



COMMUNAUTÉ  
DE COMMUNES **Faucigny  
Glières**



# **CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION**

2019-2025

# I/ Introduction

## Le cadre réglementaire :

Les lois Ville du 21 février 2014 et ALUR du 24 mars 2014, complétées des dispositions issues de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 ont dessiné un nouveau cadre d'action en confiant aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) la gouvernance de la politique de gestion de la demande et d'attribution des logements sociaux. C'est dans ce cadre que la Communauté de Communes Faucigny Glières a installé la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 27 août 2015.

Les principes de la politique intercommunale de la gestion de la demande de logement social, d'information des demandeurs et d'attribution des logements sociaux sont définis par :

- Le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID)
- Le Document Cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux

Elaboré et adopté par les partenaires de la CIL, le Document Cadre de la Communauté de Communes Faucigny Glières (CCFG) pour la période 2018-2024 a été approuvé le 28 mars 2018.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est la déclinaison opérationnelle du Document Cadre. Elle fixe des objectifs quantifiés et territorialisés aux partenaires signataires de la convention (EPCI, bailleurs, titulaires de droits de réservation) en accord avec les objectifs du Contrat de Ville, auquel elle doit être annexée, et en tenant compte des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCFG.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est instaurée par l'Article L441-1-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Elle tient compte du Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Haute-Savoie, qui définit les principes propres à améliorer la coordination des attributions envers les publics prioritaires du plan.

La convention est soumise pour avis au comité responsable du PDALHPD et à la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

## Les éléments clés du diagnostic :

Le présent diagnostic a été réalisé avant la fusion de la commune de Petit Bornand les Glières avec celle d'Entremont au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les données concernant les 5 logements sociaux présents sur Entremont ne sont donc pas intégrées au document. La commune nouvelle de Glières Val de Borne sera néanmoins signataire de la CIA et soumise aux objectifs définis dans la convention.

La Communauté de Communes Faucigny Glières est une intercommunalité de 26015 habitants, composée de 7 communes et organisée entre deux pôles de vie : une ville centre, Bonneville (sous-préfecture) et Marignier, auxquelles s'agrègent des communes péri-urbaines et des communes rurales de montagne. Localisée à mi-chemin entre Genève et le Mont-Blanc, cela en fait un territoire dynamique et attractif, d'autant plus qu'il est un bassin d'emploi important. On constate également un nombre de travailleurs frontaliers en nette augmentation depuis 10 ans et une population plus jeune sur le territoire que la moyenne haut-savoiarde.

Si les revenus moyens dans le département sont supérieurs aux moyennes régionales et nationales, le coût du logement est aussi très élevé et notamment dans le parc privé. La cherté des prix dans le parc locatif privé pénalise certains ménages dont la demande se reporte sur le parc locatif social, plus accessible en termes de niveaux de loyers. Les montants moyens mensuels des loyers du parc social sont de 5.9€/m<sup>2</sup> habitable tandis qu'à titre de comparaison, dans le parc privé, le niveau de loyer médian est de 10.8€ début 2017 pour la CCFG.



La construction de logements sociaux a été importante ces dernières années et un rééquilibrage territorial s'est amorcé sous l'impulsion du Programme de Local de l'Habitat (PLH) en cours. Toutefois, la CCFG peine à répondre à l'augmentation significative de la demande.

### *Un parc locatif social concentré à plus de 70% sur la commune de Bonneville*

Le parc locatif social est composé de 1624 logements et est essentiellement concentré sur les communes de Bonneville (70.5%) et de Marignier (19.7%), qui sont également les deux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Le parc social représente 16% des résidences principales de la CCFG, 23% des résidences principales de Bonneville et 12% de celles de Marignier. Si Bonneville a atteint le taux de 20% fixé pour la période triennale 2017-2019, les deux communes sont invitées à maintenir la dynamique engagée et à continuer à s'inscrire dans une perspective de 25% de logements sociaux en 2025.

Un bailleur principal, Halpades, détient 53% du parc locatif social.



Répartition du parc locatif social au sein de la CCFG-Source RPLS au 01.01.2016

### *Une offre à bas loyer majoritairement présente dans le parc ancien*

Le parc social de la CCFG est composé essentiellement de logements financés en PLUS (86%) et compte très peu de PLAI (3%) adaptés à l'accueil des ménages les plus modestes. Le faible nombre de logements PLAI sur le territoire est toutefois compensé par l'offre importante dans le parc ancien (40% des logements sociaux de la CCFG ont été livrés avant 1974). En atteste le niveau de loyer moyen dans le parc social de la CCFG, qui est inférieur à 6€ du m<sup>2</sup> (source : RPLS 2016).

Le parc ancien propose en effet des loyers accessibles aux plus modestes dans la mesure où le parc livré dans les années 60-70 bénéficiait de financements plus avantageux, c'est pourquoi les loyers y sont parmi les plus bas.

Le parc de logements anciens est essentiellement situé sur les deux communes de Bonneville et Marignier. Depuis les années 2000, des interventions y ont été réalisées contribuant à améliorer la qualité du bâti et le cadre de vie des habitants. Plusieurs programmes de rénovation urbaine se sont notamment succédés sur les quartiers du Bouchet, du Bois-Jolivet et des Iles à Bonneville.

Les logements de type 4 sont majoritaires au sein de l'intercommunalité, tandis que les petites typologies sont très peu représentées.

### *Une offre insuffisante au regard des besoins*

Depuis 2011, la demande de logement social n'a cessé de progresser sur le territoire. Le nombre de demandeurs est passé de 947 au 31 décembre 2011 à 1736 fin 2016 et la pression sur le logement locatif social s'avère très forte.

Parmi les demandeurs, 29.5% sont déjà logés dans le parc social et souhaitent une mutation. On constate une forte présence de personnes isolées (42%) et une demande axée sur les logements de type 2 et de type 3. Par ailleurs, alors que la majorité des demandeurs sont en emploi (69%), les niveaux de ressources sont faibles puisque 66% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM et 49% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds (proche du seuil de pauvreté).

Les demandeurs dont les ressources appartiennent au 1<sup>er</sup> quartile<sup>1</sup> sont bénéficiaires du RSA pour 32% d'entre eux alors que les demandeurs des trois autres quartiles sont en CDI pour 48% d'entre eux. On remarque que les demandeurs de mutation représentent 32% des ménages appartenant au 1<sup>er</sup> quartile de ressources. La demande prioritaire<sup>2</sup>, quant à elle, représente quasiment 50% de la demande totale. Seuls deux ménages sont reconnus prioritaires au titre du DALO parmi les ménages demandeurs d'un logement social au mois de novembre 2017.

Le taux de mobilité (6.7%) et de vacance (2.9%) très faible dans le parc social de la CCFG tend à renforcer la tension sur le marché du logement social, tandis que le parc privé ne permet pas aux plus modestes de trouver une solution de logement compte tenu de la cherté des prix.

Si l'offre en logement social ne semble pas suffisante au regard de la demande, on constate également une forte pression sur les petites typologies (T1/T2), qui peut être mise en lien avec la part conséquente de personnes isolées parmi les demandeurs, ainsi que sur les grandes typologies (T5 et +) là où le turn-over est bien souvent moins important.

### *Un quartier prioritaire situé en plein cœur de la ville centre qui regroupe 39% du parc social*

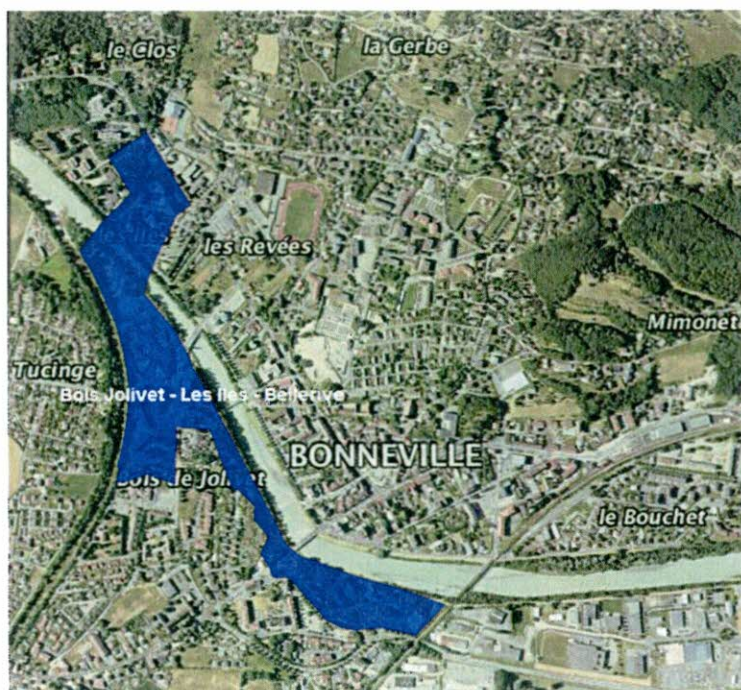
Le quartier prioritaire politique de la ville (QPV) les Iles-Bois Jolivet - Bellerive est localisé sur la commune de Bonneville. Il compte 634 logements sociaux soit 55% du parc social de Bonneville et 39% du parc de la CCFG. Deux bailleurs se partagent le parc de logement sur le QPV, Halpades avec 590 logements et Haute-Savoie Habitat avec 44 logements.

