taux familles monoparentales	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir de la composition des ménages..</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet de distinguer des ménages potentiellement fragiles économiquement et rencontrant des contraintes d'organisation de par sa composition (à croiser avec l'activité du chef de ménage). <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ économiquement : on considère aujourd'hui qu'un tiers des familles monoparentales sont en situation de pauvreté. Elles sont plus largement vulnérables du fait de contraintes d'organisation plus importantes et ce d'autant plus que l'offre en équipement dans le quartier est défaillante. <p>Les enfants de ces familles sont aussi plus vulnérables en matière de santé, d'éducation (risque de décrochage scolaire plus important)... Cette situation peut avoir des incidences dans la vie quotidienne de ces enfants, mais aussi de leur entourage et, dans certains cas, de leur voisinage.</p> <p>Ce taux connaît une évolution constante ces vingt dernières années et traduit l'évolution que connaît la famille. Le taux de familles monoparentales était de 19,8 % en 2012 en France (19,6 % en métropole et 29,7 % dans les DOM).</p> <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Ce statut ne correspond pas toujours à un adulte isolé avec un ou plusieurs enfants (mode de garde alterné) et peut être lié à des histoires de vies différentes (veuvage, divorce, célibat). S'il peut être subi, ce mode de parentalité peut aussi être choisi. Enfin, ce n'est pas un état en soi, mais « une séquence de vie » qui peut aller vers une remise en couple. Famille monoparentale ne veut pas forcément dire fragilité relationnelle, isolement, éducation défaillante : la relation éducative parent/enfant n'est pas obligatoirement problématique. <p>Un taux de familles monoparentales important peut renvoyer à une situation de plus grande fragilité relationnelle au sein d'un immeuble, mais peut aussi se traduire par l'existence de réseaux d'entraide.</p> <p><i>Cet indicateur demande à être croisé avec d'autres (notamment revenus et activité professionnelle) et abordé avec une connaissance fine du fonctionnement de la résidence à l'échelle de l'immeuble.</i></p>	OPS 2016

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
	<p>Taux de familles monoparentales avec 3 enfants et plus</p> <p>Taux de familles de 3 enfants et plus</p>	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir de la composition des ménages.</i></p> <p>► Permet de distinguer des ménages potentiellement fragiles économiquement et rencontrant des contraintes d'organisation renforcées, ainsi que des effets potentiels de la concentration d'enfants dans les parties communes et de sur occupation.</p> <p>Éléments d'interprétation</p> <p>► Familles monoparentales nombreuses (contraintes d'organisation, mais aussi bien souvent fragilité de la situation des enfants, etc.)</p> <p>En 2012, les familles nombreuses de 3 enfants et + (dont monoparentales) représentent 10,1% des ménages (10,0% en métropole et 13,2% dans les DOM).</p> <p>Les familles monoparentales de 3 enfants et + représentent 3 % des ménages (2,9 % en métropole et 6,0 % dans les DOM)</p> <p>Précautions d'analyse</p> <p>► voir plus haut.</p>	OPS 2016
	Poids des personnes seules	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir de la composition des ménages..</i></p> <p>► Permet d'identifier le degré potentiel d'isolement.</p> <p>Éléments d'interprétation</p> <p>► Les personnes seules ne sont pas une catégorie homogène. Elle est composée de célibataires, de divorcés/séparés sans enfant et de veuves/veufs.</p> <p>Ces personnes sont néanmoins plus vulnérables que d'autres au sentiment de solitude, celui-ci augmentant chez les personnes âgées.</p> <p>Un taux important de personnes seules peut révéler une problématique d'isolement, tout au moins de sentiment de solitude des ménages.</p> <p>En 2012, les personnes seules représentent 37,2 % des ménages en France (37,4% en métropole et 27,9 % dans les DOM).</p> <p>Précautions d'analyse</p> <p>► Vivre seul n'implique pas obligatoirement un isolement relationnel (avoir des personnes à qui parler) et le sentiment de solitude (au sens de ne pas se sentir entouré). Les célibataires ont un isolement relationnel moindre que les autres types de ménages, tout en ayant un sentiment de solitude plus fort. Les personnes très âgées peuvent conjuguer isolement relationnel et sentiment de solitude.</p> <p><i>Ces remarques Impliquent de regarder cet indicateur en lien avec les caractéristiques du ménage et l'âge de la personne de référence.</i></p>	OPS 2016
Age	Tranche d'âges des titulaires du bail	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Les catégories d'âges étant nombreuses, il est préférable d'opérer à un regroupement de catégories : < 30 ans, 30 à < 40 ans, 40 < 50 ans, 50 à < 65 ans, 65 à < 75 ans et 75 ans et + et de choisir parmi celles-ci.</i></p>	OPS 2016

