



DOCUMENT CADRE DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Sommaire

I/ Contexte et enjeux pour le territoire.....page 1

Le cadre règlementaire

La démarche mise en œuvre par la CCFG

Le contexte local

Les enjeux de la politique d'attribution pour le territoire

II/ Objectifs stratégiques en matière d'attribution de logements locatifs sociaux et modalités de relogement des publics prioritaires, des ménages reconnus prioritaires par la commission DALO et des ménages relevant des projets de renouvellement urbain.....page 13

Objectif n°1 : Garantir le droit au logement

Objectif n°2 : Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires

Objectif n°3 : Garantir la mixité sociale et l'équilibre entre les territoires

Objectif n°4 : Définir les modalités de relogement des ménages concernés par le renouvellement urbain

III/ Durée, suivi et évaluation.....page 23

IV/Annexes.....page 25

1. CONTEXTE ET ENJEUX POUR LE TERRITOIRE



✓ 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

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est la déclinaison opérationnelle du Document Cadre et 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 et en tenant compte des capacités d'accueil par secteur géographique et des conditions d'occupation des immeubles.

C'est la CIL qui élabore les orientations de la politique intercommunale des attributions qui sont approuvées par l'EPCI et par le Préfet. Une fois approuvées, elles deviennent véritablement la politique des attributions sur le territoire de l'intercommunalité et sont traduites dans le Document Cadre qui porte sur :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions et les mutations, en tenant compte du quartier prioritaire politique de la ville (QPV)
- Les modalités de relogement des publics prioritaires, des ménages reconnus prioritaires par la Commission DALO et ceux relevant des projets de renouvellement urbain
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation

La loi Egalité et Citoyenneté a introduit la notion de premier quartile de ressources. Partant du constat que les pratiques en matière d'attribution de logements se traduisent par une tendance constante à accroître la proportion de ménages à faibles revenus dans les quartiers qui en comportent déjà une proportion importante, la loi prévoit de garantir qu'une proportion minimum des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sera consacrée à des demandeurs de logement social appartenant au quartile le plus pauvre parmi les demandeurs de logement social ou à des ménages relogés dans le cadre du 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 pour 2017 est de 9600€ annuels.

✓ La démarche mise en œuvre par la CCFG depuis 2016

Réunion	Date	Objet
1ère réunion CIL	26/01/2016	Présentation du rôle et du fonctionnement de la Conférence
2ème réunion CIL	11/07/2016	Présentation du PPGDLSID Adoption du règlement intérieur de la CIL Calendrier de travail
Groupe de travail CIL n°1	09/03/2017	Restitution du diagnostic du parc social de la CCFG Présentation de la loi Egalité et Citoyenneté
Groupe de travail CIL n°2	13/04/2017	La qualification du parc social
Groupe de travail CIL n°3	22/06/2017	La qualification du parc social et les orientations d'attribution
Groupe de travail CIL n°4	17/07/2017	Les objectifs en matière d'attribution de logements sociaux et les leviers d'action
COPIIL de la CIL	20/12/2017	
Groupe de travail CIL n°5	24 /01/2018	Le relogement dans le cadre du renouvellement urbain
Groupe de travail CIL n°6	07/02/2018	La commission inter-partenaire

✓ Le contexte local

La Communauté de Communes Faucigny Glières (CCFG) 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-savoie.

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.

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.

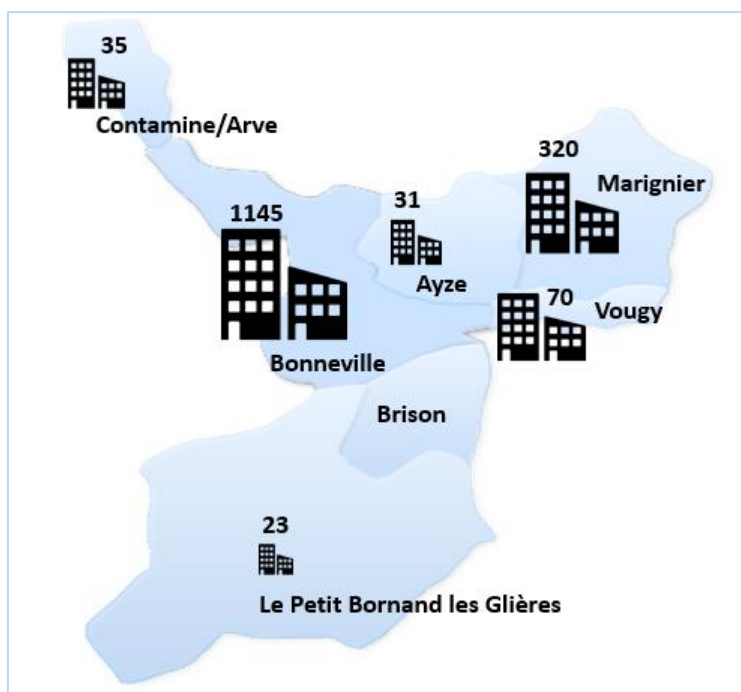
La qualification du parc et de son occupation sociale est un préalable stratégique pour la définition des orientations en matière de mixité sociale et d'équilibre territorial. Le diagnostic actuel pourra être amélioré par le diagnostic réalisé par les bailleurs dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) 2019-2024 et par l'outil cartographique national sur l'état et l'occupation du parc social qui est en cours de réalisation.

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 m² (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.

Les données relatives au niveau de loyer, qui semblent plus représentatives que les typologies de financement, seront exploitées dans le cadre des travaux d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution.

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. Les montants moyens mensuels des loyers du parc social sont de 5.9€/m² 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.

En outre, la volonté de produire une offre sociale est bien présente et le PLH en cours contient des objectifs en termes de production qui s'appliquent à toutes les communes de la CCFG et qui se concentrent sur la production de logements PLUS/PLAI, ce qui témoigne de la volonté d'accueil des ménages modestes et très modestes sur l'ensemble du territoire intercommunal.

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^{er} quartile* 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^{er} quartile de ressources. La demande prioritaire*, 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 seuil de pauvreté en 2015 en Auvergne-Rhône-Alpes s'élève à 8 929,92 €. A titre de comparaison, le seuil de pauvreté en France métropolitaine est de 8 775€.

* 1^{er} quartile de ressources annuelles par Unité de Consommation de la CCFG pour 2017 : 9600€, soit 800€ mensuels pour une personne seule/20160€ annuels soit 1680€ mensuels pour un couple avec 2 enfants de – de 14 ans

*Données issue de l'application PLS correspondant au nombre de demandeurs cumulant plus de 300 points en 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 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.



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.

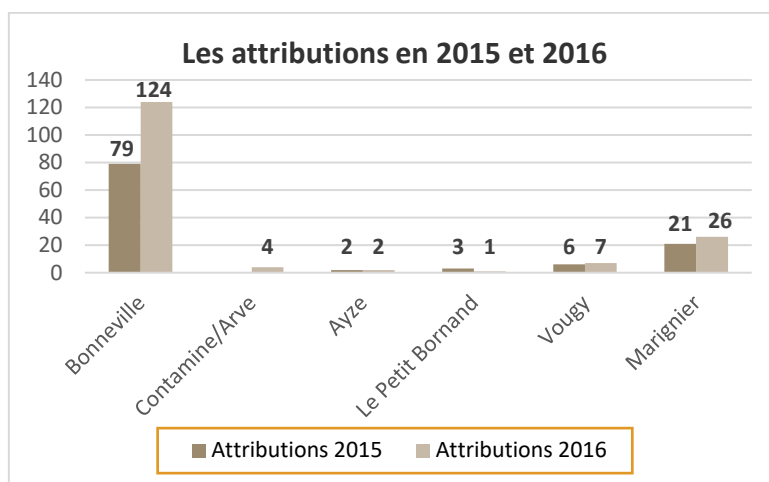
Malgré un nombre conséquent de personnes actives parmi les locataires du parc social de la CCFG, 50% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM (correspondant aux plafonds PLAI). Ce pourcentage est porté à 59% des occupants pour le quartier prioritaire. Les locataires dont les ressources sont 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.