---

<sup>1</sup> Le seuil du 1<sup>er</sup> quartile fixé par arrêté pour 2018 est de 9720€ annuels soit 810€ mensuels par unité de consommation

<sup>2</sup> Données issues de l'application PLS correspondant au nombre de demandeurs cumulant plus de 300 points en novembre 2017





Source : CGET – Janvier 2015

On compte majoritairement des grands logements au sein du quartier prioritaire où 50% des appartements sont des Types 4. Le parc est ancien puisque 67% a été mis en location avant 1974. L'offre à bas loyer, liée à l'ancienneté du parc, est donc principalement présente sur le QPV et en particulier sur le secteur des Iles où il est parmi les plus faibles du territoire (5.2€/m2 habitable).

Le quartier prioritaire présente ainsi l'intérêt d'offrir des opportunités de logements très abordables pour les ménages modestes en plein cœur de la ville, à proximité des commerces et des services. Toutefois, malgré l'aspect abordable de cette partie du parc, le quartier propose un habitat vieillissant, parfois énergivore et qui ne répond plus aux attentes des ménages (réputation de quartier sensible, désuétude en termes de bâti ...). Ce manque d'attractivité engendre des stratégies d'évitement de la part de certains demandeurs qui ont tendance à se détourner de ces secteurs.

Par ailleurs, le secteur des Iles, bien qu'ayant subi une importante réhabilitation au début des années 2000, souffre aujourd'hui de l'obsolescence des bâtiments, d'un modèle urbanistique démodé, de la précarisation de sa population, d'un manque d'attractivité et de mixité sociale. Il fait ainsi l'objet d'un projet de reconstruction-démolition dans le cadre du NPNRU qui devrait concourir à diversifier l'habitat et à accueillir de nouveaux publics permettant ainsi d'agir sur l'attractivité du quartier et de favoriser la mixité.

### *L'occupation sociale du parc : un QPV qui concentre les fragilités*

L'analyse de l'occupation sociale du parc locatif de la CCFG met en lumière une fragilité plus importante des ménages logés au sein du QPV par rapport au reste du territoire.

Tout comme à l'échelle de la CCFG, on constate un profil familial des occupants (43% des ménages du QPV est un couple avec enfants). Ce profil familial est à mettre en lien avec la forte proportion de grandes typologies au sein du quartier prioritaire.

Concernant la nature de l'activité des occupants à l'échelle de l'intercommunalité, les personnes en emploi représentent la majorité des occupants (46%). 37% des majeurs sont quant à eux sans emploi (étudiants, retraités, au foyer, bénéficiaires de minima sociaux ...).

Au sein du QPV, on remarque une situation plus fragile au regard de l'emploi avec 45% des occupants qui sont sans emploi contre 40% qui bénéficient d'un emploi.

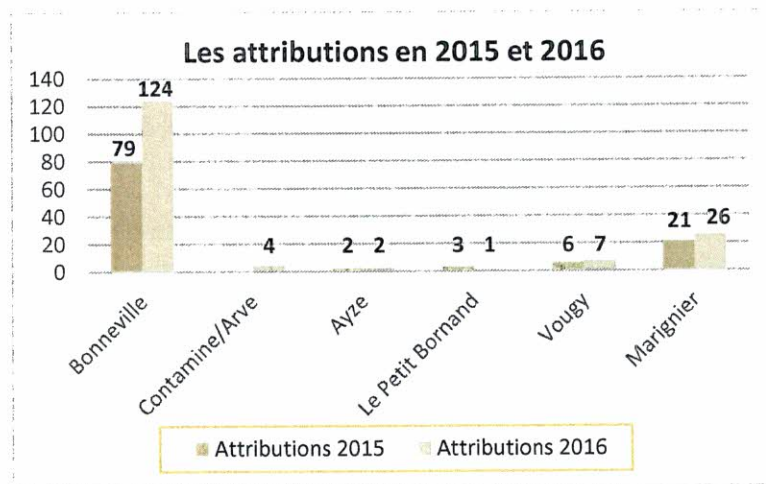
Malgré un nombre conséquent de personnes actives parmi les locataires du parc social de la CCFG, 50% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (correspondant aux plafonds PLAI). Ce pourcentage est porté à 59% des occupants pour le quartier prioritaire. Les locataires dont les ressources sont proches du seuil de pauvreté (inférieures à 40% des plafonds HLM) représentent 39% des ménages au sein du quartier prioritaire contre 28% à l'échelle de la CCFG.

Ainsi, le parc situé dans le quartier prioritaire concentre la majorité des logements les plus accessibles du territoire et accueille de manière prépondérante les ménages les plus modestes. Ce secteur peine également à attirer ou maintenir certaines catégories de ménages, notamment les salariés. De plus, la présence forte de grands logements (50% de T4) réduit les possibilités d'action sur la mixité en termes de typologie de ménages.

### Les attributions de logements sociaux

Les attributions en 2015 comme en 2016 concernent principalement la commune de Bonneville. Pour l'année 2016, 15% des attributions ont été réalisées sur le QPV.

Parmi les ménages logés en 2016 sur la CCFG, 18% concernent les publics prioritaires (réservation sociale) dont 2 ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.



Source données PLS ADIL74

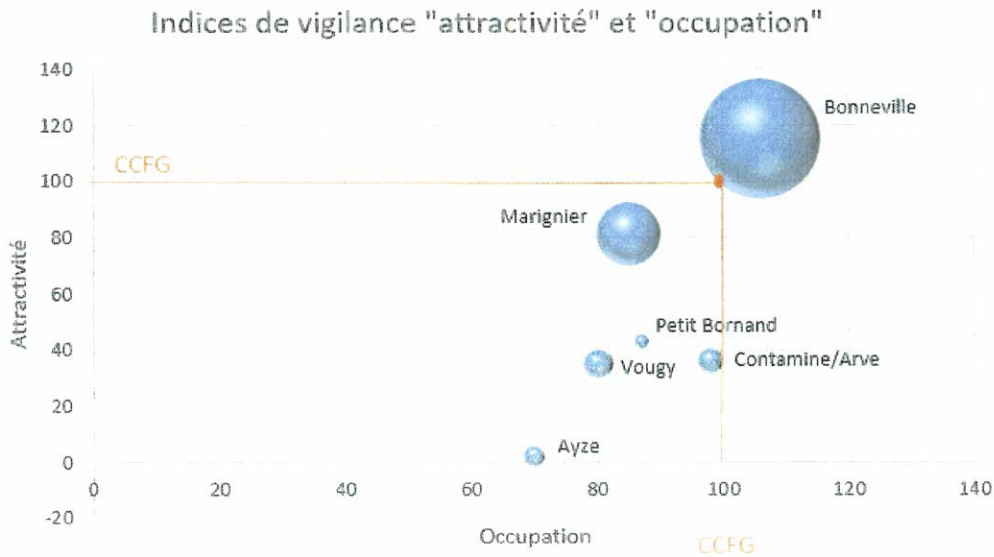
Concernant le profil des ménages attributaires, 61% des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS. On constate par ailleurs que les demandes de mutation sont plutôt bien satisfaites : 28% de demandeurs de mutation pour 27% de mutation réalisées en 2016 sur la CCFG. Pour comparaison, 21% ont été réalisées sur la même période à l'échelle du département.



## Indices de vigilance et principaux constats

Afin de disposer d'une vision synthétique de l'occupation sociale des logements et de l'attractivité du parc, deux indices de vigilance ont été créés : l'un lié à l'occupation et l'autre lié à l'attractivité. L'idée étant de faire ressortir les zones potentiellement plus fragiles que la moyenne de l'intercommunalité et celles plus équilibrées, disposant d'un potentiel d'accueil des ménages fragilisés.

Ces deux indices sont construits en base 100, la valeur 100 correspond donc à la valeur de l'indice calculé pour la CCFG prise dans son ensemble. Plus l'indice est élevé, plus la vigilance doit être importante<sup>3</sup>.



Lecture : Axe horizontal = plus la commune est à droite, plus l'occupation du parc est fragile  
Axe vertical = plus la commune est en haut, plus l'attractivité du parc fait défaut

On remarque que c'est sur le parc de la commune de Bonneville que l'indice de vigilance est le plus élevé (seule commune dont les deux indices sont supérieurs à 100). En effet, la ville concentre le nombre de logements sociaux le plus important du territoire et la présence du quartier prioritaire au sein de la commune tend à marquer d'autant plus la fragilité du parc, compte tenu notamment, de la part prépondérante de ménages aux faibles ressources.