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
		<p>► Permet de relier les tranches d'âges aux cycles de vie des ménages pour appréhender la diversité sociale, la mobilité résidentielle, la précarisation et le vieillissement en cours et les besoins de service d'accompagnement et d'aménagement de l'habitat.</p> <p>Éléments d'interprétation</p> <p>► Les deux premières catégories d'âges renvoient à des catégories correspondant à des ménages considérés comme mobiles alors que les plus de 60 ans le sont moins et potentiellement sujets à une diminution de leurs ressources, notamment du fait du passage en retraite. Les catégories d'âges de 65 ans et + ou 75 ans et + amènent à considérer la part de personnes susceptibles d'avoir besoin d'un accompagnement spécifique en ce qui concerne l'aménagement de leur logement, mais aussi d'être confrontées à un isolement relationnel, à un sentiment de solitude.</p>	
	Indices jeunesse	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir des catégories d'âges des occupants des logements. L'indicateur de jeunesse est obtenu en rapportant le nombre des moins de 20 ans à ceux de 60 ans et plus. Dans les faits, si non possibilité d'un découpage fin : les moins de 25 ans au 65 ans et plus.</i></p> <p>► Permet de saisir le degré d'inter-générationnalité, mais aussi les risques potentiels de cohabitation entre générations</p> <p>Éléments d'interprétation</p> <p>► Un taux élevé indique une forte présence de jeunes (de la petite enfance aux jeunes adultes, avec les besoins en équipement liés). A contrario, un faible indice témoigne d'une population âgée et amène à envisager des problématiques liées au vieillissement (cf. <i>supra</i>).</p> <p>En 2012, l'indicateur de jeunesse approximatif (< 24 ans/65 ans et +) est de 3,2 en France (3,1 en métropole et 8,9 dans les DOM).</p> <p>Précautions d'analyse</p> <p>► Utilement complétés par une analyse fine des groupes d'âges composant la catégorie jeunesse : petite enfance (0-6 ans), enfance et pré-adolescence (6-12 ans), adolescence (12-18 ans), jeunes adultes (18-25 ans) et adultes (25 ans et +).</p> <p>Chaque catégorie d'âge et son poids renvoient à des usages différents des logements, mais aussi des espaces publics et à des besoins en équipement spécifiques.</p> <p><i>Il en est de même du vieillissement saisi à partir des 65 ans et + : il est utile de découper cette catégorie en identifiant les 75/80 ans et + pour lesquels un accompagnement spécifique, sera à mettre en place avec des services spécialisés et un habitat adapté.</i></p>	OPS 2016

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
Occupation du logement	Taux de sous occupation	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir du rapport entre le nombre d'habitants et le nombre de pièces du logement. Une sous occupation accentuée correspond à un nombre d'occupants inférieur de 2 au nombre de pièces. (2 personnes dans un 5 pièces).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet d'apprécier les potentialités de libération de grands logements et favorise les mutations. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Un fort taux de sous occupation peut être un levier potentiel de mobilité résidentielle permettant de libérer des grands logements. <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Des « faux types » : petite pièce ouverte sur le salon, le plus souvent sans occultation, jouant une fonction d'agrandissement de la surface du séjour sans toujours constituer une pièce en tant que telle, mais comptabilisée pour déterminer le type. Cet ajustement peut amener à réduire le taux de sous-occupation. <p>En fonction de l'âge des occupants, de leurs ressources, de la tension du marché, ces logements peuvent favoriser la mobilité. Cela interroge aussi les possibilités de mutations dans le parc social à proximité.</p>	<p>OPS RPLS</p> <p>uniquement si info transmise au logement</p>
	Taux de sur occupation	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir du rapport entre le nombre d'habitants et le nombre de pièces du logement : une sur occupation accentuée correspond à un nombre d'occupants supérieur de 2 au nombre de pièces (5 personnes dans un 2 pièces).</i></p> <p>Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué. À l'inverse, on parle de sous-peuplement modéré si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement prononcé s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement très accentué s'il compte au moins trois pièces de plus.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet d'évaluer les risques de surdensité dans le logement et les espaces collectifs. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Un fort taux de sur occupation représente un risque de dysfonctionnement résidentiel fort : équilibre familial, dégradation des logements, usage des parties communes... <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La sur-occupation peut être calculée plus finement en considérant par exemple un écart de 2 entre le nombre d'occupants et le nombre de pièces (<i>évitant ainsi de prendre en compte les situations de ménages avec 2 enfants partageant une même chambre</i>). <p>Après identification de ces familles et selon leur situation (sociale, composition familiale etc.), des solutions seront à rechercher collectivement.</p>	<p>uniquement si info transmise au logement</p>

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
Vision dynamique de l'occupation des résidences	<p>Caractéristiques des emménagés récents</p> <p>Les données indiquées pour ces indicateurs sont tirées du rapport : « rapport national sur la situation du logement en France - l'occupation du parc social et son évolution ». Ministère du logement.</p>	<p>Indicateur socle Le flux des ménages qui sont arrivés dans le parc social dans les trois dernières années constitue une donnée d'analyse de l'évolution de l'occupation sociale des résidences. En 2012, ils représentent une part importante des ménages : 28,2% (France entière). Cette proportion varie fortement selon les régions : de 19,7% (Corse), à 39,5% (Midi Pyrénées). Cette part est légèrement inférieure dans les secteurs ZUS : 24,6%.</p> <p>De nombreux indicateurs socio-économiques indiquent que les situations des emménagés récents sont plus fragiles que celles des ménages occupant du parc Hlm. Les attributions récentes doivent être étudiées afin d'observer des tendances possibles d'aggravation ou inversement, de rééquilibrage des fragilités.</p> <p>Éléments d'interprétation</p> <p>1- Critère retenu nationalement : 40% des plafonds</p> <ul style="list-style-type: none"> Les emménagés récents sont proportionnellement plus nombreux à avoir des revenus inférieurs à 40% des plafonds : 45,9% (38,9% pour les ménages du parc social). <p>2 - Composition familiale</p> <ul style="list-style-type: none"> Le poids des familles monoparentale est plus élevé : 24,2 % (19,6% pour les ménages du parc social). Le poids des grandes familles, 3 enfants et + (dont monoparentales) est sensiblement identique 10,9% (10,1 % pour les ménages du parc social) Les familles monoparentales de 3 enfants et + légèrement supérieures 3,9% (3 % pour les ménages du parc social). Les isolés constituent une catégorie d'observation (potentiel d'isolement) : ils sont 33,3% (37,2% pour les ménages du parc social). 	OPS 2016