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

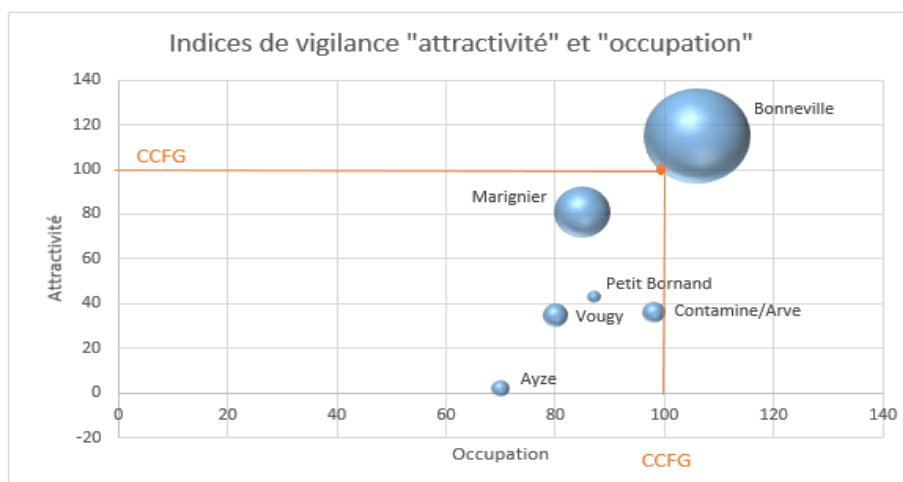
1. La part des ménages dont les ressources sont < à 40% des plafonds HLM
2. La part des ménages dont les ressources sont < à 60% des plafonds HLM
3. La part des majeurs au chômage
4. La part des familles monoparentales

✓ 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

**Partant du postulat qu'une vacance et un taux de mobilité importants peuvent être signe d'un manque d'attractivité tout comme la présence forte d'un parc ancien, les partenaires ont souhaité enrichir cette approche quantitative avec une approche plus qualitative issue de la connaissance des acteurs de l'occupation et du fonctionnement des quartiers. Ces éléments ont été traduits dans les fiches communes et quartiers figurant en annexe*

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.



Lecture : Axe horizontal = plus la commune est en haut, plus l'attractivité du parc fait défaut
 Axe vertical = plus la commune est à droite, plus l'occupation du parc est fragile
 La taille des communes est proportionnelle au nombre de logements sociaux présents sur chacune d'entre elles

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.

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.

Aussi, la volonté de produire une offre suffisante et diversifiée est d'autant plus forte dans un contexte de forte pression de la demande au sein d'un territoire attractif pour les populations actives mais où la cherté des prix sur le marché immobilier privé engendre un report de la demande sur le parc locatif social et restreint les possibilités de mobilité résidentielle pour les ménages les plus modestes.

EN RESUME

- Un parc locatif social inégalement réparti sur le territoire de la CCFG et largement concentré sur les communes de Bonneville et Marignier
- Un marché tendu caractérisé par un faible taux de mobilité et très peu de vacance alors que la demande ne cesse de progresser d'où une forte pression de la demande
- Des niveaux de loyers élevés dans le parc privé engendrant un report de la demande sur le parc social
- Des demandeurs actifs mais très modestes et des occupants économiquement fragiles (72% des demandeurs de logement social ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM)
- L'offre à bas loyer fortement présente sur le parc ancien et notamment sur le QPV
- Une concentration des fragilités sur la commune de Bonneville et en particulier sur le QPV, d'où un enjeu à développer la mixité sociale dans les deux sens à l'échelle des communes et des quartiers

✓ Les enjeux de la politique d'attribution pour le territoire

Face aux déséquilibres sociaux observés dans certains secteurs, plus particulièrement au sein du quartier prioritaire, et conformément aux orientations du PLH, la CCFG souhaite mettre en œuvre une politique concertée d'occupation des logements locatifs sociaux à l'échelle de l'intercommunalité afin d'améliorer les conditions d'accès au parc public de toutes les populations, de faciliter les mobilités résidentielles et de garantir la mixité sociale au sein du territoire.

Afin de développer l'attractivité des quartiers situés en géographie prioritaire et de favoriser la mixité sur ces secteurs, les projets de renouvellement urbain et plus particulièrement le projet de reconstruction-démolition du quartier des Iles seront un des leviers essentiels.

Il s'agira également de développer la production d'une offre locative sociale accessible aux ménages les plus modestes en dehors du périmètre du quartier prioritaire afin d'éviter de concentrer les populations fragiles sur un même secteur et d'offrir la possibilité aux ménages aux revenus modestes d'accéder à l'ensemble de l'offre du territoire.

Aussi, les processus d'attribution tels qu'ils sont à l'œuvre aujourd'hui sont à réinterroger. Le PLH pose en effet comme objectif d'améliorer le fonctionnement global des attributions.

2. OBJECTIFS STRATEGIQUES



La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 a parachevé la réforme des politiques d'attribution de logements sociaux engagée en 2014. Le constat posé par la loi est le suivant : les attributions aux ménages demandeurs de logement social les plus modestes sont plus fréquemment localisées dans les quartiers en difficulté. Proportionnellement, le parc social le mieux situé bénéficie moins aux ménages les plus pauvres.

La loi vise à équilibrer les choses, en améliorant l'accès de ces ménages au parc social situé en dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Pour cela, il s'agit de clarifier et d'harmoniser la définition des ménages prioritaires pour l'accès au parc social et à faire appliquer ces priorités par l'ensemble des acteurs. Est ainsi posé le principe que tous les réservataires, et pas seulement l'État sur son contingent de logements réservés, doivent contribuer au logement des publics prioritaires à hauteur au minimum de 25% de leurs attributions.

L'enjeu réside donc dans la conciliation de l'objectif d'accueil des publics prioritaires avec celui de rééquilibrage de l'occupation du parc social au niveau intercommunal.

Suite aux travaux de la CIL, les partenaires s'accordent à travers ce Document Cadre à travailler collectivement à la réalisation d'objectifs stratégiques en matière d'attribution de logements locatifs sociaux et de relogement des publics prioritaires. Ce document s'inscrit également dans la stratégie et les orientations définies dans le PLH et le Contrat de Ville de la CCFG. Il précise notamment les modalités de mise en œuvre de l'orientation visant à « développer un mode d'attribution collégial des logements sociaux et veiller à un peuplement équilibré »*.

Les objectifs définis dans un cadre concerté avec les partenaires sont les suivants :

- Garantir le droit au logement
- Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires
- Garantir la mixité sociale et l'équilibre entre les territoires
- Définir les modalités de relogement des ménages concernés par le renouvellement urbain

Les orientations intercommunales en matière d'attribution, déclinées en objectifs et les leviers d'action à mobiliser sont présentés dans ce Document Cadre. La Convention Intercommunale d'Attribution, quant à elle, traduira les engagements des partenaires et leurs contributions à la réalisation des objectifs fixés.

**PLH de la CCFG 2010-2016 - Objectif 3 : Optimiser le peuplement dans le parc aidé
Contrat de Ville de la CCFG 2015-2020 - Objectif opérationnel n°QP6 : Développer le mode d'attribution collégial des logements sociaux et veiller à un peuplement équilibré*

✓ Objectif n°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
 - Ménages prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH (voir encadré)

CRITERES DE PRIORITE

(Extrait de l'art. L441-1 du CCH modifié par la loi Egalité et Citoyenneté)

« En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes : a) 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 ; b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ; c) 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 ; d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ; e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ; f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ; g) 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 ; h) 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 ; i) 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 ; j) 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 ; k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ; l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ».

- **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) :**

- En rendant publiques les conditions dans lesquelles sont désignés, par les bailleurs et les réservataires, les candidats dont les dossiers sont examinés en commission*
- En améliorant le rapprochement offre/demande grâce à la clarification des critères de chacun et une harmonisation des critères pour la Communauté de Communes.

Suite à un travail mené avec les communes de la CCFG, celles-ci se sont accordées sur la définition de critères intercommunaux permettant d'identifier les publics prioritaires en complément des critères réglementaires énoncés par l'article L441-1 du CCH :

- Les ménages ayant un lien avec le territoire (décohabitation parentale, rapprochement domicile-travail)
- Les situations de séparation ou de veuvage entraînant une baisse du montant des ressources
- Les publics en perte d'autonomie (problématique de santé, handicap, vieillissement) nécessitant un logement adapté

Pour rappel, les critères de priorité de la réservation sociale préfectorale sont les suivants :

- Ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO
- Ménages dépourvus de logement : en camping, caravane ou locaux de fortune, hébergés en logement temporaire (CHRS, hébergement d'urgence, CADA, résidences sociales, CCAS...)
- Ménages en sur-occupation (règles définies pour l'ouverture des droits aux aides au logement)
- Ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation ou mettant en danger la sécurité ou la santé des occupants : logements indécents, reconnus insalubres, en état de péril (après mobilisation de la législation propre à chaque situation)
- Personnes victimes de violences conjugales
- Ménages de bonne foi soumis à une procédure d'expulsion

Les critères de priorité des organismes HLM sont inscrits dans leur règlement intérieur des CAL et les orientations d'attributions validées par leur Conseil d'Administration. Outre les critères réglementaires, ils sont notamment les suivants :

- Mutations
- Précarité de la situation actuelle du demandeur (hébergé, sans logement...)
- Rapprochement familial, domicile/ travail
- Taux d'effort actuel trop élevé
- Difficulté d'insertion

- En mettant en place le dispositif de gestion partagée du SNE dont l'enjeu est d'améliorer la transparence et l'information en direction des demandeurs et le partage des informations relatives à la gestion de la demande et à l'évolution des dossiers en cours de traitement entre les acteurs du territoire.