<sup>3</sup> L'indice de vigilance « occupation » est construit à partir des indicateurs suivants :

1. La part des ménages dont les ressources sont < à 40% des plafonds HLM
2. La part des ménages dont les ressources sont < à 60% des plafonds HLM
3. La part des majeurs au chômage
4. La part des familles monoparentales

L'indice de vigilance « attractivité » est construit à partir des indicateurs suivants :

1. Le taux de mobilité
2. Le taux de vacance
3. La part des logements sociaux mis en service avant 1975

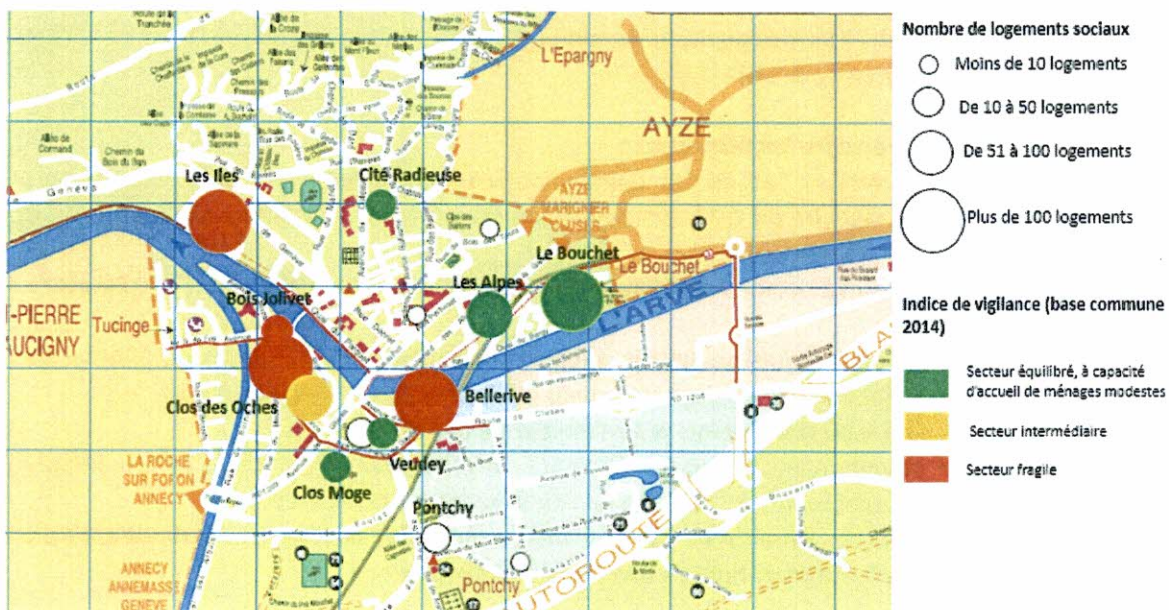
Le parc de logements sociaux de la commune de Marignier présente également des fragilités liées à son occupation sociale. Par ailleurs, le déficit d'attractivité mis en évidence par l'indice élevé sur Bonneville et Marignier est fortement lié au poids plus conséquent des logements anciens sur ces deux communes que sur le reste du territoire mais peut être relativisé au regard des réhabilitations réalisées sur ces deux communes. En effet, depuis 2010 plus de 300 logements ont été réhabilités sur Bonneville et plus de 90 sur Marignier.

Les communes de Contamine sur Arve et du Petit Bornand les Glières, malgré un parc social relativement peu développé, ont un indice « occupation » élevé traduisant une part conséquente de ménages aux niveaux de ressources faibles.

Les communes d'Ayze et Vougy ont un indice faible qui traduit une moins grande mixité. On peut donc considérer que ces deux communes disposent d'un potentiel d'accueil des ménages fragilisés compte-tenu de la présence d'un parc récent et d'une occupation peu fragile au regard des indicateurs retenus.

L'indice de vigilance lié à l'occupation des résidences, en prenant comme référence la commune de Bonneville, met en évidence des secteurs fragiles au regard des indicateurs (Les Iles - Bois-Jolivet - Bellerive) qui correspondent au QPV. En dehors du quartier prioritaire, un seul secteur intermédiaire apparaît ; il correspond à un ensemble datant de la fin des années 80 et où la part de ménages dont les ressources sont faibles et la part de familles monoparentales s'avèrent élevées. Les autres secteurs sont équilibrés, c'est donc bien le QPV qui concentre les fragilités liées à l'occupation sociale de son parc.

### Commune de Bonneville : fragilité de l'occupation des secteurs



(Cette cartographie a été réalisée sur la base des données bailleurs issues de l'enquête OPS 2016. Les données de SEMCODA à l'échelle des résidences n'ont pas été transmises et n'apparaissent donc pas sur cette illustration. Les données des ensembles comprenant moins de 11 logements n'ont pas été diffusées par les bailleurs en raison du respect du secret statistique)



En dehors des communes de Bonneville et Marignier, les déséquilibres apparaissent comme étant peu significatifs. Dans ce contexte, la recherche d'une attractivité renouvelée (en particulier sur les quartiers bénéficiant d'un projet de renouvellement urbain) couplée à une vigilance quant à l'occupation des secteurs les plus fragiles (en particulier le QPV) sera prioritaire.

Pour autant, **afin que le rééquilibrage du peuplement des quartiers les plus fragiles puisse s'opérer, l'ensemble du territoire intercommunal et du parc locatif social sera mobilisé.**

### Les orientations adoptées dans le Document Cadre :

Le diagnostic partagé entre l'ensemble des acteurs a servi de base à l'élaboration des orientations intercommunales en matière d'attribution. Les objectifs définis au sein du Document Cadre sont les suivants :

#### **1/ Garantir le droit au logement :**

- Permettre à tous les ménages demandeurs d'un logement social sur le territoire de la CCFG de se loger dans un logement adapté à leurs situations et à leurs choix, dans un délai raisonnable
- Prendre en compte les critères réglementaires dans le processus de désignation et d'attribution des logements (ménages reconnus prioritaires par la Commission DALO et ménages prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH)
- Assurer une équité de traitement des demandes de logements social et instaurer plus de transparence sur les désignations en vue du passage en Commission d'Attribution des Logements (CAL)

#### **2/ Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires :**

- Participation de l'ensemble des réservataires et des bailleurs au relogement des publics prioritaires. Chacun des partenaires consacre au moins 25% des attributions annuelles sur son contingent aux DALO en 1<sup>er</sup> lieu et aux prioritaires tels que définis dans l'art. L441-1 du CCH

#### **3/ Garantir la mixité sociale et l'équilibre entre les territoires :**

- Agir sur l'offre existante en favorisant l'accès des ménages aux revenus modestes aux secteurs les plus favorisés et en développant l'attractivité du QPV. Les objectifs fixés pour les attributions de logements, dont les mutations, sont les suivants :
  1. L'objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile dans le QPV est fixé à 50% au minimum
  2. Le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou relogés dans le cadre du projet de renouvellement urbain en dehors du QPV est fixé à 25%
- Mettre en place une commission inter-partenaires pour l'ensemble des attributions
- Agir sur l'offre nouvelle, en développant en dehors du QPV une offre diversifiée avec des prix adaptés à l'accueil des plus modestes sur l'ensemble du territoire en lien avec les objectifs du PLH
- Favoriser les parcours résidentiels, notamment en poursuivant la satisfaction des demandes de mutation avec un objectif d'au moins 25% d'attributions annuelles consacrées aux mutations

#### **4/ Définir les modalités de relogement des ménages concernés par le renouvellement urbain**

- Afin de répondre aux objectifs du NPNRU, les partenaires s'engagent à élaborer une stratégie intercommunale de relogement. Celle-ci poursuit trois objectifs principaux :
  1. Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages
  2. Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique positive d'insertion
  3. Contribuer à la mixité sociale

## II/ Objectifs et engagements

Déclinaison opérationnelle des orientations du Document Cadre, la CIA porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux. Elle définit en tenant compte par secteur géographique des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

1/ Pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser pour appliquer le pourcentage minimum d'attribution à des demandeurs du 1er quartile ou relogés dans le cadre du projet de renouvellement urbain, soit :

- Au moins 25% des attributions annuelles suivies de baux signés en dehors du quartier prioritaire politique de la ville (QPV) sont consacrées aux ménages dont les ressources appartiennent au 1<sup>er</sup> quartile de ressources ou à des ménages relogés dans le cadre du projet de renouvellement urbain

2/ Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux ménages bénéficiant du DALO et aux ménages répondant aux critères de priorité du L441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement

3/ Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial mentionnés au 1° de l'article L. 441-1 (objectifs d'au moins 50% des attributions en QPV consacrées à des demandeurs autres que ceux du 1er quartile)

4/ Pour chacun des autres signataires de la convention, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis aux 1/ et 3/ et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés

5/ Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

6/ Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux Commissions d'Attribution de Logements (CAL) et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation



1/ Pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser pour appliquer le pourcentage minimum d'attribution à des demandeurs du 1er quartile ou relogés dans le cadre du projet de renouvellement urbain, soit :

**Au moins 25% des attributions annuelles suivies de baux signés en dehors du quartier prioritaire politique de la ville (QPV) sont consacrées aux ménages dont les ressources appartiennent au 1<sup>er</sup> quartile de ressources ou à des ménages relogés dans le cadre du projet de renouvellement urbain**

Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté préfectoral à l'échelle de chaque EPCI concerné. Pour la CCFG, le seuil fixé le 11 avril 2018 par arrêté n°2018-0034 est de 9720€ annuels soit 810€ mensuels par unité de consommation.

#### Répartition du parc social de la CCFG par bailleur :

Organisme	Nombre de logements	En QPV	Hors QPV
Halpades	870	590	280
Haute-Savoie Habitat	377	44	333
Semcoda	281	0	281
Scic Habitat	104	0	104
<b>Total</b>	<b>1632</b>	<b>634</b>	<b>998</b>

Seuls deux bailleurs disposent de logements au sein du quartier prioritaire : Halpades et Haute-Savoie Habitat.

#### Objectifs 2018 (% minimum d'attribution au 1<sup>er</sup> quartile et aux ménages issus du RU hors QPV)

Halpades	Haute-Savoie Habitat	Semcoda	Scic Habitat
<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>

Le tableau ci-dessous a été élaboré à partir des données connues pour l'année 2017. Il donne une indication de l'objectif à atteindre en 2018 pour chaque bailleur.