Indicateurs de fonctionnement locatif et de caractéristiques de l'offre

Fonctionnement locatif	<p>Mutation :</p> <ul style="list-style-type: none"> Taux de rotation Taux de demande de mutation 	<p>Indicateur d'approfondissement Obtenus à partir :</p> <ul style="list-style-type: none"> du nombre de départs annuels sur le nombre de logements dans le patrimoine (taux de rotation) ; des demandes de mutation enregistrées sur le nombre de logements dans le patrimoine (taux de demande de mutation). <p>mesurer l'offre potentielle pour le relogement de nouveaux ménages et, éventuellement, pour faire évoluer l'occupation sociale, apprécier l'attractivité des résidences.</p> <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> Un faible taux de rotation se traduit par des attributions limitées de nouveaux entrants et donc des marges de manœuvre réduites concernant le levier des attributions. <p>Un taux de rotation élevé peut correspondre à différentes situations : signe d'une faible tension dans le parc social et plus globalement dans le marché local du logement, spécificité de l'offre</p>	RPLS 2015
------------------------	--	---	-----------

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
		<p>en termes de typologie et/ou de situation géographique (exemple de résidences de petits logements avec une fonction de « tremplin » pour les jeunes ménages), voire signe de dysfonctionnement (exemple de patrimoines non attractifs du fait de leurs caractéristiques propres, de l'image du quartier, etc.).</p> <p>Il est possible de décomposer le taux de rotation selon qu'il s'agit de départ du patrimoine ou de mutations internes (à partir de la connaissance des attributions de logements).</p> <p>Dans le premier cas, on se trouve généralement en marché détendu avec d'autres solutions de logement que le parc social y compris pour les ménages modestes. Dans le second cas, il s'agit d'une mobilité résidentielle interne qui interroge les caractéristiques et les qualités de l'offre en question par rapport au reste du parc social.</p> <p>Dans ces deux situations, les enjeux et marges de manœuvre pour une politique de peuplement ne sont pas les mêmes.</p> <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pour mieux comprendre et cerner les enjeux, il est recommandé de faire l'analyse du taux de rotation en prenant en compte les caractéristiques du patrimoine, en lien avec la vacance des logements et les taux de refus, et la situation du marché local de l'habitat qui influe sur la mobilité dans le parc social. 	
	Vacance : taux de + de 3mois	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir du nombre de logements vacants de plus 3 mois, hors vacance technique et démolitions..</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet d'apprécier l'attractivité du parc. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ A analyser avec le taux de rotation (cf. supra). <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Il est essentiel de s'assurer que la vacance technique et les démolitions ont bien été « neutralisées » dans les calculs. 	RPLS 2015
	Impayés de + de 3mois	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenus à partir du nombre d'impayés de plus de 3 mois recensés par le bailleur à l'instant T.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet d'apprécier la fragilité économique des ménages et la pertinence d'un renforcement de la prévention des impayés. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Une forte proportion de ménages en impayés représente un signe de fragilité de l'occupation sociale d'une résidence, d'un groupe immobilier, mais aussi une alerte pour la gestion du bailleur. 	Données de gestion

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
		<p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Cela implique d'avoir une analyse des modalités de gestion et d'apprécier la qualité de la coordination des différentes actions visant le maintien dans le logement et la prévention des expulsions. 	
Offre/structure du parc	Âge du parc : taux de logement construits avant 1977 et après 2000	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir de la date de construction.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet d'avoir un premier niveau de lecture des qualités du parc : caractéristiques des logements et niveau des loyers ; et d'apprécier les potentialités de rééquilibrage du peuplement. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ A la date de construction des logements sont associés, un financement (prêt avec un niveau de loyer plafond), un niveau de loyer plafond et des formes urbaines (plutôt collectifs avant 1977). <p>Un taux important de logements construits avant 1977 (offre à bas loyers sauf exception, collectifs dont partie importante en ZUS/QPV) peut être relié à la concentration de ménages aux faibles ressources, afin d'appréhender la relation de cause à effet.</p> <p>A contrario, l'offre construite après 2000 peut être considérée comme de qualité (offre récente, collectifs mais aussi individuels/semi-collectifs, plus en phase avec les attentes des ménages) mais leurs coûts sont plus élevés et de fait globalement moins accessibles aux ménages les plus modestes malgré l'APL.</p> <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Certains patrimoines sont atypiques, d'autres ont pu bénéficier de travaux lourds modifiant les logements, se traduisant par de sensibles augmentations de loyer... Cette analyse doit donc être confrontée à l'analyse des indicateurs ci-dessous. 	RPLS 2015
	Mode de financement : part de parc ancien (avant 77), PLAI (PLATS), PLUS (PLA), PLS-PLI	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir du mode de financement.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Complète l'indicateur précédent et permet d'avoir une lecture des qualités du parc : caractéristiques des logements et niveau des loyers ; et d'apprécier les potentialités de rééquilibrage du peuplement à travers la répartition spatiale de l'offre de logements sociaux en financement de type PLAI et en financement de type PLUS. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les financements, auxquels correspondent des loyers plafonds, mais aussi parfois des modalités d'attribution des logements spécifiques (offre de PLAI réservés aux 	RPLS 2014 2015