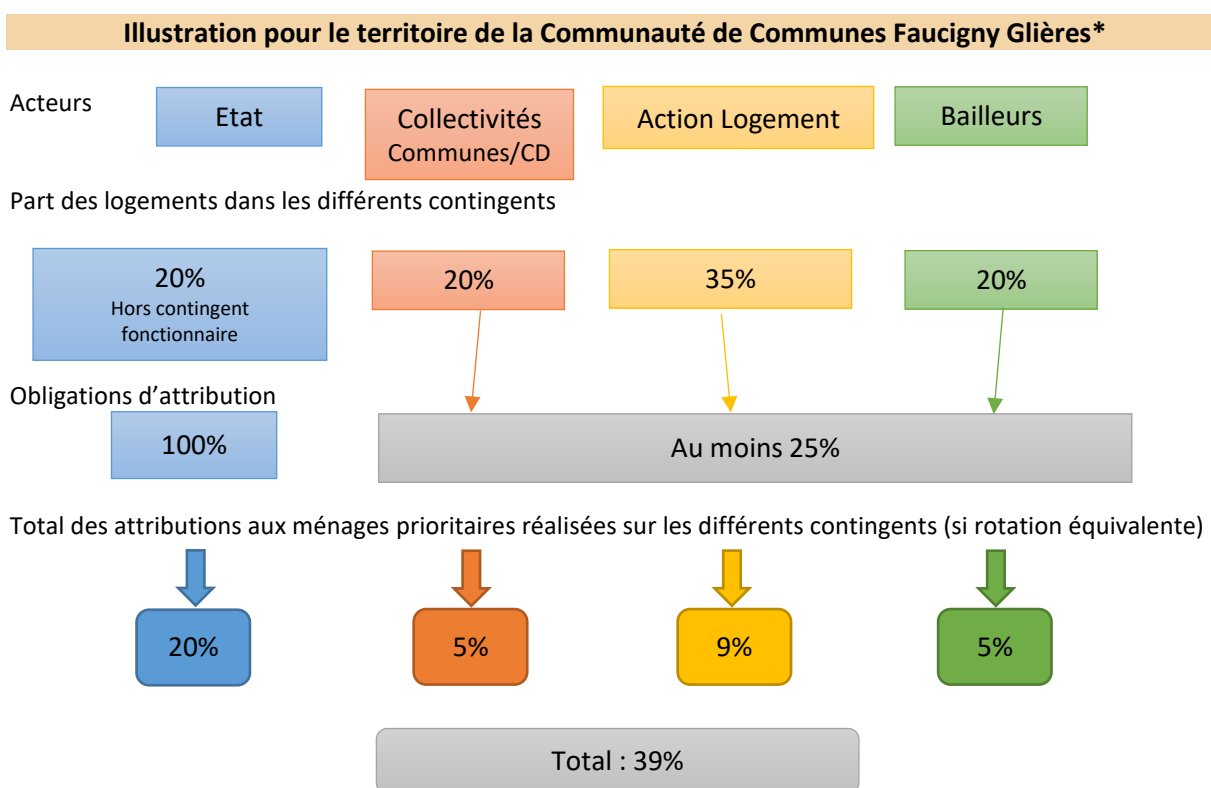
*Les critères de priorité des autres réservataires sont en cours de définition

✓ Objectif n°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^{er} lieu et aux prioritaires tels que définis dans l'art. L441-1 du CCH.

Les ménages reconnus prioritaires par la Commission DALO étant peu nombreux sur le territoire de la CCFG, ce sont majoritairement les demandeurs prioritaires qui feront l'objet d'un quart des attributions (excepté pour le contingent Préfectoral Réserve Sociale qui est entièrement dédié aux ménages prioritaires).



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.

*Source : données RPLS 2016.

Le pourcentage des réservations bailleurs diffèrent d'un organisme à l'autre. Aussi, des objectifs différenciés par bailleur seront fixés dans le cadre de la CIA

✓ Objectif n°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^{er} 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^{er} quartile ou relogés dans le cadre du projet de renouvellement urbain en dehors du QPV est fixé à 25%.

Compte tenu du manque de fiabilité des données disponibles sur les 1^{ers} quartiles logés en dehors du QPV, c'est l'objectif de 25% prévu par la loi qui a été retenu. En effet, les écarts importants constatés sur les données de 2016 et 2017 ne permettent pas d'avoir une connaissance fine des attributions consacrées aux ménages dont les ressources appartiennent au premier quartile de ressources. Le bilan annuel et la mise en place d'outils devraient permettre de faire un point en 2018.

Au-delà de l'atteinte des objectifs quantitatifs, il s'agira pour les partenaires d'être attentifs à l'équilibre de peuplement des territoires et d'avoir une vigilance relative aux attributions sur les secteurs fragilisés. L'offre à bas loyer présente en dehors du QPV sera prioritairement destinée à l'accueil des plus modestes tout en respectant l'objectif de mixité.

A moyen terme, les relogements qui seront à réaliser dans le cadre du projet ANRU participeront également à l'atteinte de l'objectif de 25%.

Par ailleurs, la diversification de l'habitat engendrée par la reconstruction du quartier des Iles permettra d'agir sur l'attractivité du quartier. L'accueil de nouveaux publics en lien avec une attractivité renouvelée devrait concourir au développement de la mixité sociale sur ce secteur.

Des fiches communes et quartier prioritaire ont été élaborées et figurent en annexe, elles mettent en évidence les éléments clés du diagnostic et les orientations d'attribution visant un rééquilibrage ou une stabilisation de l'occupation à l'échelle des communes et du QPV.

Les deux indices de vigilance construits pour disposer d'une vision synthétique de l'occupation sociale des logements et de l'attractivité du parc locatif social, mettent en lumière des fragilités concentrées sur Bonneville et son QPV ainsi que sur Marignier, mais de manière moins marquée.

Ces indices et en particulier l'indice « occupation » qui a été décliné à l'échelle des résidences, constituent le socle de connaissance sur lequel la politique d'attribution de la CCFG s'appuiera. L'outil de cartographie national mis à disposition courant 2018 permettra toutefois de disposer de données plus complètes.

L'un des objectifs sera de suivre les effets de la politique d'attribution sur les différents secteurs, notamment en mettant à jour régulièrement les données utilisées pour la construction des indices de vigilance. L'actualisation et le suivi des indices de vigilance seront réalisés annuellement et seront intégrés au bilan annuel présenté à la CIL.

- **Mettre en place une commission inter-partenaires pour l'ensemble des attributions**

La mise en place de plusieurs instances partenariales est rendue obligatoire par la loi Egalité et Citoyenneté :

- *Une commission du QPV*
- *Une commission de Coordination*

Par ailleurs, une *commission des cas complexes et des mutations bloquées* est prévue dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs de la CCFG.

Afin de ne pas multiplier les commissions et compte tenu du faible nombre d'attributions annuelles sur le territoire (en moyenne 100/an), 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) sera expérimentée. 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.

Un groupe de travail se réunira afin de définir les modalités d'installation et de fonctionnement de cette commission.

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.

- **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**

Le PLH de la CCFG fixe un objectif pour l'offre nouvelle de 20% de PLAI, 60% de PLUS et 20% de PLS. Pour les deux communes soumises à la loi SRU, l'objectif qualitatif est d'au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS. Ces objectifs seront poursuivis dans le prochain PLH.

Par ailleurs, dans le cadre du NPNRU et conformément au Règlement Général de l'ANRU, l'objectif de reconstitution de l'offre est fixé à au moins 60% de PLAI afin de réorganiser la fonction d'accueil très social des QPV au sein des EPCI.

Ainsi, au-delà des attributions, le rééquilibrage social des territoires doit s'appuyer sur le développement d'une offre diversifiée. Le quartier de la géographie prioritaire abritant l'essentiel de l'offre à bas loyer sur le territoire de la CCFG, le levier d'action est donc principalement la production neuve.