	Halpades		Haute-Savoie Habitat		Semcoda	Scic Habitat
	En QPV	Hors QPV	En QPV	Hors QPV	Hors QPV	Hors QPV
Nbr total d'attributions	13	39	2	27	27	4
Nbr total d'attributions au 1er quartile		6		11	7	1
% d'attributions au 1er quartile		15%		41%	26%	25%
Nbr d'attributions manquantes pour atteindre 25%		4		0	0	0
<b>Objectif 2018 (au minimum)</b>		<b>10</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>1</b>

**L'atteinte des objectifs s'appliquant à l'ensemble des bailleurs sera dépendante des libérations de logements sociaux et du type de financement des logements libérés mais également des livraisons neuves en 2018.**

A partir du 2<sup>ème</sup> semestre 2018, le relogement des premiers ménages issus du projet de renouvellement urbain du quartier des Iles à Bonneville devrait contribuer à l'atteinte de l'objectif de 25% des attributions consacrées aux 1<sup>ers</sup> quartiles ou aux ménages issus du PRU hors quartier prioritaire, notamment pour Halpades qui n'atteint pas ce taux en 2017. Pour les autres bailleurs, celui-ci devrait être dépassé au regard des résultats de l'année 2017.

Il sera par ailleurs nécessaire d'anticiper la période qui suivra celle des relogements dans le cadre du renouvellement urbain, en mobilisant en priorité le parc à bas loyer en dehors du QPV pour l'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile. Une solidarité inter-bailleurs sera indispensable pendant et après la phase de relogement afin qu'au global le taux minimum de 25% soit atteint.

Les données concernant les niveaux de loyers au sein du parc social de la CCFG révèlent des loyers moyens majoritairement en dessous de 6€ au m<sup>2</sup>. En dehors du QPV, ce sont les communes de Bonneville et de Marignier qui disposent du parc à bas loyer le plus développé et ainsi d'un potentiel d'accueil des ménages dont les ressources appartiennent au 1<sup>er</sup> quartile.

Toutefois, une attention particulière sera portée à la mixité au sein des résidences de ces deux communes dans la mesure où le diagnostic a mis en lumière qu'elles sont également celles dont l'indice de fragilité est le plus élevé.

Il conviendra en particulier de s'assurer que les attributions hors QPV à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile sont réparties de manière relativement homogène dans les différentes résidences de ces deux communes afin d'éviter de recréer des secteurs concentrant les ménages les plus fragiles.

Dans l'attente de la mise à disposition de l'outil national de cartographie du parc social prévue pour 2019, c'est en se basant sur le diagnostic réalisé et sur la connaissance qu'ont les bailleurs de l'occupation sociale de leur parc, que les acteurs veilleront à l'équilibre de peuplement à l'échelle des résidences, des quartiers et des communes de l'intercommunalité.



**2/ Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux ménages bénéficiant du DALO et aux ménages répondant aux critères de priorité du L441-1 du CCH, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement**

**La loi Egalité et Citoyenneté prévoit que tous les réservataires contribuent au logement des ménages DALO et des publics prioritaires à hauteur au minimum de 25% de leurs attributions.**

Pour rappel, le Droit au Logement Opposable (DALO) instauré depuis 2007, permet aux personnes mal logées ou dans l'attente d'un logement social depuis plus de 36 mois en Haute-Savoie, de faire valoir leur droit auprès du Préfet.

Les critères pour être reconnu prioritaire par la commission sont les suivants :

Peuvent être désignées par la commission comme prioritaires et devant être logées d'urgence les personnes de bonne foi qui satisfont les conditions précédentes et qui :

- sont dépourvues de logement (hébergées par un tiers) ;
- sont logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Le requérant doit avoir engagé une procédure et l'insalubrité doit être reconnue par l'Agence Régionale de Santé ;
- ont fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;
- sont hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de six mois ;
- sont logées dans un logement de transition depuis plus de dix-huit mois de façon continue ;
- sont handicapées, ou ont à leur charge une personne en situation de handicap, ou ont à leur charge au moins un enfant mineur, et occupent un logement indécent ;
- sont handicapées, ou ont à leur charge une personne en situation de handicap, ou ont à leur charge au moins un enfant mineur, et occupent un logement sur-occupé (Code de la sécurité sociale) ;
- n'ont pas reçu de proposition adaptée à leur demande dans le délai fixé par arrêté préfectoral (36 mois en Haute-Savoie)

La Haute-Savoie représente près d'un tiers des recours déposés en région Auvergne-Rhône-Alpes avec 1994 recours Logement et 172 recours Hébergement en 2017. Au regard de la tension de la demande de logement et du nombre de recours reçus par rapport à la population, la Haute-Savoie est le premier département de la grande région (570 ménages reconnus prioritaires Logement et 254 prioritaires Hébergement en 2017). Le secteur de la CCFG représente 2% des DALO reconnus (13 ménages en 2017).

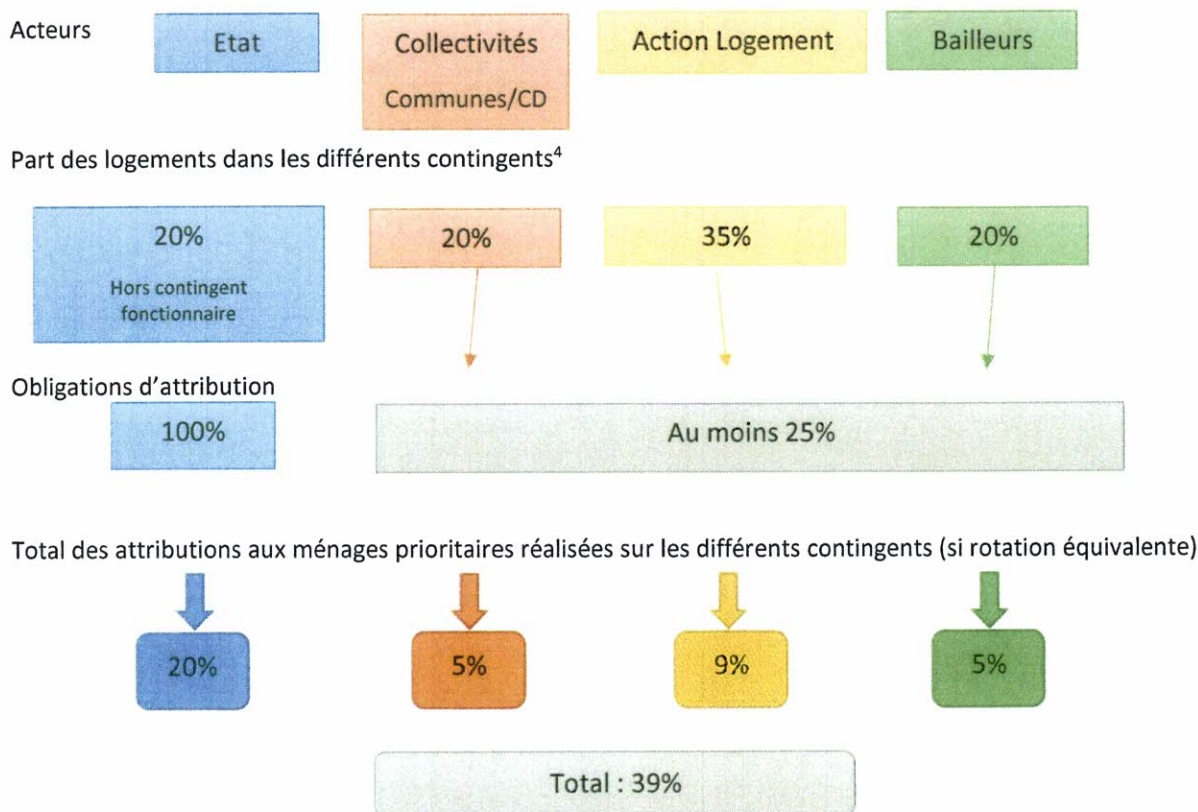
529 ménages ont été relogés en 2017 sur le département. 72% de ces relogements ont été réalisés sur le contingent préfectoral, 14% sur le contingent communal, 4% sur le contingent employeur et 10% sur les autres contingents.

Les ménages prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH sont les suivants :

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition

- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Dans l'hypothèse où la rotation est équivalente pour tous les contingents, le taux d'attribution dédié aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires sera d'au moins 39% de la totalité des attributions annuelles comme explicité dans le schéma ci-dessous.



<sup>4</sup> Chiffres issus de RPLS 2016 donnés à titre indicatif. Le contingent d'Action logement ne représente plus que 33% du parc en 2017 en raison des fins de conventions



Chacun des réservataires s'engage donc à consacrer au minimum 25% des attributions sur son contingent aux publics prioritaires, excepté l'Etat qui consacre 100% du contingent de la réservation sociale préfectorale à ce public. Action Logement, dont la vocation est de faciliter l'emploi par l'accès au logement et la mobilité professionnelle des salariés s'engage à mobiliser 25% de ses attributions pour les ménages DALO et les publics prioritaires, en priorisant dans la mesure du possible ceux relevant de ses missions (salariés des entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus).

La part des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO étant faible parmi les demandeurs sur le territoire de la CCFG, l'engagement portera plus spécifiquement sur les ménages jugés prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH.

Le tableau ci-dessous fait état des attributions consacrées aux publics prioritaires (DALO et CCH) par bailleurs et par réservataires pour l'année 2017 :

	Halpades			Haute-Savoie Habitat			Semcoda			Scic Habitat		
	Total des attributions	Nbr d'attribution aux prioritaires	% d'attribution aux prioritaires	Total des attributions	Nbr d'attribution aux prioritaires	% d'attribution aux prioritaires	Total des attributions	Nbr d'attribution aux prioritaires	% d'attribution aux prioritaires	Total des attributions	Nbr d'attribution aux prioritaires	% d'attribution aux prioritaires
<b>Action Logement</b>	20	6	30%	5	0	0%	3	0	0%	1	0	0%
<b>Communes</b>	11	4	36%	13	7	54%	4	2	50%	2	0	0%
<b>Etat RS</b>	6	6	100%	7	6	86%	5	5	100%	1	1	100%
<b>CD 74</b>	1	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
<b>Bailleurs</b>	10	2	20%	0	0	0%	13	1	8%	0	0	0%

En 2017, 6 ménages reconnus prioritaires DALO ont été relogés sur le territoire de la CCFG (4 à Bonneville et 2 à Contamine/Arve). 3 bailleurs sur 4 ont accueilli ces ménages au sein de leur parc (3 Halpades, 2 Haute-Savoie Habitat et 1 Scic Habitat). Les 6 relogements ont été réalisés sur le contingent de la réservation sociale préfectorale. Cela souligne la nécessité pour les autres réservataires de participer à l'accueil des publics DALO et des publics prioritaires, en consacrant au moins 25% des attributions sur chaque contingent à ces publics.