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
		<p>ménages prioritaires par exemple), sont des déterminants structurels du peuplement.</p> <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> Les loyers liés aux financements sont des plafonds et sont fixés au m2 de surface utile. Avec un même financement, les loyers de deux logements T3 (par exemple) peuvent varier d'un programme à un autre selon le montage d'opération et selon la surface du logement. Par ailleurs, les charges ne sont pas prises en compte dans cette approche. 	
	Répartition des logements selon leur niveau de loyer : par rapport aux plafonds APL, loyers médians d'une typologie choisie	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir des loyers des logements : % de logements dont le loyer est inférieur, égal ou supérieur aux plafonds APL ; loyers médians d'une typologie choisie (T3 par exemple).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Permet d'apprécier les liens de corrélation entre la structure des loyers et l'occupation du parc social et permet d'appréhender les possibilités de rééquilibrage de l'occupation sociale dans l'ensemble du patrimoine <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> Un parc social présentant un taux élevé de loyers supérieurs aux plafonds APL sera de fait moins accessible aux plus modestes qui seront « mécaniquement » concentrés dans les segments présentant des loyers égaux ou inférieurs aux plafonds. Selon la structure de l'offre, la spécialisation sociale dans le parc sera donc plus ou moins forte et l'occupation se révèlera plus ou moins difficile à rééquilibrer. <p>Le niveau de loyer moyen d'une résidence comparé à celui d'autres secteurs de la commune et de l'intercommunalité (en prenant un type de logement comme référence, par exemple le T3) constitue une autre référence pour apprécier les écarts entre les différents patrimoines et leur occupation sociale.</p> <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> Les charges ne sont pas renseignées. 	RPLS 2015
	Typologie du parc : indicateur de diversité et % de grands logements	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu à partir de la répartition des types de logements : % de logements selon les types (T1/T2, T3/T4, T5+) ; % de T4 et +</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Permet d'évaluer la diversité des types de logements dans une résidence, dans un quartier. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> Une diversité de types de logements est favorable à l'accueil de profils familiaux différents. A contrario, une homogénéité de l'offre se traduit par une homogénéité de profils, au moins dans leur composition familiale. 	RPLS 2015

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
		<p>L'offre a un effet structurel sur la répartition des familles et notamment de grandes familles dans le parc. Cela peut ne pas poser de difficultés, mais la concentration de familles nombreuses, voire très nombreuses dans les mêmes immeubles et cages d'escalier composées de T4 et + peut être source de difficultés.</p> <p>Précautions d'analyse</p> <p>► Attention, dans le parc ancien, une part importante des grands logements sont encore occupés par leurs résidents d'origine. L'indicateur « grands logements » doit être mis en relation avec le taux de sous-occupation.</p>	
	Densité de logements	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenu en construisant un indicateur : nombre de logements à la résidence et à l'entrée.</i></p> <p>► Permet de mesurer le nombre moyen de logements par bâtiment/par entrée ou allée.</p> <p>Éléments d'interprétation</p> <p>► Cet indicateur prend son sens à l'échelle de la résidence et surtout de l'entrée. La densité de logements dans un même immeuble et surtout dans une même cage d'escalier, sur un même palier est source de difficultés du fait de l'intensité de fréquentation qu'elle implique dans les espaces communs. A ces échelles, des densités importantes se traduisent souvent par des problématiques de gestion.</p> <p>Précautions d'analyse</p> <p>► Selon les formes urbaines et les qualités des immeubles, mais aussi selon les usages des habitants, les problématiques d'occupation des grands immeubles avec de grandes cages d'escalier distribuant un nombre important de logements sont plus ou moins avérées.</p> <p>Il est nécessaire de prendre en compte cet indicateur en complément d'autres éléments d'analyse comme l'âge du parc, la typologie des logements (grands logements ou non), etc.</p>	<p>OPS RPLS</p> <p>uniquement si info transmise au logt</p>

Indicateurs environnement et fonctionnement social des résidences

Contexte urbain et résidentiel	Attractivité de la ville, du quartier, de la résidence : la demande et les attributions	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenus à partir d'éléments du fichier de la demande et des fichiers de gestion des bailleurs en mobilisant principalement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - demandes de logements visant la commune en premier choix ; - demandes de mutation émanant du quartier et a contrario pour le quartier ; - taux de mobilisation des logements réservés par les réservataires notamment les collecteurs, taux de retrait ; - taux de refus des propositions de logement ; - nombre de refus DALO sur le quartier. <p>► Permet de renseigner sur le niveau</p>	<p>partenaires</p> <p>(fichier de la demande)</p> <p>bailleurs</p>
--------------------------------	---	---	--