Il s'agit ainsi, dans les secteurs les moins fragiles, de développer prioritairement l'offre locative sociale et de veiller à l'accessibilité financière de celle-ci, et, dans les quartiers les plus précarisés, de favoriser la production d'une offre privilégiant une diversité de l'habitat. Le projet de renouvellement urbain sera un des leviers essentiels de cette diversification au sein du quartier prioritaire.

En outre, le diagnostic du parc social de la CCFG souligne l'importance du développement des petites typologies (particulièrement les T2) compte tenu de la forte demande sur ce type de logement et de la présence importantes d'isolés parmi les demandeurs.

Sur les 6 dernières années, on constate que 257 logements familiaux ont été financés dont 29% en PLAI, 56% en PLUS et 15% en PLS. Ces projets concernent essentiellement Bonneville et Marignier. Depuis 2012, 112 logements sociaux ont été livrés sur l'ensemble des communes de la CCFG dont 25% financés en PLAI. Les T1/T2 représentent 30% de ces livraisons, ce qui semble insuffisant au regard des objectifs du PLH qui prévoit 15% de T1 et 28% de T2.

Même si l'objectif quantitatif du PLH en cours n'est pas respecté, l'effort de production de logements accessibles aux ménages les plus modestes est bien réalisé et devrait offrir des possibilités d'accès au logement social dans les secteurs situés en dehors du QPV pour les ménages les plus fragiles.

En vue d'améliorer la mixité sociale, la nouvelle politique des loyers (NPL) est un autre levier dont les bailleurs sont encouragés à se saisir. Dans le cadre de l'élaboration de la 2^{ème} génération des CUS 2019-2024, l'Etat a demandé aux bailleurs sociaux, en particulier ceux disposant d'un parc dans le QPV, d'examiner en lien avec les EPCI concernés l'intérêt et les modalités de la mise en œuvre de la NPL.

La NPL permet au bailleur social de modifier la répartition des plafonds de ressources et de loyers, en redistribuant les loyers maximaux entre les ensembles immobiliers et à l'intérieur des immeubles par rapport à l'état de l'occupation sociale du parc et aux objectifs de mixité sociale. Les loyers sont donc fixés dans la limite des loyers maximaux en faisant abstraction de la nature de financement initial des immeubles. La NPL doit être réalisée à masse constante des loyers.

- **Favoriser les parcours résidentiels**

Les mutations

Si les partenaires se sont mis d'accord lors de l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs pour valoriser le dispositif de la Bourse d'échange de logement mis en place par l'USH sur le département de la Haute-Savoie par un meilleur relais au niveau de la communication dans les lieux d'accueil dès le dépôt de la demande et en guidant les demandeurs sur le fonctionnement du dispositif, force est de constater que cet outil est peu utilisé par les demandeurs locaux (un seul échange en 2016 sur la CCFG).

Toutefois, les demandes de mutation s'avèrent plutôt bien satisfaites sur le territoire de la CCFG (27% en 2016 contre 21% à l'échelle du département). Elles sont à considérer comme un levier au service de la mixité car permettant de fluidifier les parcours et de mieux prendre en compte les souhaits des ménages.

Il s'agira pour les partenaires :

- de poursuivre la valorisation de la Bourse d'Echange
- de poursuivre la satisfaction des demandes de mutation en se fixant un objectif d'au moins 25% d'attributions annuelles consacrées aux mutations
- d'identifier les situations de mutations « bloquées » afin de les examiner en commission inter-partenariale et de faire des propositions pour qu'une réponse puisse être apportée

L'accompagnement social

Afin d'agir sur les parcours résidentiels, les dispositifs d'accompagnement social peuvent être mobilisés pour faciliter l'accès et le maintien des publics les plus fragiles dans le parc social.

Un repérage des différents dispositifs existants en Haute-Savoie a été réalisé dans le cadre du PPGDLSID qui prévoit qu'un pré-diagnostic social soit réalisé au sein du lieu d'accueil intercommunal afin d'orienter les ménages rencontrant des difficultés vers le Pôle Médico-Social pour la mise en place d'un suivi.

Par ailleurs, dans le cadre de la commission inter-partenaire, une attention particulière pourra être portée à la mise en place d'un accompagnement (AVDL, ASLL ...) pour les publics dont les dossiers sont examinés (situations complexes, relogement des DALO et prioritaires) en concertation avec les porteurs des dispositifs (Etat, Conseil Départemental, Action Logement et bailleurs).

Faciliter le passage hébergement/logement

Le lien avec le SIAO 74 sera développé dans la mesure où il est un acteur intervenant dans la fluidification des parcours résidentiels en :

- Labellisant les publics prêts à sortir d'hébergement
- Préconisant ou validant la mise en place des mesures AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement pour la recherche, l'accès et le maintien dans le logement des publics sans abris ou hébergés)

Le SIAO départemental pourra ainsi être associé aux commissions inter-partenariales.

✓ Objectif n°4 : Définir les modalités de relogement des ménages concernés par le renouvellement urbain

Le Contrat de Ville 2015-2020 de la CCFG comporte trois piliers dont le premier concerne « le cadre de vie et le renouvellement urbain » avec comme enjeu la poursuite de la rénovation des quartiers. Le quartier prioritaire « Les Iles-Bois Jolivet-Bellerive » a été retenu au titre des quartiers éligibles aux projets d'intérêts régionaux de l'ANRU et un protocole de préfiguration a été signé dans ce cadre le 15 septembre 2016. Il prévoit notamment une restructuration complète du site des Iles à Bonneville grâce à un projet de reconstruction-démolition.

Le projet prévoit la démolition des 9 bâtiments, soit des 258 logements présents sur le site avec une reconstitution du même nombre de logements locatifs sociaux à l'échelle de la ville de Bonneville, dans et hors site. La mixité de l'habitat sera privilégiée sur le secteur des Iles (accession libre, accession sociale et logement locatif social).

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

1/ Au titre de l'ambition de parcours positifs de relogement, une attention particulière sera portée à la qualité du relogement dans le respect du souhait et des besoins des ménages. Les objectifs seront définis de manière partenariale dans le cadre de l'élaboration de la CIA en tenant compte du Règlement Général de l'ANRU.

La qualité du relogement s'appréciera notamment au regard de :

- La part des relogements dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans
- La part des relogements réalisés en dehors des secteurs du QPV de Bellerive et de Bois Jolivet
- La maîtrise du reste à charge

2/ L'un des objectifs du relogement qui est de réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique positive d'insertion suppose la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social. La stratégie de relogement identifiera ainsi 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/ les opérations de relogement sont à considérer comme un levier participant à la mixité sociale, en *permettant l'accès à l'ensemble des secteurs du territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.*

Aussi, les relogements liés au projet de renouvellement urbain seront à rechercher en dehors du QPV tout en étant vigilant aux équilibres d'occupation sociale des résidences dans lesquelles ils sont effectués. Ces relogements constituent un levier important pour atteindre l'objectif de réalisation de 25% des attributions hors QPV pour les ménages du 1er quartile ou les ménages relogés issus du renouvellement urbain.

Il s'agira pour l'ensemble des partenaires de travailler dans une logique de solidarité inter-bailleurs et inter-réservataires. Pour le relogement des ménages relevant d'opérations de renouvellement urbain, la commission inter-partenariale permettra d'examiner de manière collective ces dossiers et de rechercher des solutions adaptées, conciliant souhaits des ménages et équilibre de peuplement au sein des territoires.

La CCFG réunira un groupe de travail chargé d'élaborer le volet relogement de la Convention Intercommunale d'Attribution. Il fixera dans le détail les différents niveaux d'engagement de chacun des partenaires et précisera les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages dans un cadre intercommunal, inter-bailleurs et inter-réservataires.

3. DUREE, SUIVI ET EVALUATION



✓ **Durée**

Le Document Cadre a une durée de **6 ans** à compter de son approbation par le Conseil Communautaire.