En effet, le bilan des attributions 2017 met en évidence qu'à l'exception des contingents de la réservation sociale et des communes, la mobilisation des autres réservataires reste en deçà des objectifs.

Chacun des bailleurs du territoire veillera donc à l'accueil des ménages prioritaires DALO et CCH en privilégiant l'accueil de ces derniers en dehors du QPV.

Concernant les modalités d'accompagnement social, la commission de médiation DALO et le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) sont compétents pour prescrire un accompagnement pour les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO avec la possibilité de réaliser un diagnostic, de mettre en place un Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) et/ou mettre en place un bail glissant si nécessaire.

Pour les autres ménages prioritaires, des mesures peuvent être sollicitées (AVDL, ASLL, accompagnement par le bailleur) afin d'accompagner, les ménages qui en ont besoin dans leur accès au logement social.



**3/** Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial mentionnés au 1° de l'article L. 441-1-5 du CCH, soit :

**Un objectif d'au moins 71,43% des attributions en QPV consacrées à des demandeurs autres que ceux du 1er quartile<sup>5</sup>**

Seuls deux bailleurs disposent de logements au sein du quartier prioritaire : Halpades et Haute-Savoie Habitat. Les objectifs concernent les propositions de logements et non les attributions. Or ces données n'étant pas disponibles dans le SNE, ce sont les attributions 2017 consacrées aux ménages dont les ressources n'appartiennent pas au 1<sup>er</sup> quartile qui ont été exploitées.

	Halpades		Haute-Savoie Habitat	
	En QPV	Hors QPV	En QPV	Hors QPV
Nbr total d'attributions	13	39	2	27
Nbr total d'attributions aux 3 quartiles supérieurs de ressources	10		2	
% d'attributions aux 3 quartiles supérieurs de ressources	77%		100%	
Nbr d'attributions manquantes pour atteindre 71.43%	0		0	
<b>Objectif 2018 (au minimum)</b>	<b>71.43% des propositions en CAL</b>		<b>71.43% des propositions en CAL</b>	

On constate que pour les deux bailleurs disposant d'un patrimoine au sein du QPV, l'objectif est atteint en 2017 si l'on considère les attributions de logement.

Les partenaires pourront décider d'activer l'indicateur portant sur les propositions faites en CAL si, à l'usage, l'objectif de 71.43% des attributions aux 3 quartiles supérieurs de ressources en QPV n'était pas atteint.

Pour maintenir ce taux, un groupe de travail pourra se réunir afin de mener une réflexion sur les actions pouvant être mises en œuvre autour de l'attractivité du QPV (communication pour améliorer l'image du QPV etc).

**Halpades et Haute-Savoie Habitat s'engagent ainsi à respecter un minimum de 71.43% des propositions en CAL réalisées au profit des ménages des 3 quartiles supérieurs de ressources pour les logements situés en quartier prioritaire.**

<sup>5</sup> L'instruction du Gouvernement du 14 mai 2018 relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville préconise de porter une réelle ambition d'amélioration de la situation existante en fixant un objectif supérieur à celui constaté sur le territoire au moment de l'élaboration des orientations de la CIL. En 2017, le taux d'attribution en QPV aux ménages dont les ressources appartiennent aux 3 quartiles supérieurs s'élève à 71,43%

**4/** Pour chacun des autres signataires de la convention, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis aux 1/ et 3/ et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés

L'Etat, Action Logement, les bailleurs et les collectivités territoriales disposent d'un contingent de réservation de logements dans le parc social de la CCFG.

A ce titre, chaque réservataire s'engage à respecter les obligations réglementaires notamment concernant l'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile et des ménages relevant du projet de renouvellement urbain hors QPV, et concernant l'accueil des ménages dont les ressources appartiennent aux trois autres quartiles en QPV, afin de permettre aux bailleurs de tenir leurs engagements.

Action logement participe en sa qualité de réservataire au rééquilibrage des territoires en relogant en priorité des salariés sur tout le parc social et notamment dans les programmes de renouvellement urbain, et en mobilisant ses aides au maintien dans leur logements des personnes rencontrant des difficultés (Cil Pass Assistance, aides financières).

C'est lors de la **commission inter-partenariale** (voir partie 6/), dont le fonctionnement est en cours de réflexion avec l'ensemble des partenaires de la CIL, que les réservataires et les bailleurs veilleront au respect des objectifs en désignant d'un commun accord les candidats orientés en CAL.



## 5/ Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain

Le quartier prioritaire « Les Iles - Bois Jolivet - Bellerive » a été retenu au titre des quartiers éligibles aux projets d'intérêts régionaux de l'ANRU. Un protocole de préfiguration a été signé entre les différents partenaires en septembre 2016 visant à fixer les objectifs poursuivis dans le cadre du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville dans les quartiers identifiés comme pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Le secteur des Iles, bien qu'ayant subi une importante réhabilitation au début des années 2000, souffre aujourd'hui de l'obsolescence des bâtiments, d'un modèle urbanistique démodé, de la précarisation de sa population, d'un manque d'attractivité et de mixité sociale. Il fait ainsi l'objet d'un projet de reconstruction-démolition dans le cadre du NPNRU qui devrait concourir à diversifier l'habitat et à accueillir de nouveaux publics permettant dès lors d'agir sur l'attractivité du quartier et de favoriser la mixité.

Une étude urbaine a été missionnée pour concevoir un projet du futur quartier des Iles. Les objectifs du projet sont notamment de :

- Réussir la mixité sociale du quartier en diversifiant l'habitat ;
- Garantir un projet urbain intégré dans son environnement pour répondre à l'impératif de l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier ;
- Reconnecter le quartier avec le tissu urbain avoisinant.

Le projet prévoit la reconstruction-démolition intégrale du site des Iles qui compte 9 bâtiments et 258 logements avec la reconstruction sur site d'un programme de l'ordre de 180 logements diversifiés (accession libre, accession sociale et locatif social).

Le Projet de Renouvellement Urbain s'inscrit dans les orientations de la politique intercommunale d'attribution élaborée par la CIL. Il constitue en effet un levier pour contribuer à la mixité sociale à l'échelle intercommunale, en rééquilibrant l'offre de logement et le peuplement, et en redonnant une attractivité durable au quartier.

Les ménages relogés dans le cadre du PRU sont intégrés à l'objectif de 25% d'attribution en dehors du QPV fixé dans le document cadre de la CCFG. Le relogement des ménages doit également respecter les objectifs d'équilibre de peuplement entre les territoires de l'intercommunalité.

**Les trois objectifs principaux poursuivis dans le cadre de la stratégie intercommunale de relogement sont :**

### **1/ Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages**

Avec une attention portée à la qualité du relogement dans le respect du souhait et des besoins des ménages.

### **2/ Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique positive d'insertion**

En identifiant les situations susceptibles de nécessiter un accompagnement social pré et/ou post-relogement, ainsi que les acteurs et les dispositifs de droit commun les mieux à même de les prendre en charge.

### **3/ Contribuer à la mixité sociale**

En recherchant les relogements liés au PRU en dehors du QPV (secteurs Bellerive et Bois Jolivet) tout en étant vigilant aux équilibres d'occupation sociale des résidences vers lesquelles ils sont orientés.

## L'opération de renouvellement urbain

### ▪ Les ménages à reloger

Les ménages à reloger regroupent tous les titulaires d'un bail dans l'un des bâtiments du secteur des Iles concerné par le projet de démolition.

Seules les demandes de décohabitation concernant les conjoints, ascendants et descendants présents dans le logement à la date de l'enquête sociale peuvent être prises en charge<sup>6</sup>.

Les autres situations, comme celles des personnes hébergées, feront l'objet d'un examen particulier, la décision revenant à Halpades.

Les ménages concernés par le relogement font l'objet d'un enregistrement d'office dans le SNE par le bailleur, Halpades, sur la base des informations connues à l'issue de l'enquête sociale « habitants ». Ainsi, celle-ci doit préciser les caractéristiques du ménage, les ressources disponibles, la situation professionnelle (n° Siret de l'employeur), les besoins et souhaits résidentiels et les besoins éventuels d'accompagnement social.

L'enquête réalisée à l'automne 2017 (en cours de consolidation) par le bailleur social Halpades concerne les habitants des trois premiers bâtiments H, E et C du site des Iles devant être démolis en premier. 56 ménages parmi 62 ont pu être rencontrés. 17 logements sont actuellement vacants au sein de ces 3 bâtiments qui comptent au total 79 logements.

Ces premiers résultats mettent en évidence la présence de petits ménages (1 ou 2 personnes) mais aussi de grandes familles (5 personnes et +). La question de la décohabitation se pose également compte-tenu du nombre significatif d'enfants de plus de 18 ans parmi les ménages enquêtés.

On constate une part importante de chefs de famille de plus de 60 ans et par conséquent une part importante de retraités. Les chefs de famille en emploi sont toutefois les plus représentés.