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
		<p>d'attractivité du quartier et des résidences et d'apprécier les potentialités de rééquilibrage.</p> <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> Une faible demande, des réservations Action Logement non mobilisées, des taux de refus importants révèlent une faible attractivité de l'offre et limite de fait les possibilités de rééquilibrage ou diversification sociale. Ces indicateurs interrogent les facteurs en cause et les interventions possibles pour retrouver une certaine attractivité. <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> Le fichier de la demande (NUD) permet d'identifier les demandes à la commune hors, selon les sites, les quartiers sont plus ou moins attractifs et demandés. <p>Les bailleurs sont plus ou moins en mesure de renseigner les autres indicateurs sur les demandes et les attributions. Les refus de logement ne sont pas toujours comparables d'un bailleur à un autre, car ils sont liés en partie aux pratiques d'attribution (visite avant la CAL ou pas etc.). Idem pour la mobilisation des contingents réservataires qui dépend aussi de l'organisation du bailleur et du réservataire.</p>	
	La qualité des équipements et des services et le niveau d'intégration à la ville	<p>Indicateur d'approfondissement</p> <p><i>Obtenus de façon qualitative en lien avec les partenaires, à partir d'une grille d'analyse portant sur les structures d'accueil pour les enfants (modes de garde, écoles, centres loisirs etc.), les commerces, les équipements de vie sociale, les espaces publics permettant les activités de loisirs et de convivialité, les liaisons quartiers/ville/zone d'emploi...</i></p> <p><i>La grille peut aussi être renseignée à partir des résultats des enquêtes satisfaction des bailleurs lorsqu'elles intègrent ce type de questions.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Permet d'apprécier la qualité fonctionnelle d'un quartier (vie quotidienne), son niveau d'intégration dans la ville et, globalement, son attractivité pour tous les types de ménages. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> Les qualités d'un quartier en termes de fonctionnalité et de lien à la ville sont favorables à la mixité sociale. A contrario, un quartier peu équipé et loin de la vie de la commune sera moins attractif et plus facilement spécialisé, tout en étant peu adapté à des ménages fragiles économiquement. <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> La présence d'un équipement ou d'un service n'implique pas qu'il soit fonctionnel pour (tous) les habitants. Cela dépend de sa nature, de la qualité de l'accueil et des possibilités de réponse à des besoins atypiques (ex. crèche à horaires décalés). 	

Type de critère	Indicateurs pouvant être mobilisés	Commentaires / utilité / précaution d'utilisation	Sources
	Dynamique locale : relations sociales, vie associative et équipements en charge de la vie sociale, degré de participation aux animations du quartier	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenus de façon qualitative en lien avec les personnels de terrain des bailleurs et les partenaires en charge de la vie sociale (services de la ville, centres sociaux ou équivalents).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet de prendre la mesure de la qualité de vie relationnelle entre les habitants d'un quartier, d'une résidence. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Des relations sociales développées et non conflictuelles participent de la cohésion sociale ; une dynamique associative a des effets sur la vie en société dans un quartier et constitue un point d'appui pour l'intégration. <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ A mettre en lien avec la tranquillité et la sécurité. 	
	Usage et gestion des espaces collectifs et des parties communes	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenus de façon qualitative en lien avec les partenaires de la GUSP (indicateurs sur les usages, l'état de propreté des parties communes ; sur les usages des espaces/aménagements extérieurs et état des équipements).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet de prendre en compte le degré d'appropriation des espaces collectifs et publics. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La diversité des publics et des activités dans l'espace public est un signe de sa qualité. Cela vaut aussi pour l'espace collectif résidentiel, dès lors que celui-ci dispose d'aménagements. <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ A mettre en lien avec la tranquillité et la sécurité. 	
	Tranquillité-sécurité de la ville, du quartier, de la résidence	<p>Indicateur d'approfondissement <i>Obtenue à partir des observatoire de la tranquillité, troubles/problèmes de voisinage ; dégradations, incivilités ; sécurité (plaintes, interventions des bailleurs et autres partenaires).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permet d'apprécier la qualité de vie dans la ville, le quartier et la résidence et d'identifier les points d'appui ou les pistes d'amélioration. <p>Éléments d'interprétation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La tranquillité et la sécurité sont des éléments qui participent directement à l'attractivité d'un quartier, d'une résidence. <p>Précautions d'analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Sujet complexe qui demande de prendre appui sur différents types d'indicateurs ou des notes d'ambiance à dire d'acteurs. Il importe de distinguer tranquillité, incivilité et insécurité. Par ailleurs, les dépôts de plainte peuvent ne pas refléter la réalité du terrain, lorsque les acteurs sont découragés ou dans des situations particulièrement problématiques. 	