✓ **Suivi évaluation**

Le suivi de la mise en œuvre du document cadre relève de la Conférence Intercommunale du Logement :

- Un bilan annuel des objectifs sera présenté à la CIL
- Une évaluation sera réalisée à mi-parcours
- Six mois avant sa fin de validité, le service Habitat de la CCFG conduit une évaluation du document cadre et de sa mise en œuvre, en association avec l'Etat, la conférence intercommunale du logement et tous les partenaires
- La CCFG organisera et pilotera le suivi de l'évolution de l'occupation et de la répartition du parc social afin de mesurer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage et de mixité sociale

ANNEXES

Glossaire

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement

CADA : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile

CAL : Commission d'Attribution des Logements

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DALO : Droit Au Logement Opposable

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

NPL : Nouvelle Politique des Loyers

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

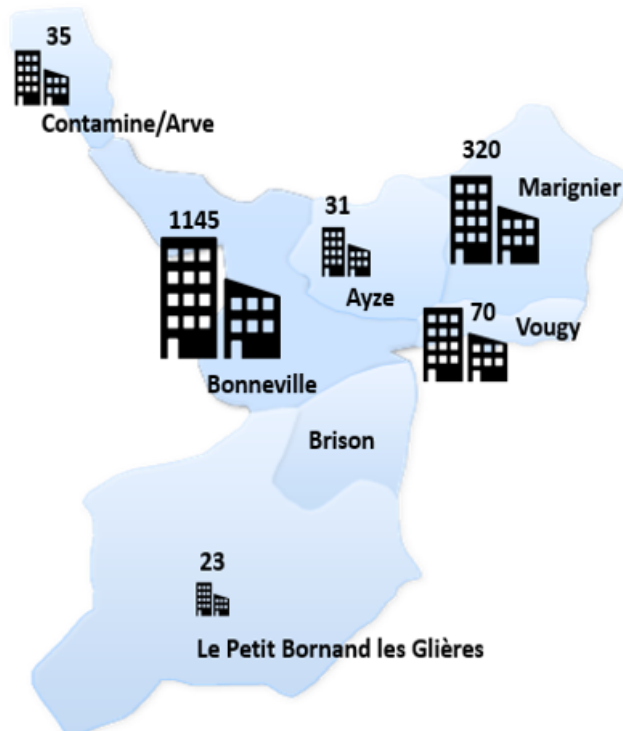
PPGDLSID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

QPV : Quartier prioritaire Politique de la Ville

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

SRU : loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

Le parc social de la Communauté de Communes Faucigny Glières



1624 logements locatifs sociaux



1574 demandeurs au 01.01.2016

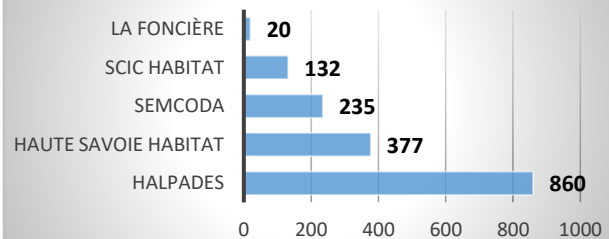


164 ménages logés en 2016

Halpades, principal bailleur sur le territoire, détient 53% des logements

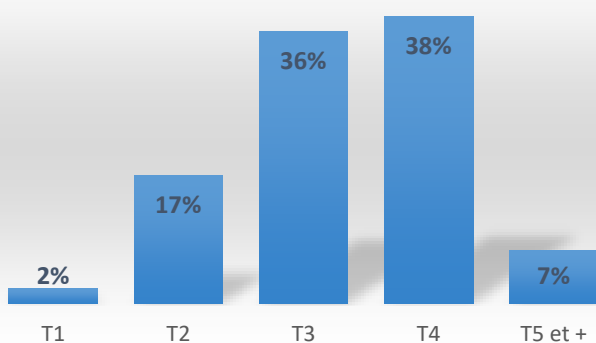
40% du parc locatif social de la CCFG est antérieur à 1974

Répartition des logements sociaux par bailleurs



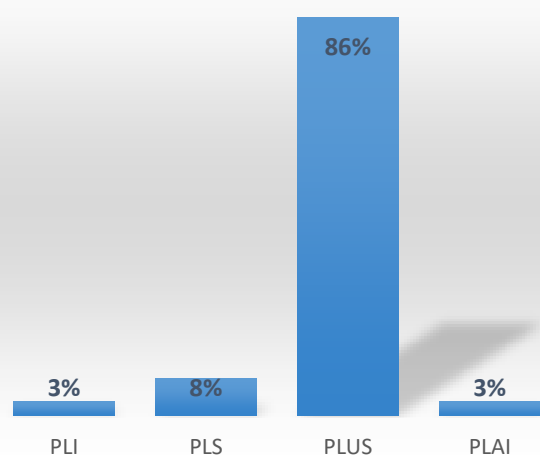
Source RPLS au 01.01.2016

TYPLOGIE DE LOGEMENTS



Source OPS 2014

TYPES DE FINANCEMENTS*

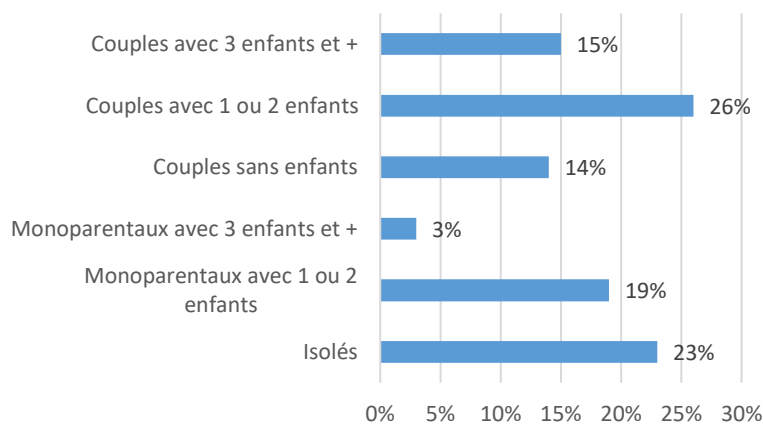


Source OPS 2014

*Financements des logements sociaux
 PLAI : prêt locatif aidé d'intégration
 PLUS : prêt locatif à usage social
 PLS : prêt locatif social
 PLI : prêt locatif Intermédiaire

L'occupation du parc social de la CCFG

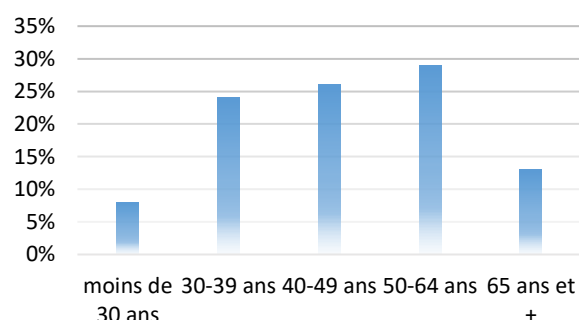
Composition familiale



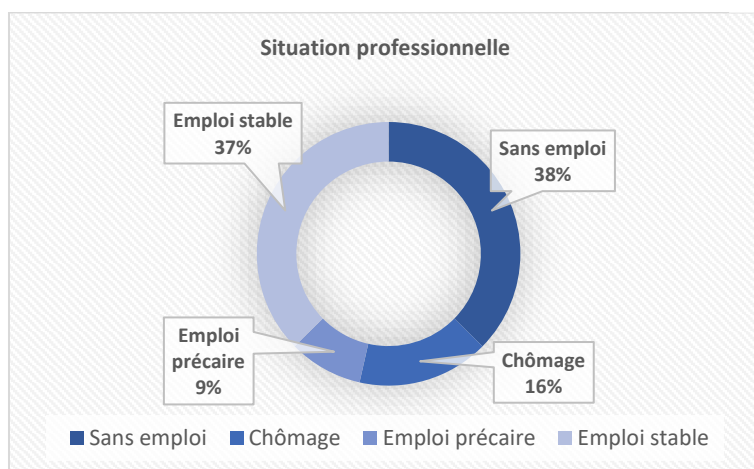
Source OPS 2014

Un peu plus de 40% des occupants d'un logement social sur le territoire de la CCFG est un couple avec enfants.
29% des locataires ont entre 50 et 64 ans

AGE DU LOCATAIRE EN TITRE



Situation professionnelle



Source OPS 2014

28% des ménages ont des ressources < à 40% des plafonds PLUS 1 (niveau de ressources proche du seuil de pauvreté)
50% des ménages ont des ressources < à 60% des plafonds

Les ménages en emploi sont majoritaires parmi les locataires du parc social de la CCFG