Cette première analyse met l'accent sur les besoins en petites typologies (T2) mais également en grands logements (T4 et T5) pour le relogement des ménages. On note également que 9 ménages enquêtés souhaitent un logement adapté du fait d'un handicap de l'un des membres de la famille.

Par ailleurs, une majorité des familles souhaitent être relogées sur Bonneville et 27 d'entre elles sur le quartier des Iles.

Concernant les ressources des ménages, les premiers résultats indiquent qu'environ 60% des ménages ont des ressources inférieures ou égales aux plafonds PLAI.

### ▪ Les sites de reconstitution et la programmation neuve pour Halpades

Concernant la reconstitution de l'offre et la programmation neuve pour Halpades, plusieurs sites ont été identifiés sur la commune de Bonneville. Il est attendu de l'ANRU, d'atteindre un objectif de 60% de la reconstitution sous forme de PLAI.

Commune	Localisation < à 5 KM	Adresse	Bailleur	Type de financement			Nombre de logements	Modalités de construction	Date livraison prévisionnelle
				PLAI	PLUS	PLS			
Bonneville	Oui	Site de Bénéry	Halpades	60	40	0	100	Maîtrise d'ouvrage directe	Après 2024
	Oui	Site des Iles		38	25	0	63		2021
	Oui	Rue du Manet		14	9	0	23		2020
	Oui	Bd des Allobroges		16	11	0	27		2020
<b>TOTAL</b>				<b>128</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>213</b>		

<sup>6</sup> Dans le cadre d'une opération générant du relogement, le RGA prévoit de prendre en compte dans l'assiette de subvention un forfait relogement par ménage décohabitant (conjoint, ascendant et descendant) dont le logement démolit constitue la résidence principale



Afin d'assurer la reconstruction des 258 logements sociaux démolis, la ville de Bonneville et Halpades sont engagés dans un processus itératif afin d'assurer un suivi des opportunités foncières et d'identifier rapidement les sites de reconstitution des 45 logements manquants.

▪ **La programmation neuve à l'échelle de la CCFG**

Comme l'indique le Règlement Général de l'ANRU (RGA), les relogements devront être réalisés en priorité vers le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, en respectant les besoins et les souhaits des ménages.

Le tableau ci-dessous fait état des logements sociaux livrés depuis moins de 5 ans sur le territoire de la CCFG. Il est à noter que ces logements sont d'ores et déjà occupés et qu'il y a un très faible taux de rotation sur les logements récents.

Commune	Localisation < à 5 KM	Adresse de l'opération	Bailleur	PLAI	PLUS	PLS	Total LS	Modalités de construction	Date livraison
Bonneville	Oui	Avenue des Combattants d'Afrique de Nord/Impasse de l'Arve	Semcoda	7	16	0	23	Maîtrise d'ouvrage directe	2016
Bonneville	Oui	Avenue de Pontchy	Semcoda	7	17	0	24	Maîtrise d'ouvrage directe	2015
Bonneville	Oui	Boulevard des Allobroges	Semcoda	1	8	0	9	Maîtrise d'ouvrage directe	2016
Bonneville	Oui	Place de l'Hôtel de Ville	Semcoda	3	12	0	15	Maîtrise d'ouvrage directe	2016
Marignier	Non	Rue des Muriers	Semcoda	5	10	2	17	VEFA	2014
Marignier	Non	Rue de l'Eglise	Semcoda	1	5	3	9	Maîtrise d'ouvrage directe	2017
Ayze	Oui	Route de Bonneville	Halpades	1	5	1	7	VEFA	2017
Contamine/Arve	Non	Le Pelloux sud	Halpades	2	7	0	9	VEFA	2017
<b>TOTAL</b>				<b>27</b>	<b>80</b>	<b>6</b>	<b>113</b>		

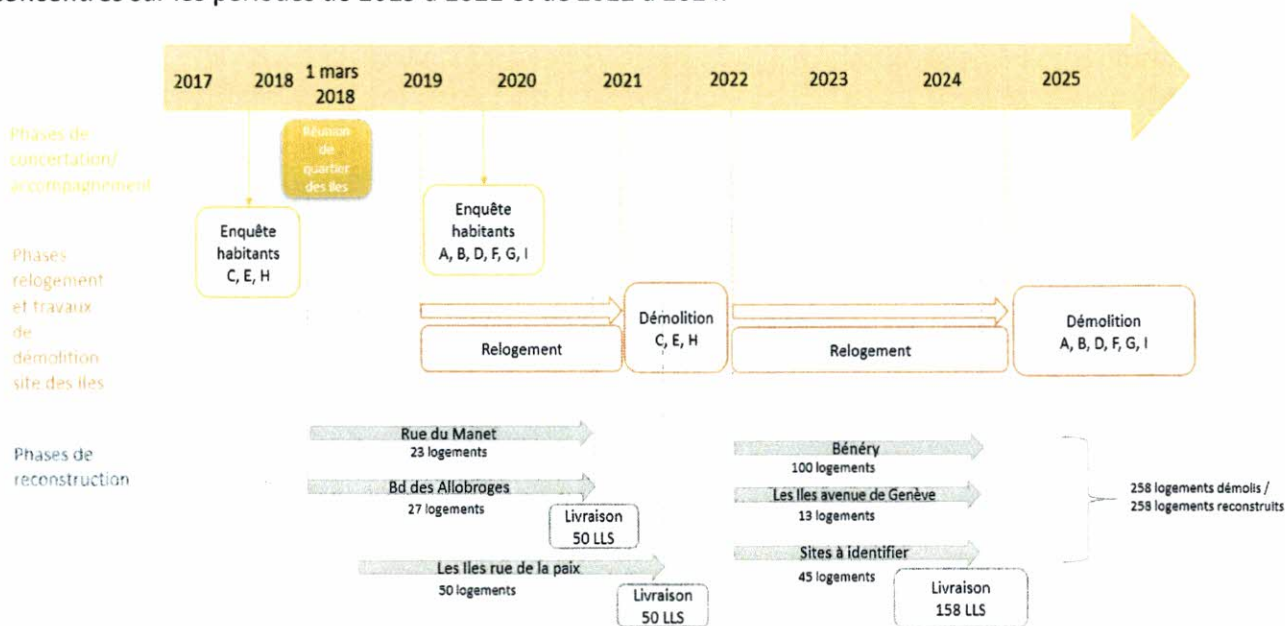
A l'échelle de la CCFG, Les opérations programmées (livraisons entre 2019 et 2022) font état de 234 logements locatifs sociaux, dont 101 sur Bonneville et 91 sur Marignier comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

Commune	Localisation < à 5 KM	Adresse de l'opération	Bailleur	PLAI	PLUS	PLS	Total LS	Modalités de construction	Date livraison prévisionnelle
Bonneville	Oui	Bd des Allobroges	Erilia	7	16	3	26	VEFA	Juin 2021
Bonneville	Oui	Rue du Pratz Colis	Semcoda	2	2	2	6	VEFA	
Bonneville	Oui	42 Rue Décret	Semcoda	5	7	3	15	Maîtrise d'ouvrage directe	
Bonneville	Oui	Rue Balmat	Semcoda	5	10	0	15	VEFA	Automne 2018
Bonneville	Oui	103 Quai du Bargy	Halpades	5	12	5	22	VEFA	
Bonneville	Oui	Rue des Revées	Alliade Habitat	4	10	3	17	VEFA	Fin 2020
Ayze	Oui	Route des Contamines	Semcoda	4	8	0	12	Maîtrise d'ouvrage directe	
Marignier	Non	Av de la Plaine	Haute-Savoie Habitat	3	7	2	12	Maîtrise d'ouvrage directe	Avril 2019
Marignier	Non	Av du Stade	Halpades	8	14	8	30	Maîtrise d'ouvrage directe	4ème trimestre 2019
Marignier	Non	Rue du Coin	Halpades	8	11	8	27	VEFA	2e trimestre 2019
Marignier	Non	Avenue d'Anterne	Halpades	6	10	6	22	Maîtrise d'ouvrage directe	2ème semestre 2020
Contamine/Arve	Non	Route d'Annemasse	Alliade Habitat	2	3	2	7	VEFA	Fin 2020
Vougy	Non	Route de Genève	Semcoda	3	8	2	13	VEFA	
Contamine/Arve	Non	Findrol	Semcoda	1	3	0	4	Maîtrise d'ouvrage directe	
Brison	Non	Route de Bourgéal	Semcoda	1	1	0	2	Acquisition amélioration	
Brison	Non	Rue de la fruitière	Semcoda	1	3	0	4	Acquisition amélioration	
<b>TOTAL</b>				<b>65</b>	<b>125</b>	<b>44</b>	<b>234</b>		



## Le calendrier du relogement

Le calendrier ci-dessous sera amené à évoluer. Il prévoit, à ce stade, une phase de relogement en deux temps concentrés sur les périodes de 2019 à 2021 et de 2022 à 2024.



## Les principes de relogement :

### Principe de proximité

Conformément à la loi (Art. 13 bis –loi du 1er septembre 1948), les ménages à reloger doivent bénéficier de trois propositions de relogement dans un rayon de 5 km. Il est précisé, qu'en dehors de ces trois propositions, ils ont le choix d'accepter une autre offre ne répondant pas à ce critère géographique.

Chaque proposition doit être compatible avec les souhaits exprimés (hors souhaits au-delà des limites géographiques de la CCFG), les possibilités économiques de la famille et adaptée à la taille du ménage ainsi qu'à ses conditions de santé (accessibilité).