La convention intercommunale de mixité sociale du Grand Poitiers

Sur le territoire du Grand Poitiers, la **convention intercommunale de mixité sociale** liant les communes, les bailleurs sociaux, la communauté d'agglomération et l'Etat fixe des orientations sur :

- ▶ l'offre de logements sociaux à l'échelle intercommunale (avec une meilleure répartition du parc de logements et en particulier de l'offre PLAI) et la requalification du parc à l'échelle des différents quartiers (réhabilitation, rénovation urbaine) afin de les rendre plus attractifs et d'attirer une population diversifiée ;
- ▶ l'occupation sociale par commune et par quartiers en articulation avec la mobilisation d'outils et de mesures d'accompagnement (fichiers partagés de la demande, implication des collectivités au sein des commissions d'attribution des bailleurs, mise en œuvre des droits de réservation de l'Etat et de Grand Poitiers...).

Les fiches d'orientations qui ont été réalisées pour chaque quartier d'habitat social de Poitiers et les communes de l'agglomération, permettent de fixer des trajectoires d'évolution. Elles présentent :

- ▶ des éléments clés du diagnostic partagé sur l'occupation du parc social : le poids du parc HLM, le volume des entrants, les typologies du parc, les indicateurs de déqualification, les loyers ;
- ▶ des orientations qualitatives d'attributions visant un rééquilibrage de l'occupation du parc social : ne pas fragiliser certaines résidences identifiées, proposer aux ménages fragiles, en fonction de l'offre disponible, des résidences qui ne cumulent pas trop de fragilités ;
- ▶ des actions complémentaires en faveur de la mixité sociale à conduire par l'ensemble des acteurs : renforcement de la qualité de certaines résidences, accompagnement social.

Secteur géographique	Diagnostic partagé	Orientations qualitatives d'attributions	Conditions de réussite
Couronneries Nimègue 1 243 logements sociaux (OPS 2009)	<ul style="list-style-type: none"> - 11% du parc de la ville - 90% de locataires HLM - 168 entrants en 2009 (14% du parc et 10% des entrants de Poitiers) - 25% environ de petits logements - Peu de grands logements - Précarité économique des occupants, très marquée dans les nouveaux entrants (36% des occupants et + de 50% des entrants avec des revenus inférieurs à 20 % des plafonds) - Poids important de ménages étrangers (18% des occupants et 25% des entrants) - Des indicateurs de déqualification : 2% de vacants > 3 mois ; 13% de demandes de mutation (plus fort taux) dont 9% > 1 an - Loyer moyen de location, en m² de surface habitable, est un des plus bas des secteurs anciens de Poitiers (3.81%) 	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessité très importante de rééquilibrer le peuplement des logements sociaux représentant 90% de l'offre du secteur - Considérant le taux relativement élevé d'entrants, renforcer l'accueil des ménages favorisant une diversification sociale : - prioriser les demandes de logements de ménages avec emploi ou sans précarité économique - faciliter l'accueil de ménages retraités/âgés et jeunes couples, en lien avec requalification de l'offre de petits logements - Faciliter les mutations des ménages participants à l'équilibre social des résidences pour maintien dans le quartier et, a contrario, faciliter le relogement dans d'autres secteurs des ménages posant difficultés - Absence de marges de manœuvre pour l'accueil de populations avec d'importantes difficultés économiques et sociales, ou avec un enjeu fort d'intégration 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de l'accompagnement des ménages en difficultés - Interventions sur l'offre de logements et son environnement pour requalification et diversification des produits - Financement possible de la vacance de logements s'appuyant sur de véritables projets partagés - Travailler sur la coordination du secteur associatif

L'accord collectif intercommunal de la Métropole européenne de Lille

- ◆ L'accord collectif intercommunal de la Métropole européenne de Lille – qui vise à améliorer la prise en compte des ménages prioritaires dans les attributions, et réaliser ces attributions dans le cadre d'un meilleur équilibre social des territoires – a retenu trois échelles d'intervention pour déterminer les orientations d'attributions :

- ▶ l'échelle de grands territoires : Couronne Nord, Couronne Sud, Territoire de la Lys, Territoire des Weppes, Territoire Est, Territoire Lillois, Territoire Roubaisien Territoire Tourquennois ;
- ▶ l'échelle communale, compte tenu des situations locales très diverses ;
- ▶ l'échelle infra-communale permettant de définir une trajectoire de quartier.

Par ailleurs, les orientations sont définies pour chacun des organismes permettant à ces objectifs d'être opérationnels et opposables.

Le principe de répartition obéit à une logique de rééquilibrage qui prend en compte la pression de la demande des ménages prioritaires (où veulent-ils aller ?) et les réponses développées par les territoires (où peuvent-ils aller, compte tenu de leur profil ?). Ce principe de répartition s'appuie sur la constitution de deux indices :

- ▶ le premier indice mesure la pression de la demande émanant des ménages prioritaires,
- ▶ le second indice mesure la réponse des territoires et fonctionne comme suit : plus l'offre est abondamment disponible (nombre, % et mobilité) et plus la prise en charge des ménages prioritaires est forte (importance des ménages prioritaires dans les attributions), plus l'indice de réponse est élevé.

A partir de ces indices – plus spécifiquement, l'écart entre les deux – sont déclinées les orientations d'attributions des ménages prioritaires par grand territoire aux différentes communes qui le composent. Si l'écart entre les deux est négatif, c'est que le territoire ne répond pas à la demande des prioritaires et qu'il lui sera demandé de faire un effort de réponse plus significatif. Inversement, un territoire qui contribue déjà beaucoup au logement des ménages prioritaires verra minorer légèrement sa contribution (c'est le cas de Roubaix, par exemple).