1 Plafond PLUS = plafond de référence

2. Seuil de pauvreté 2013 pour la région Rhône-Alpes : 8817€ nets annuels (Source données FILOCOM 2013)

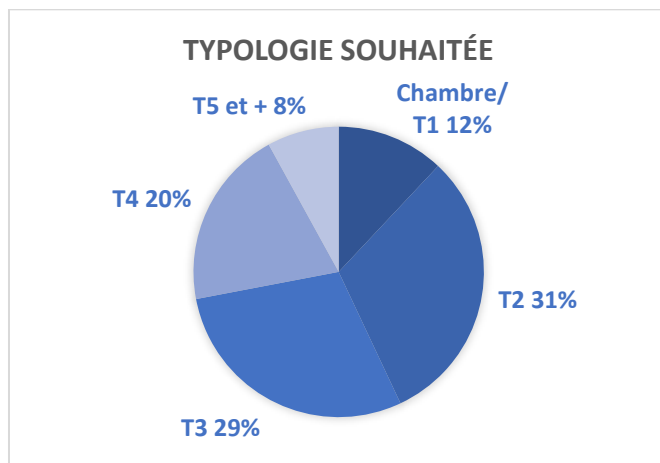
3. Plafonds de ressources 2015 exprimés en revenu fiscal de référence 2013 (revenu annuel après abattement de 10%)

PLUS : 20107€ annuels pour une personne seule, soit 1860€/mois (revenu mensuel net avant abattement fiscal)

La demande de logement social

Une pression moyenne de près de 11 demandeurs pour 1 attribution sur la CCFG pour la période 2014-2016

28% de ménages en demande de mutation
31% des demandeurs sont logés dans le parc privé



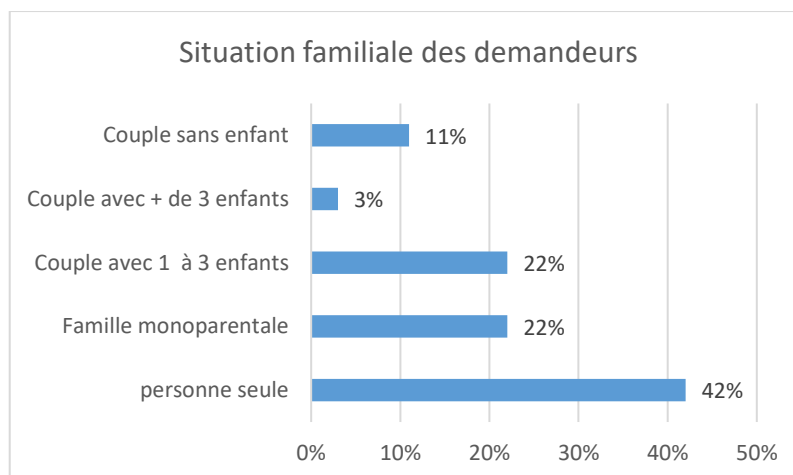
Source données PLS 31.12.2016

Les logements de type 2 et de type 3 sont les plus demandés

Le profil des demandeurs

42% des demandeurs sont des personnes seules

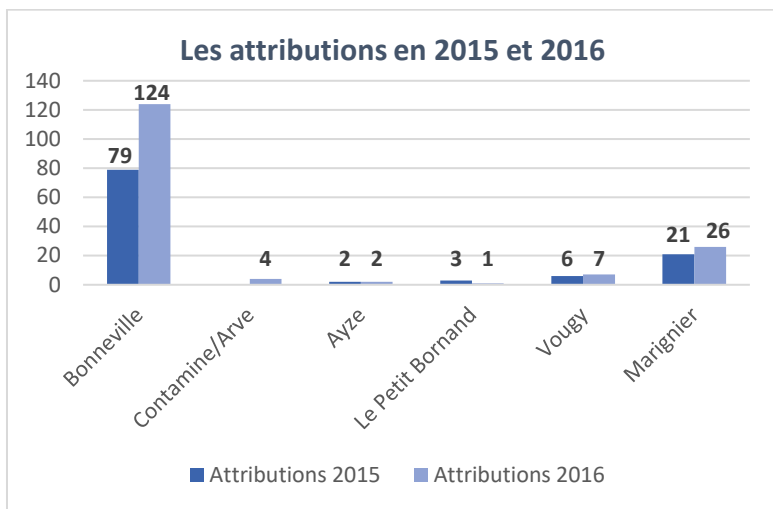
41% des demandeurs ont entre 25 et 39 ans



Source Rapport d'activité 2016 PLS ADIL74

66% des demandeurs ont des ressources < à 60% des plafonds PLUS
49% ont des ressources < à 40% des plafonds PLUS

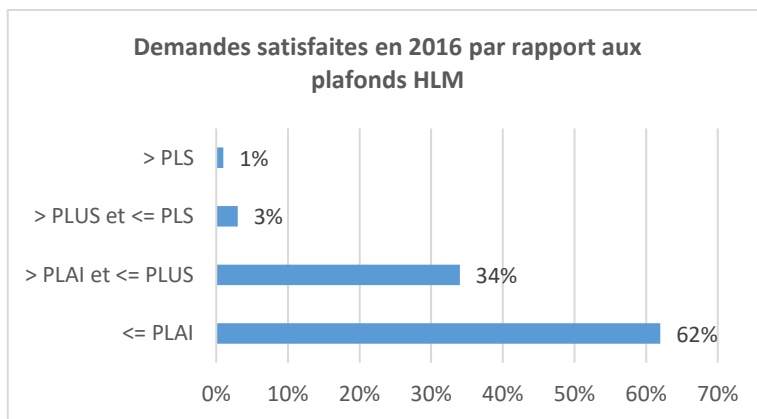
Les attributions de logements sociaux



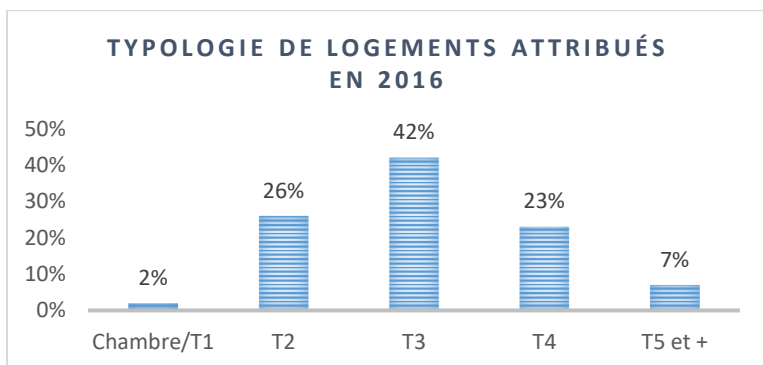
Source données PLS ADIL74

111 attributions ont été réalisées sur le territoire de la CCFG en 2015 et 164 en 2016

62% des ménages logés en 2016 ont des ressources inférieures ou égales aux plafonds PLAI



Source données infocentre SNE



Source données PLS ADIL74

42% des logements attribués en 2016 sont des types 3

- **1016 logements sur la commune en 2013** (Source FILOCOM 2013)
- **86.1% de résidences principales**
- **Parmi les ménages dont le logement est la résidence principale :**
 - 77.5% de propriétaires occupants**
 - 16% de locataires du parc privé**
 - 4% de locataires d'un logement social**

Le parc social et son occupation (Source OPS 2014-RPLS 2016)

- 31 logements sociaux
- Le parc social représente 3.5% des résidences principales
- Un parc récent avec un prix moyen des loyers de 6€/m2 habitable
- 87% des logements sociaux financés en PLUS
- Une offre majoritaire en T3 (52%) et T4 (26%)
- Attributions : 2 en 2015/2 en 2016
- Des ménages occupants composés de familles avec 1 ou 2 enfants (41%) et d'isolés (22%)
- Des emménagés récents composés de ménages avec 1 ou 2 enfants ou de ménages sans enfants (38% chacun)
- Une part importante de moins de 30 ans (30%). Chez les emménagés récents, 38% de moins de 30 ans et 38% de 30-39 ans
- 33% des ménages ont des ressources < à 60% des plafonds / 38% chez les emménagés récents
- 23% des ménages ont des ressources < 40% des plafonds
- 48% des occupants sont en emploi stable, de même pour les emménagés récents

La demande de logement social (Source PLS ADIL74)

- 168 demandeurs au 01.01.2016 soit une pression de 84 demandes pour 1 attribution
- Une demande axée sur les T3 et T4
- Une demande émanant de ménages avec enfants (54%) dont 22% de familles monoparentales
- 62% des ménages demandeurs ont des ressources < à 60% des plafonds/42% < à 40% des plafonds
- Une part importante de demandeurs logés dans le parc privé (41%) mais aussi 25.6% de demandeurs de mutation

L'attractivité du parc social :

Un taux de mobilité et de vacance nul. Un parc récent mis en service après 1999, attractif en raison de sa proximité de la ville de Bonneville (services et transports) mais qui suppose d'être mobile (éloignement des écoles situées au centre du village)