### Priorité dans le processus d'attribution aux ménages issus du RU

Une priorité sera accordée aux ménages à reloger dans le cadre de l'opération de RU dans l'ensemble du parc social de la CCFG, au même titre que les ménages prioritaires au titre de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### Répondre aux besoins et aux souhaits des ménages et valoriser les parcours résidentiels

Le relogement dans le cadre du projet de renouvellement urbain s'impose aux ménages. Il s'agira donc d'assurer à chaque locataire les meilleures conditions possibles de relogement en répondant à leurs besoins et à leurs souhaits et en favorisant des parcours positifs.

Les familles à reloger qui le souhaitent (et dont les ressources le permettent) seront informées des possibilités d'accession sociale à la propriété. Leur dossier sera étudié prioritairement par les bailleurs signataires qui proposent ce type de produit ou d'opportunité résidentielle, en particulier Halpades pour ses logements en accession sociale sur les îles.

La demande d'accès à un logement adapté sera également prise en compte afin de répondre aux problématiques liées au vieillissement ou au handicap des personnes à reloger.

- **Proposer des relogements en priorité en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans**

La qualité du relogement s'apprécie notamment au regard de la part des relogements effectués dans l'offre neuve ou conventionnée depuis moins de 5 ans. L'objectif fixé localement est de **60% des relogements** réalisés en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans. Dans le cadre de la solidarité inter-bailleurs, il sera sollicité la mobilisation du parc social existant, du parc neuf et/ou conventionné depuis moins de 5 ans.

- **Rechercher un reste à charge équivalent**

Les conditions de relogement devront proposer :

- Aux ménages disposant des revenus inférieurs aux plafonds d'attribution PLUS, un reste à charge (loyer + charges – APL) identique à surface et prestations équivalentes entre l'ancien et le nouveau logement.
- Aux ménages au-dessus des plafonds PLUS, un reste à charge représentant un taux d'effort au plus égal à 33% des ressources nettes du ménage à surface et prestations équivalentes entre l'ancien et le nouveau logement.

Dans le cadre des relogements, l'ANRU peut accorder une indemnité pour minoration de loyer à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés. Deux conditions doivent être respectées :

- le relogement définitif est réalisé dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans ;
- le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné, tel que défini à l'article R 351-17-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'indemnité pour minoration de loyer correspond à un montant forfaitaire d'aide selon la typologie du logement par ménage relogé de façon définitive. Les modalités d'octroi de l'aide pour minoration de loyer sont précisées par une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Afin de limiter l'impact financier pour les locataires contraint de quitter leur logement et d'accompagner le processus de relogement de chacun d'entre eux, des mesures seront prises par Halpades. Un guide du relogement à l'attention du locataire sera réalisé par Halpades et validé par la CCFG et les services de l'Etat. Il précisera les modalités pratiques du relogement (prise en charge des frais de déménagement, des travaux de remise en état, aide dans les démarches, etc.).

- **Assurer des relogements en priorité en dehors du QPV**

En tenant compte des souhaits exprimés par les ménages, les relogements seront effectués en priorité en dehors du QPV, c'est-à-dire des secteurs Bois-Jolivet et Bellerive.

Dans le cadre du projet de RU du quartier des Iles, l'ANRU autorise une reconstruction de logements sociaux à hauteur de 35% maximum sur le périmètre QPV soit 63 logements locatifs sociaux reconstruits sur site. Aussi, on peut considérer qu'une partie des relogements sera réalisée sur le site des Iles, en QPV. C'est pourquoi, seuls les relogements sur les secteurs du Bois-Jolivet et de Bellerive seront comptabilisés comme des relogements en QPV, l'offre neuve reconstituée au sein du nouveau quartier des Iles participera à l'objectif de relogement dans l'offre neuve ou conventionnée depuis moins de 5 ans.



#### ▪ **Proposer aux ménages un accompagnement pré et post relogement**

L'un des objectifs du relogement est de réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique positive d'insertion. L'accompagnement des familles en amont, pendant et suite au relogement sera réalisé par la personne chargée de l'action sociale chez Halpades.

Suite à un travail d'identification des situations nécessitant un accompagnement social spécifique réalisé dans le cadre de l'enquête sociale par Halpades en lien avec le CCAS et le Pôle Médico-Social de Bonneville, la mobilisation de dispositifs d'accompagnement social pourra être proposée aux familles les plus fragiles.

#### ▪ **Solidarité inter-bailleurs et mobilisation de l'ensemble des réservataires**

- Dans les programmes assurant la reconstitution de l'offre, tous les réservataires mobilisent leur contingent pour le relogement lors de la 1<sup>ère</sup> attribution.
- Dans les programmes neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans, les ménages à reloger dans le cadre du PRU sont prioritaires.
- Dans le parc social existant de plus de 5 ans, les situations seront étudiées prioritairement au sein de la commission inter-partenaire. Une attention particulière sera portée à l'équilibre de peuplement des résidences afin d'éviter que des familles fragiles soient relogées dans des secteurs d'ores et déjà identifiés comme fragilisés et notamment d'éviter un relogement au sein du QPV (secteurs Bellerive et Bois Jolivet).

Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant prioritairement l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de la CCFG, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujéti concernés par les projets de démolitions de Bonneville, conformément à son objet social. Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord.

Cette compensation sera exigible au-delà de l'obligation pour Action Logement de loger 25% de publics prioritaires. La mobilisation des réservations Action Logement Services inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujéti.

L'Etat se réserve la possibilité de demander l'examen, en lien avec les autres partenaires, des situations exceptionnelles (publics prioritaires Art L441-1 du CCH) nécessitant un relogement rapide.

Dans tous les cas, les propositions de relogements seront élaborées dans le respect de la mixité sociale et des équilibres de peuplement, conformément aux orientations du Document Cadre adopté par la CIL.

### Conditions et prise en charge du relogement :

#### ▪ **La proposition de relogement**

Le locataire bénéficie de trois propositions correspondant aux souhaits exprimés, à la taille du ménage, à l'évolution de ses conditions de santé tout en restant compatible avec les ressources du foyer. De plus, le logement proposé doit être en bon état d'habitation et dans des conditions d'hygiène normale.

L'absence de réponse dans un délai de 15 jours équivaut à un refus du logement. Le locataire peut cependant expliquer le motif de son refus par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le locataire a déjà refusé les trois propositions de relogement correspondant à ses besoins personnels, ou familiaux, avec un reste à charge équivalent, et situées dans un rayon de 5km autour de leur logement (Article 13 bis, Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948), son dossier sera examiné par le Comité Technique du relogement pour vérifier l'adéquation de l'offre avec la demande, ainsi que les raisons exactes et justifiées des précédents refus. A l'issue de cette analyse, le Comité Technique du relogement décidera si une éventuelle dernière proposition de logement peut être faite au locataire en place.



Au-delà du délai de préavis de six mois à compter de la date de délivrance du congé envoyé par lettre recommandée, après refus des trois propositions adaptées de relogement, et en cas d'échec des négociations entre le bailleur et le ménage, le locataire ne peut plus prétendre à son droit au maintien dans les lieux. Une procédure d'expulsion pourra être engagée par le bailleur selon les modalités de l'article L442-6 du CCH.

#### ▪ **La convention de relogement**

A l'acceptation d'une proposition de relogement, le ménage locataire signe une convention de relogement spécifiant l'ensemble des accords et des engagements du bailleur (type de logement, loyer, charges comprises, prise en charge du déménagement, travaux d'aménagement ou d'adaptation nécessaire...etc.).

Dans un second temps, le locataire signe un nouveau bail de location à l'entrée dans les lieux du futur logement, qui donnera lieu à la résiliation du bail initial.

Le bail des ménages relogés dans le neuf ou conventionné de moins de 5 ans, comprendra la mention ad hoc stipulant le montant du loyer du logement dans lequel le ménage est définitivement relogé et le montant du plafond de loyer pour l'attribution de l'APL.

#### ▪ **Le dépôt de garantie**

Sous condition de reloger le ménage dans son propre parc social, le bailleur transfère le dépôt de garantie versé initialement par le locataire quel que soit le montant du nouveau loyer de son futur appartement, sous réserve que :

- le locataire ait libéré les anciens locaux en bon état de propreté et libres de tout encombrant.
- Il n'y ait pas eu d'avance LOCA-PASS versée dans le logement quitté (cette avance peut être sollicitée à nouveau pour le futur logement)

Pour tout contrat supplémentaire établi sur une annexe privative (par ex : garage...), un nouveau dépôt de garantie sera sollicité.

Halpades accompagnera les ménages si nécessaire dans leur démarche de demande de FSL ou de LOCA-PASS POUR LE financement de leur nouveau dépôt de garantie.

#### ▪ **Déménagement et installation dans le nouveau logement**

Le bailleur participe aux « frais générés par le déménagement, l'installation du ménage et ses frais classiques d'installation (réabonnement aux réseaux publics, transfert du courrier) sous réserve que le logement quitté soit rendu vide de tout meuble et encombrant, dans le cadre de l'opération ANRU » (règlement général ANRU : titre II : 2.2). Pour les décohabitations déjà ciblées lors de l'enquête sociale avant relogement, une participation similaire sera prise en considération.

Les frais réels d'ouverture classique des réseaux (eau, électricité, gaz, téléphone) et de transfert de courrier seront pris en compte et remboursés au locataire relogé, sous condition de présentation de justificatifs, s'ils en font l'avance.

Enfin, un prestataire de service mandaté et payé par le bailleur pourra aider les familles qui le souhaitent au transport et à la manutention des meubles et des cartons vers le nouveau logement.