L'échelle quartier (voire résidence) permet une analyse plus fine des possibilités d'attribution. Cette analyse est effectuée en proximité par les organismes de logement social et les communes. Certains organismes de logement social développent des outils appropriés (observatoire du peuplement, suivi des attributions...) et Lille met à disposition les résultats de l'observatoire de l'occupation plus fine des parcs sociaux du quartier.

A cette échelle, les orientations d'attributions sur le parc existant comme sur l'offre nouvelle prennent en compte le niveau de difficulté rencontré dans le fonctionnement social. **Une attention particulière est accordée aux secteurs en fragilité sociale, notamment dans les quartiers de rénovation urbaine.**

Il s'agit :

- ▶ de définir des points de vigilance pour garantir l'intégration de l'ensemble des ménages.
- ▶ de maintenir une veille pour l'équilibre du peuplement à travers le tableau de l'offre mobilisable (TOM) réalisé dans le cadre des PRU. Pour y parvenir, des groupes interpartenariaux se réunissent. C'est le cas du groupe relogement, qui se concerte en amont des commissions d'attribution de logement.

- L'accord collectif intercommunal s'appuie sur un outil de connaissance et de veille de l'occupation sociale à la résidence (ensemble de la Métropole) :
 - › des fiches d'occupation à la résidence (construites par les groupes de suivi peuplement),
 - › le bilan des attributions de l'ACI,
 - › la cartographie du parc social,
 - › les analyses issues de l'observatoire des troubles à la tranquillité (OTT).

L'ensemble de ces données d'observation et de veille permettent :

- › une analyse du stock : l'occupation sociale des résidences tous les six mois.
- › une analyse du flux : les nouveaux entrants par résidence et géolocalisation des attributions.

Figure 1 : tableau des résultats issus du principe de répartition

	MISE EN EVIDENCE DES DESÉQUILIBRES ENTRE LES TERRITOIRES			Contribution des territoires aux attributions relevant des critères ACI dans Lille Métropole En %		Attributions relevant des critères ACI réalisées actuellement (moyenne 2009/2010)		Proposition d'objectifs annuels sur une base de 3000 attributions sur Lille Métropole	
	NOTE PRESSION DE LA DEMANDE	NOTE REPONSE DES TERRITOIRES	ECART PRESSION DEMANDE / REPONSE	Contribution actuelle (moyenne 2009/2010)	Proposition de contribution nouvelle prenant en compte l'objectif de rééquilibrage des territoires	Nombre d'attributions réalisées (2009/2010)	Part de ménages prioritaires dans le total des attributions du territoire	Proposition d'objectifs d'attributions annuelles	Part de ménages prioritaires dans le total des attributions du territoire
Couronne Nord	13	12	-1	5%	6%	130	23%	190	33%
Couronne Sud	18	21	3	9%	8%	240	33%	241	33%
Territoire de la Lys	16	9	-7	4%	7%	110	25%	198	45%
Territoire des Weppes	10	9	-1	4%	5%	110	36%	152	50%
Territoire Est	23	25	2	9%	8%	240	29%	254	31%
Territoire Lillois	36	36	0	32%	30%	840	41%	880	43%
Territoire Roubaisien	29	37	8	25%	22%	670	40%	660	39%
Territoire Tourquennois	29	24	-5	12%	14%	310	33%	420	45%
Total LMCU	26	26	0	100%	100%	2640	35%	2995	40%

L'accord collectif de Tours

- A Tours, **les orientations de l'accord collectif** ont été définies à l'échelle communale et par bailleur. Elles concernent :
 - l'accueil des ménages démunis au sein du parc Hlm de l'agglomération,
 - la répartition du volume d'attribution dans le respect de la mixité sociale des programmes,
 - la répartition entre les bailleurs sociaux

Afin d'accompagner ces orientations, les partenaires ont définis 7 mesures d'accompagnement autour desquelles ils se sont accordés :