ORIENTATIONS

Maintenir l'équilibre de peuplement tout en étant attentif à la diversité des profils

Favoriser la mixité intergénérationnelle (forte présence de jeunes ménages)

Faciliter les mutations afin de fluidifier les parcours

Continuer à produire du logement social sur la commune afin de répondre à la demande importante et adapter l'offre nouvelle à la demande

Marges de manœuvre pour l'accueil des publics fragilisés

- **5653 logements sur la commune en 2013** (Source FILOCOM 2013)
- **89.9% de résidences principales**
- **Parmi les ménages dont le logement est la résidence principale :**
 - 47% de propriétaires occupants**
 - 22% de locataires du parc privé**
 - 28% de locataires d'un logement social**

Le parc social et son occupation (Source OPS 2014-RPLS 2016)

- 1145 logements sociaux
- Le parc social représente 23.2% des résidences principales
- 1 QPV qui compte 634 logements sociaux
- Un parc ancien avec un prix moyen des loyers de 5.82€/m² habitable (le moins élevé de la CCFG)
- 87% des logements sociaux financés en PLUS
- Attributions : 79 en 2015/124 en 2016
- Une offre majoritaire en T4 (41%) et T3 (32%)
- Des ménages occupants composés de familles avec 1 ou 2 enfants (25%) et d'isolés (23%)
- Les emménagés récents également composés de familles avec 1 ou 2 enfants (31%) mais aussi de couples avec 3 enfants ou + (19%)
- Une majorité de 50-64 ans chez les occupants. Les 30-39 ans majoritaires chez les emménagés récents
- 53% des ménages ont des ressources < à 60% des plafonds / 65% chez les emménagés récents
- 32% des ménages ont des ressources < à 40% des plafonds
- 40% des occupants sont sans emploi stable (retraités, au foyer, étudiants ...), 33% sont en emploi stable et 17% au chômage. De même pour les emménagés récents qui sont 36% à être sans emploi stable

La demande de logement social (Source PLS ADIL74)

- 1106 demandeurs au 01.01.2016 soit une pression de 8.9 demandes pour 1 attribution
- Une demande axée sur les T2 et T3
- Une demande émanant de ménages avec enfants (50%) dont 23% de familles monoparentales
- 73% ménages demandeurs ont des ressources < à 60% des plafonds / 57% ménages ont des ressources < à 40% des plafonds
- Une part importante de demandeurs logés dans le parc privé (31%) mais aussi 27% de demandes de mutation

L'attractivité du parc social :

Un taux de vacances quasiment nul et un taux de mobilité faible (8.9% contre 9.2% pour la CCFG). L'ancienneté du parc (48% des logements mis en service avant 1975) impacte toutefois son attractivité, le parc ne correspondant plus aux attentes des ménages (réputation de quartier sensible, désuétude en termes de bâti ...).

Le parc récent paraît quant à lui attractif car correspond mieux aux attentes des demandeurs (neuf, proximité du centre, des services et commerces) mais dont le montant des loyers peut exclure les plus fragiles. Le parc plus ancien, notamment au sein du QPV, répond mieux à cette catégorie de ménages car proche des services et commerces et plus abordable en termes de montant des loyers.

ORIENTATIONS

Nécessité de rééquilibrer le peuplement avec une attention particulière sur le QPV :

- Être attentif à la diversité des profils (âge, niveau de ressources, actifs, inactifs)
- Favoriser l'accueil de jeunes ménages, en emploi

Faciliter les mutations afin de fluidifier les parcours

Continuer à produire du logement social sur la commune afin de répondre à la demande importante et adapter l'offre nouvelle à la demande

Peu de marges de manœuvre pour l'accueil des publics fragilisés

- **823 logements sur la commune en 2013** (Source FILOCOM 2013)
- **82.1% de résidences principales**
- **Parmi les ménages dont le logement est la résidence principale :**
 - 79.7% de propriétaires occupants**
 - 13.7% de locataires du parc privé**
 - 4% de locataires d'un logement social**

Le parc social et son occupation (Source OPS 2014-RPLS 2016)

- 35 logements sociaux
- Le parc social représente 5.1% des résidences principales
- Un parc datant des années 80-90 avec un prix moyen des loyers de 6.20€/m2 habitable (le plus élevé de la CCFG)
- 100% des logements sociaux financés en PLUS
- Une offre majoritaire en T3 (40%) et T2 (34%)
- Attributions : 0 en 2015/4 en 2016
- Des ménages occupants composés d'isolés (43%) et 23% de familles monoparentales
- Les emménagés récents sont composés autant par des isolés que par des familles monoparentales ou des couples avec 1 ou 2 enfants (22% chacun)
- Une majorité de 40-49 ans chez les occupants. Les moins de 30 ans sont majoritaires chez les emménagés récents
- 46% des ménages ont des ressources < à 60% des plafonds / 67% chez les emménagés récents
- 29% des ménages ont des ressources < à 40% des plafonds
- 51% des occupants sont en emploi stable, tandis que 36% des emménagés récents sont au chômage

La demande de logement social (Source PLS ADIL74)

- 98 demandeurs au 01.01.2016 soit une pression de 24.5 demandes pour 1 attribution
- Une demande axée sur les T2 et T3
- Une demande émanant de ménages sans enfants (53%)
- 59% ménages ont des ressources < à 60% des plafonds / 41% des ménages ont des ressources < à 40% des plafonds
- Une part importante de demandeurs logés dans le parc privé (35%) mais aussi 25% de demandes de mutation

L'attractivité du parc social :

Un taux de logements vacants et un taux de mobilité supérieurs à ceux de la CCFG. Un parc relativement récent (aucun logement mis en service avant 1975). La résidence la plus ancienne, située en centre village est peu attractive (des charges élevées, nécessité d'être mobile, bâti vieillissant). Le reste du parc conserve une bonne attractivité.

ORIENTATIONS

Maintenir l'équilibre de peuplement en stabilisant l'occupation du parc

Faciliter les mutations afin de fluidifier les parcours

Continuer à produire du logement social sur la commune afin de répondre à la demande importante et adapter l'offre nouvelle à la demande

Peu de marges de manœuvre pour l'accueil de publics fragilisés compte tenu du profil des emménagés récents (part importante de sans emploi et de chômeurs, nombre élevé de ménages aux revenus inférieurs aux plafonds)

- **2931 logements sur la commune en 2013** (Source FILOCOM 2013)
- **89.7% de résidences principales**
- **Parmi les ménages dont le logement est la résidence principale :**
 - 70% de propriétaires occupants**
 - 15% de locataires du parc privé**
 - 11.7% de locataires d'un logement social**

Le parc social et son occupation (Source OPS 2014-RPLS 2016)

- 320 logements sociaux
- Le parc social représente 12.2% des résidences principales
- Présence d'un parc ancien avec un prix moyen des loyers de 5.92€/m²
- 86% des logements sociaux financés en PLUS
- Une offre majoritaire en T3 (46%)
- Attributions : 21 en 2015/ 25 en 2016
- Des ménages occupants composés de d'isolés (27%) et de couples avec 1 ou 2 enfants (26%)
- Les emménagés récents sont composés majoritairement de familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants (35%)
- Une majorité de 40-49 ans chez les occupants. Les 30-39 ans sont majoritaires chez les emménagés récents
- 43% des ménages ont des ressources < à 60% des plafonds / 50% chez les emménagés récents
- 18% des ménages ont des ressources < à 40% des plafonds
- 47% des occupants sont en emploi stable et 51% chez les emménagés récents

La demande de logement social (Source PLS ADIL74)

- 678 demandeurs au 01.01.2016 soit une pression de 27 demandes pour 1 attribution
- Une demande axée sur les T2 et T3
- Une demande émanant de ménages sans enfants (51%)
- 69% ménages demandeurs ont des ressources < à 60% des plafonds/51% ménages
- 51% des demandeurs ont des ressources < à 40% des plafonds
- Une part importante de demandeurs logés dans le parc privé (32%) mais aussi 25% de demandes de mutation

L'attractivité du parc social :

Un taux de logements vacants et un taux de mobilité faibles. Toutefois, la part de logements sociaux mis en service avant 1975 représente 31% du parc. Cette partie du parc répond aux attentes des ménages les plus modestes en raison de ses faibles loyers et de sa proximité du centre mais souffre tout de même d'un déficit d'attractivité en raison de son ancienneté.

Le reste du parc social est plutôt attractif car majoritairement situé à proximité du centre-ville et de ses services.

ORIENTATIONS

Stabiliser le peuplement en étant attentif à la diversité des profils (forte présence de familles monoparentales)

Faciliter les mutations afin de fluidifier les parcours

Continuer à produire du logement social sur la commune afin de répondre à la demande importante et adapter l'offre nouvelle à la demande

Peu de marges de manœuvre pour l'accueil de ménages fragilisés

- **868 logements sur la commune en 2013** (Source FILOCOM 2013)
- **52.2% de résidences principales**
- **Parmi les ménages dont le logement est la résidence principale :**
 - 67.6% de propriétaires occupants**
 - 22% de locataires du parc privé**
 - 6.4% de locataires d'un logement social**

Le parc social et son occupation (Source OPS 2014-RPLS 2016)

- 23 logements sociaux
- Le parc social représente 4.8% des résidences principales
- Un parc datant des années 80-90 avec un prix moyen des loyers de 5.93€/m2 habitable
- 83% des logements sociaux financés en PLUS
- Une offre majoritaire en T4 (44%) puis T5 (26%)
- Attributions : 3 en 2015/1 en 2016
- Des ménages occupants composés de couples avec 1 ou 2 enfants (43%) et de familles monoparentales (26%)
- Les emménagés récents sont composés majoritairement de familles monoparentales avec 1 ou 2 enfants (50%)
- Une majorité de 40-49 ans chez les occupants. De même chez les emménagés récents
- 48% des ménages ont des ressources < à 60% des plafonds/ 75% chez les emménagés récents
- 13% des ménages ont des ressources < à 40% des plafonds
- 47% des occupants sont en emploi stable et 50% chez les emménagés récents

La demande de logement social (Source PLS ADIL74)

- 18 demandeurs au 01.01.2016 soit une pression de 18 demandes pour 1 attribution
- Une demande axée sur les T2 (30%), puis les T3 et T4
- Une demande émanant de ménages sans enfants (55%)
- 61% des ménages demandeurs ont des ressources < à 60% des plafonds/ 50% des ménages demandeurs ont des ressources < à 40% des plafonds
- Une part importante de demandeurs logés dans le parc privé (44%) mais aussi 16.6% de demandes de mutation

L'attractivité du parc social :

Un taux de vacances nul mais un fort taux de mobilité (21.7%). Un parc relativement récent mais qui souffre d'un déficit d'attractivité lié à l'éloignement des services et l'absence de transports. L'absence de mobilité peut être un frein pour certains ménages.

ORIENTATIONS

Nécessité de stabiliser le peuplement :

- Etre attentif à la diversité des profils
- Favoriser l'accueil de jeunes ménages

Faciliter les mutations afin de fluidifier les parcours

Continuer à produire du logement social sur la commune afin de répondre à la demande et adapter l'offre nouvelle à la demande (en particulier les T2)

Peu de marges de manœuvre pour l'accueil de ménages fragilisés (éloignement des services et équipements publics + part des ménages ayant des ressources fragiles en augmentation)

- **586 logements sur la commune en 2013** (Source FILOCOM 2013)
- **93.2% de résidences principales**
- **Parmi les ménages dont le logement est la résidence principale :**
 - 76% de propriétaires occupants**
 - 9.4% de locataires du parc privé**
 - 12.4% de locataires d'un logement social**

Le parc social et son occupation (Source OPS 2014-RPLS 2016)

- 70 logements sociaux
- Le parc social représente 12.6% des résidences principales
- Un parc récent avec un prix moyen des loyers de 6€/m2 habitable
- 60% des logements sociaux financés en PLUS et 30% en PLS
- Une offre majoritaire en T3 (53%) puis en T4
- Attributions : 6 en 2015/7 en 2016
- Des ménages occupants composés de couples avec 1 ou 2 enfants (42%)
- Les emménagés récents sont composés également majoritairement de couples avec 1 ou 2 enfants (57%) et de familles monoparentales (29%)
- Une majorité de 50-64 ans chez les occupants, tandis que ce sont les 40-49 ans chez les emménagés récents
- 40% des ménages ont des ressources < à 60% des plafonds / 43% chez les emménagés récents
- 14% des ménages ont des ressources < à 40% des plafonds
- 53% des occupants ont un emploi stable et 56% chez les emménagés récents

La demande de logement social (Source PLS ADIL74)

- 173 demandeurs au 01.01.2016 soit une pression de 24.7 demandes pour 1 attribution
- Une demande axée sur les T3
- Une demande émanant de ménages avec enfants (52.6%)
- 64% des ménages demandeurs ont des ressources < à 60% des plafonds/43% des ménages demandeurs ont des ressources < à 40% des plafonds
- Une part importante de demandeurs logés dans le parc privé (30%) mais aussi 22% de demandes de mutation

L'attractivité du parc social :

Un taux de logements vacants et un taux de mobilité supérieurs à ceux de la CCFG. Un parc plutôt récent (aucun logement mis en service avant 1975) qui est relativement attractif mais suppose d'être mobile.

ORIENTATIONS

Maintenir l'équilibre de peuplement en étant attentif à la diversité des profils (forte présence d'actifs en emploi)

Faciliter les mutations afin de fluidifier les parcours

Continuer à produire du logement social sur la commune afin de répondre à la demande importante et adapter l'offre nouvelle à la demande

Marges de manœuvre pour l'accueil des ménages fragilisés

Le parc social du QPV et son occupation (Source : données bailleurs)

- **634 logements sociaux**
- **2 bailleurs : 590 logements détenus par Halpades et 44 par Haute-Savoie Habitat**
- Un parc ancien, majoritairement composé de logements livrés dans les années 60-70, avec un prix moyen des loyers de 5.62€/m² habitable (parmi les prix les plus bas de la CCFG)
- 87.5% des logements sociaux financés en PLUS
- Une offre majoritaire en logements de grandes tailles (50% de T4)
- Attributions : 38 en 2015/ 24 en 2016
- Des ménages occupants composés de couples avec enfants (43%). 21% d'isolés alors que le parc ne compte que 13% de T1-T2
- 59% des ménages ont des ressources < à 60% des plafonds et 39% ont des ressources < à 40% des plafonds PLUS
- 45% des occupants sont sans emploi (retraités, au foyer, étudiants ...), 29% sont en emploi stable et 15% au chômage
- En 2016, 29% des ménages logés sur le QPV ont des ressources correspondant au 1^e quartile (soit 800€ mensuels/UC)

LES ILES

- 258 logements dont 114 T4
- Action logement est le réservataire majoritaire (35% des logements)
- 43% de couples avec enfants, 27% de personnes seules
- 45% des ménages ont des ressources < à 40% des plafonds HLM et 66% < à 60% des plafonds
- 50% de sans emploi, 27% de personnes en emploi stable et 14% de chômeurs

BOIS JOLIVET

- 210 logements dont 142 T4
- Action logement est le réservataire majoritaire (28% des logements)
- 45% de couples avec enfants et 18% de personnes seules
- 33% des ménages ont des ressources < à 40% des plafonds HLM et 54% < à 60% des plafonds
- 43% des majeurs sont sans emploi et 32% en emploi stable. 17% sont au chômage

BELLERIVE

- 166 logements dont 80 T3
- Action logement est le réservataire majoritaire (27% des logements)
- 40% de couples avec enfants, 26% de familles monoparentales
- 38% des ménages ont des ressources < à 40% des plafonds HLM et 54% < à 60% des plafonds
- 39% de sans emploi, 28% d'emploi stable et 16% de personnes au chômage et également 16% d'emploi précaires

L'attractivité du parc social :

La connaissance des acteurs de terrain a permis de poser plusieurs constats :

- Le quartier prioritaire présente 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
- En même temps, ce secteur propose un habitat vieillissant, parfois énergivore et qui ne répond plus aux attentes d'un certain nombre de ménages (réputation de quartier sensible, désuétude en termes de bâti ...)
- Le secteur de Bellerive est particulièrement touché par un déficit d'attractivité lié à des problèmes d'insécurité (squat, dégradations, trafics ...) et également à certains logements (financés en PLI) dont les loyers sont trop élevés au regard des prestations proposées

ORIENTATIONS

Nécessité de rééquilibrer le peuplement en étant attentif à la diversité des profils :

- Forte présence de ménages sans emploi et aux faibles ressources sur l'ensemble du QPV
- Part importante de familles monoparentales sur le secteur « Bellerive » et de sans emploi sur le secteur « les Iles »

Favoriser l'accueil de ménages en emploi stable

Lutter contre la sous-occupation et agir sur la mixité en favorisant les mutations

Absence de marges de manœuvre pour l'accueil de ménages fragilisés