Dans le cas d'installation d'un locataire dans un logement conventionné de moins de 5 ans, ou dans le parc social ancien, le logement proposé devra être propre et en bon état d'habitation. Si ce n'est pas le cas, des travaux de rafraîchissement, de rénovation (si nécessaire) et de mise aux normes seront entrepris par le bailleur avant l'emménagement.

Par ailleurs, des travaux spécifiques permettant d'adapter le logement seront réalisés avant l'entrée des personnes dans le logement s'ils répondent à des besoins identifiés et préconisés : personnes âgées seniors en perte d'autonomie, personnes handicapées ou autres situations le justifiant.



## Indicateurs et objectifs chiffrés :

Pour favoriser la qualité du relogement mis en œuvre et faciliter le suivi local des trajectoires résidentielles des ménages, des objectifs locaux chiffrés ont été établis sur des critères définis à l'échelle nationale :

- Faire à 80 % des ménages une proposition de relogement dans le neuf ou moins de 5 ans ;
- Atteindre une part de relogement des ménages dans le parc neuf ou conventionné de moins de 5 ans de 60% ;
- Assurer une maîtrise du reste à charge des ménages relogés à hauteur de 90% ;
- Favoriser les parcours résidentiels d'accession à la propriété pour au moins 10 % des relogés ;
- Atteindre une satisfaction sur la qualité de leur nouveau lieu de vie de 80% ;
- Atteindre une part des relogements hors secteur Bellerive et Bois-Jolivet du QPV de 75% ;

## Les modalités de pilotage, de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du relogement :

### ▪ **Suivi en continu par Halpades (plan de relogement)**

A partir de l'enquête sociale (identification précise des besoins en relogement), puis des entretiens individuels, Halpades élabore le plan de relogement qui permet de :

- Connaître au fur-et-à-mesure du processus de relogement le nombre, les caractéristiques et les souhaits des ménages à reloger, les situations difficiles et les besoins éventuels d'accompagnement à mettre en place,
- Identifier les logements à mobiliser à l'échelle intercommunale pour le relogement,
- Organiser les déménagements et les articuler avec le phasage opérationnel du PRU

### ▪ **Partenariat avec Action Logement Services**

Principal financeur de l'ANRU, Action Logement Services est partenaire du dispositif et mobilise, à ce titre, son offre locative située sur le territoire afin de faciliter en priorité le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti (entreprises privées de 10 salariés et plus) concernés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain mais également ses aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (dispositif VISALE) des ménages salariés relogés ainsi que l'accès au service d'accompagnement social CIL Pass-Assistance.

Suite au recensement des besoins et évaluations socio-économiques, l'équipe relogement transmet à Action Logement Services un tableau récapitulatif des ménages à reloger dont au moins un membre est salarié d'une entreprise du secteur privé, en précisant le nom de l'entreprise et son numéro SIRET.

Action Logement Services procède à l'analyse de ce tableau et indique pour chaque ménage s'il est éligible au relogement par ses soins ou non.

Action Logement Services accompagne les ménages éligibles pour le dépôt de leur demande de relogement et l'obtention de l'accord de leur employeur. Il participe au relogement de ces ménages en définissant un processus permettant à l'équipe relogement de suivre les propositions de relogement faites par Action Logement Services.

### ▪ **Mise en place d'un Comité Technique du relogement**

Le comité technique du relogement est une instance qui pourra prendre deux formes :

Il interviendra dans un premier temps à l'issue de l'enquête sociale approfondie, avec pour missions :

- Le repérage des situations complexes et la recherche de solutions adaptée en termes d'accompagnement et de solution de relogement
- Réflexion sur la mobilisation de solutions alternatives au parc social pour certaines situations complexes

Dans ce cadre, il conviendrait de réunir l'équipe de proximité d'Halpades, celle du CCAS de Bonneville, un représentant du PMS de Bonneville, le chef de projet RU de la Ville, un représentant du service logement de la CCFG afin de mener une réflexion sur les solutions adaptées à chaque ménage et les besoins en accompagnement.

Dans un second temps, un comité assurera le suivi des dossiers pour le relogement sous la forme d'une commission inter-partenaire.

Les dossiers des ménages concernés par un relogement seront étudiés en commission inter-partenaire afin d'apporter la réponse la plus appropriée en travaillant dans une logique de coopération inter-bailleurs et inter-réservataires.

▪ **Articulation avec le pilotage du projet de renouvellement urbain**

Dans le cadre de l'avancement du projet de renouvellement urbain, un Comité de Pilotage fera le point sur les difficultés rencontrées, sur les modalités de communication de l'opération et les moyens de coordination avec les partenaires du projet, dans l'objectif de résoudre des situations difficiles.



## 6/ Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux Commissions d'Attribution de Logements (CAL) et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation

Le document cadre des orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux 2018-2024 fixe comme objectif la mise en place d'une **commission inter-partenariale**.

L'installation de plusieurs instances partenariales étant rendue obligatoire par la loi Egalité et Citoyenneté (commission du QPV et commission de coordination), et une commission des cas complexes et des mutations bloquées étant prévue dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs de la CCFG, l'idée est d'expérimenter sur le territoire la mise en place d'une commission type « pré-CAL », pilotée par la CCFG, réunissant l'ensemble des partenaires (Etat, EPCI, Communes, bailleurs et réservataires).

Afin de ne pas multiplier les commissions et compte tenu du faible nombre d'attributions annuelles sur le territoire (en moyenne 100/an), la commission inter-partenariale traitera de l'ensemble des libérations de logements. Il s'agira pour les partenaires de **désigner d'un commun accord les candidats qui seront orientés à la CAL en tenant compte des objectifs fixés**.

Cela permettra à la fois de traiter dans un même lieu les demandes « classiques » et les demandes nécessitant un examen particulier (urgences, situations complexes...), de veiller au respect des objectifs sur l'ensemble du parc, d'amorcer une coopération des réservataires et d'assouplir la logique des contingents mais également de développer un observatoire pour une meilleure analyse des besoins grâce à une visibilité sur l'ensemble des demandes, et des entrées et sorties sur le parc locatif social de la CCFG.

Les modalités de fonctionnement de l'instance partenariale restent toutefois à établir et à consolider avec les partenaires. Les évolutions prévues dans le projet de loi ELAN (gestion en flux des contingents et cotation de la demande) seront à intégrer une fois la loi promulguée.

*Les réflexions actuelles portent sur :*

- *La clarification des critères de priorité par chacun des réservataires et la désignation de critères communs*
- *La mise en place d'un système de cotation partagé*

Les groupes de travail continueront à se réunir régulièrement pour une mise en place de la commission inter-partenariale d'ici la fin de l'année 2018. Les enjeux liés au relogement des ménages dans le cadre du projet de renouvellement urbain nécessiteront, avant cette échéance, un démarrage à minima de l'instance partenariale pour traiter en inter-bailleurs et inter-réservataires les situations de ces ménages.

## ✓ **Durée :**

La convention intercommunale d'attribution est établie pour une durée de 6 ans.  
Elle prend effet le jour de sa signature et s'éteindra de plein droit à la fin de la durée précitée.

## ✓ **Suivi et évaluation :**

Une évaluation annuelle sera présentée à la Conférence Intercommunale du Logement.

Au regard des résultats obtenus, la CIL pourra choisir de réviser les objectifs d'attribution. La présente convention pourra faire l'objet d'un avenant. De même, la convention pourra intégrer de nouveaux partenaires par voie d'avenant après avis du COPIL de la CIL.

La commission inter-partenaire sera l'instance qui permettra d'assurer le suivi régulier de la mise en œuvre des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution.



# Les signataires :

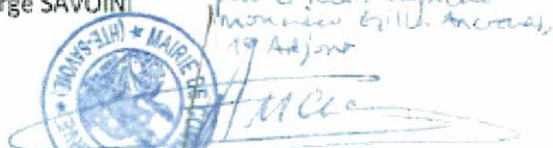
Le Président de la Communauté de Communes  
Faucigny Glières et Maire de Bonneville,  
Stéphane VALLI

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
FAUCIGNY GLIÈRES

Le Maire d'Ayze,  
Jean-Pierre MERMIN



Le Maire de Contamine Sur Arve,  
Serge SAVOINI



Le Maire de Marignier,  
Bertrand MAURIS-DEMOURIOUX



Le Directeur d'Halpades,  
Alain BENOISTON



Le Directeur de Semcoda,  
Bernard-PERRET

Le Président du Conseil Départemental,  
Christian Monteil



Le Préfet



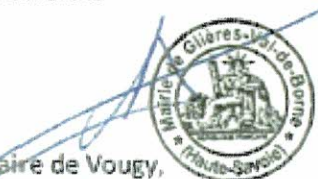
Alain ESPINASSE

Le Maire de Brison,  
Didier LAYAT



Le Maire de Glières Val de Borne,  
Marc CHUARD

Le Maire de Vougy,  
Alain SOLLIET



Le Directeur de Haute-Savoie Habitat,  
Pierre-Yves ANTRAS



La Directrice Régionale de CDC Habitat Rhône-Alpes,  
Anne CANOVA



Pour la Délégation Régionale Action Logement Services  
Auvergne Rhône-Alpes,

Le Directeur Régional  
Nicolas BONNET

Action Logement Services  
62 Bd Marquis Vigner Marie  
69003 LYON  
Tél. 04 72 13 30 53  
SAC au 04 72 13 30 53 - 04 72 13 30 53  
Dépôt de l'habitat agréé - PCS N° 04 72 13 30 53  
DIRET : 04 72 13 30 53 - 04 72 13 30 53