- 1. Réduction des déséquilibres d'occupation** « Tour(s)plus s'engage à accompagner, après accord des communes concernées, les bailleurs sociaux qui procéderaient ponctuellement à une vacance volontaire de quelques semaines sur les unités résidentielles les plus fragiles, hors contingent préfectoral ».
- 2. Rapprocher l'offre de logements des besoins des ménages** « Afin de préserver un volant suffisant de logements locatifs sociaux à bas loyers susceptible de répondre, en particulier, aux besoins du public visé à l'article 3, les signataires du présent accord s'engagent, dans le cadre des futures conventions d'utilité sociale (CUS) et du prochain PLH communautaire, à poursuivre l'effort de production de logements PLAI dans l'offre nouvelle, sous réserve de l'obtention des aides publiques à la pierre correspondantes ».
- 3. Améliorer l'accompagnement social lié au logement** « Tour(s)plus s'engage à confier à la commission de coordination visée à l'article 71 la mission d'étudier, en lien avec l'État et le Conseil général, une participation communautaire au financement de l'accompagnement social des ménages relevant de l'accord collectif et pour lesquels un accompagnement spécifique apparaît indispensable au regard du diagnostic social ».
- 4. Renforcer le rôle des communes dans les commissions d'attribution** « Depuis l'adoption du 1^{er} PLH, Tour(s)plus soutient, sur fonds propres, le financement de la production de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins de la population. En contrepartie de cet effort, amené à être pérennisé dans le cadre du 2^{ème} PLH de l'agglomération, les signataires s'engagent à identifier un droit de réservation conventionnelle complémentaire aux droits de réservations réglementaires existants au bénéfice des communes d'implantation des programmes neufs agréés à compter de 2010 ».
- 5. Renforcer la mixité sociale dans les quartiers** « Tour(s)plus s'engage à solliciter une dérogation préfectorale aux plafonds de ressources en vigueur dans les quartiers de l'agglomération classés en ZUS et pour les ensembles immobiliers occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'aide personnalisée au logement (APL) ».
- 6. Faciliter les mutations internes** : « Les signataires s'engagent à faciliter les mutations au sein du parc locatif social, par voie d'échange de logements, lorsqu'elles permettent d'adapter la nature du logement à la taille du ménage, à ses ressources ou à son handicap ».
- 7. Accompagner les publics démunis et sécuriser les bailleurs sociaux** « Les signataires de l'accord s'engagent à faciliter le développement d'un double dispositif conformément aux dispositions du Plan départemental d'actions pour le logement des populations défavorisées : la sous-location (une association œuvrant dans le domaine de l'insertion loue des logements à un bailleur social et sous loue à un locataire), puis le glissement effectif du bail ».

Le contrat-cadre de Trappes

- A Trappes, le **contrat-cadre concernant l'occupation sociale du parc social** fixe pour objectifs « de ne pas ajouter aux déficits sociaux de résidences identifiées comme en grande difficulté en tendant vers une politique d'attribution contribuant au rééquilibrage et à la mixité sociale ».
Pour ce faire, les partenaires se sont accordés à exclure certaines catégories de population (perçues comme à risque ou plus fragiles) de l'accès à des logements dans des quartiers considérés comme déjà fragiles, tout en favorisant une meilleure gestion dans les résidences sensibles pour en augmenter l'attractivité.

Ce contrat cadre s'est appuyé sur des moyens renforcés :

- › un diagnostic très fin, résidence par résidence, avec des indicateurs de fragilités et d'évolution de ces fragilités,
- › le regroupement de la gestion des contingents par la ville de Trappes, permettant d'avoir un champ d'action plus important au niveau des attributions,
- › des contrats d'objectifs passés avec les organismes propriétaires de ces résidences signés avec chaque organisme,
- › des outils de veille et de suivi : diagnostics en marchant réguliers permettant d'améliorer l'attractivité des sites.

Sur la base de ces contrats d'objectifs, des orientations de relogement liées aux PRU ont été prises.

Le contrat de ville de la Métropole de Lyon

- Dans le cadre de l'élaboration **du contrat de ville de la Métropole de Lyon**, les organismes Hlm du territoire ont formalisé une contribution permettant de favoriser la mixité sociale. Pour exemple, quelques propositions d'orientations à différentes échelles :

▶ A l'échelle du territoire métropolitain

- › Développer l'offre très sociale sur les secteurs hors QPV et en particulier sur les territoires attractifs où les mécanismes du marché privé tendent à exclure les populations les plus modestes. De fait, les niveaux de loyers et les typologies disponibles conditionnent les attributions. Pour enrayer la paupérisation des QPV sans écarter les ménages les plus modestes de l'accès au logement social, il est nécessaire de redistribuer l'offre sociale la plus abordable, avec une attention particulière pour les grandes typologies.

▶ A l'échelle des QPV

- › **Agir sur les éléments déterminants de l'attractivité résidentielle** : les transports, la sécurité, l'école et le cadre de vie. Ces fondamentaux conditionnent les choix résidentiels des ménages. Ils sont déterminants pour donner envie aux ménages de rester ou de venir s'y installer. La gestion de l'habitat et les politiques d'attribution ne permettront pas seules d'infléchir les dynamiques à l'œuvre qui aboutissent à l'évitement des QPV par les ménages qui ont des capacités de choix résidentiels.
- › **Développer l'accession sociale sécurisée et le logement intermédiaire** dès lors que les conditions de cette diversification sont réunies.
- › **Définir dans le cadre du contrat unique un cadre méthodologique commun** qui permette aux partenaires locaux présents sur chacun de ces quartiers :
 - › d'analyser les causes du manque d'attractivité résidentielle,
 - › de définir ensemble une stratégie globale pour y répondre à court, moyen et long terme. Cette stratégie globale doit articuler les orientations d'attribution issues de l'analyse des dynamiques résidentielles et les actions structurelles à mener pour renforcer l'attractivité des QPV et y créer les conditions d'une mixité sociale.
- › **Développer les délégations de gestion des réservations** qui permettent de mieux répondre aux besoins des ménages avec un éventail d'offres plus important pour trouver le logement le plus adapté. En fonction du diagnostic à partager sur chaque site et des orientations qui pourront être définies, les bailleurs sociaux sont favorables à ces délégations de gestion. Elles doivent pouvoir s'appuyer sur des objectifs partagés et réalistes au regard du contexte de chaque site, avec un suivi et une évaluation partenariale à l'image de ce qui est expérimenté actuellement avec l'Etat sur le contingent préfectoral prioritaire dans les ZSP.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble