



DOCUMENT-CADRE D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES

CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT D'EST ENSEMBLE



SOMMAIRE

Introduction	4
Préambule : une ambition majeure, concilier droit au logement et mixité sociale dans le contexte métropolitain	6
 Première Partie : Répondre aux objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté en prenant en compte les spécificités du territoire	8
1 - Orientation stratégique 1 : Reloger les publics prioritaires	8
2 - Orientation stratégique 2 : Adapter la politique d'attribution aux spécificités des QPV et aux résidences fragiles du Territoire.....	10
3 - Orientation stratégique 3 : Favoriser la prise en charge équitable des publics prioritaires et modestes par les organismes de logement social	13
4 - Orientation stratégique 4 : Mettre en place un observatoire de l'occupation du parc social, de l'offre et de la demande	14
5 - Orientation stratégique 5 : Développer les outils d'information et de communication pour les demandeurs de logement social.....	15
 Deuxième Partie : Améliorer les parcours résidentiels des ménages d'Est Ensemble	16
6 - Orientation stratégique 6 : Favoriser les mutations et les échanges de logements	16
7 - Orientation stratégique 7 : Développer une politique d'attribution spécifique sur les logements en PLS pour en faire un levier de la mixité sociale	18
8 - Orientation stratégique 8 : Offrir un parcours résidentiel ascendant aux ménages relogés dans les projets de renouvellement urbain	19
9 - Orientation stratégique 9 : Permettre le relogement des ménages dans le cadre d'opération de résorption de l'habitat indigne	20
 Troisième Partie : Mieux accompagner les publics vulnérables dans l'accès et le maintien dans le logement.....	21
10 - Orientation stratégique 10 : Prévenir les impayés de loyer et les expulsions locatives par une coordination partenariale accrue	21
11 - Orientation stratégique 11 : Favoriser le maintien à domicile des ménages en situation de perte d'autonomie	22
12 - Orientation stratégique 12 : Favoriser l'accès des jeunes ménages au parc social	23
13 - Orientation stratégique 13 : Favoriser l'accès et le maintien dans le parc des personnes souffrant de troubles psychiques.....	24
14 - Orientation stratégique 14 : Faciliter et accompagner l'accès au logement social des ménages sortant des structures d'hébergement	24

Introduction

Depuis 2016, Est Ensemble s'est engagé dans l'animation de la conférence intercommunale du logement (CIL), en application des différentes lois encadrant ce dispositif, qui confère un rôle nouveau à l'échelon territorial en matière de politique d'attribution du logement social.

Instaurée par la loi ALUR du 24 mars 2014, la CIL, nouvelle instance de gouvernance, doit définir le cadre général de la politique intercommunale d'attribution des logements, en fixant les objectifs de mixité sociale et d'équilibre à l'échelle du Territoire, les modalités d'attribution des logements et les principes de coopération entre acteurs, en recherchant la simplification des dispositifs existants et une meilleure lisibilité pour les demandeurs. Co-pilotée par l'Etablissement Public Territorial, en appui aux neuf villes du Territoire, et par l'Etat, elle réunit l'ensemble des acteurs du logement social, bailleurs, réservataires, associations d'accompagnement des locataires et de défense du droit au logement.

Cette instance doit élaborer et valider le document-cadre d'orientations stratégiques et donner un avis sur :

- la convention intercommunale d'attribution, qui décline les orientations en engagements quantitatifs pour les bailleurs et les réservataires ;
- le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur, qui définit les processus nécessaires à leur réalisation.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a précisé les attentes réglementaires en matière de politique d'attribution, visant à améliorer l'accès au logement social et à développer la mixité sociale. Elle définit des objectifs quantifiés d'attribution, renforçant la mise en œuvre du droit au logement pour les publics prioritaires, identifiés dans le cadre de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitat, et la lutte contre la spécialisation sociale du parc de logements sociaux situé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Enfin, la loi ELAN du 23 novembre 2018 introduit des modifications importantes dans le processus d'attribution, telles que l'examen régulier par le bailleur de la situation des occupants de logements sociaux afin de lutter contre la sous-occupation et la sur-occupation, le fonctionnement des attributions en flux et non en stock pour chacun des réservataires et la mise en place obligatoire de la cotation de la demande de logement social.

Après une première réunion de préfiguration en décembre 2016, la CIL d'Est Ensemble a été installée officiellement le 20 juin 2017, séance au cours de laquelle elle a adopté son règlement intérieur.

Est Ensemble a mené depuis une démarche partenariale afin de définir collectivement des orientations stratégiques pour répondre aux enjeux du territoire sur la base du diagnostic partagé de l'offre et de la demande, validé lors de la séance plénière du 19 janvier 2018.

Les orientations stratégiques du document-cadre s'inscrivent dans la continuité de l'ensemble des actions menées par les acteurs sur le Territoire et visent à améliorer durablement la réponse apportée aux ménages résidant dans le Territoire, dans un contexte métropolitain de tension accrue de la demande en logement social et de concurrence entre les publics demandeurs.

Dans un contexte de restructuration du tissu des organismes de logements sociaux, la politique territoriale d'attribution d'Est Ensemble, partagée par les villes, l'Etat et l'ensemble des acteurs du logement social doit relever trois principaux défis :

- Améliorer les réponses aux demandes de logement social, notamment pour les ménages les plus modestes, et contribuer à améliorer le rapprochement de l'offre et de la demande en logement social sur le Territoire ;
- Permettre aux ménages du territoire de s'inscrire dans des parcours résidentiels positifs ;
- Limiter la spécialisation sociale dans les QPV en y adaptant les politiques d'attribution.

Préambule :

UNE AMBITION MAJEURE : CONCILIER DROIT AU LOGEMENT ET MIXITE SOCIALE DANS LE CONTEXTE METROPOLITAIN

Est Ensemble, territoire de près de 418 000 habitants, occupe une place centrale dans les dynamiques métropolitaines, à la fois par son positionnement au cœur d'importants projets de développement urbain, comme celui de la Plaine de l'Ourcq, bénéficiant globalement d'un potentiel d'intensification et de régénération urbaine d'ampleur, mais également au cœur des logiques métropolitaines de durcissement des inégalités territoriales et des risques de spécialisation sociale.

Ainsi 29% des ménages du Territoire vivent toujours en dessous du seuil de pauvreté, quand ils sont 18% sur l'ensemble de la Métropole et moins de 10% dans certains territoires de l'ouest parisien. Très marquées, les différences de revenus ont également tendance à se renforcer.

La politique territoriale d'attribution s'examine donc à l'aune de dynamiques qui dépassent le cadre d'Est Ensemble et doit s'inscrire dans un objectif de rééquilibrage plus large, au moins à l'échelle métropolitaine, par une solidarité dans l'accueil des ménages les plus modestes et par le développement d'une offre sociale et très sociale dans les territoires aujourd'hui les moins pourvus.

EST ENSEMBLE, PRINCIPAL TERRITOIRE D'ACCUEIL DES MENAGES MODESTES

Est Ensemble constitue un territoire privilégié d'accueil des ménages modestes au sein de la Métropole du Grand Paris, par l'importance de son parc social, constitué de plus de 70 000 logements en 2017, soit 42% des résidences principales. Au sein de la Métropole, le parc social d'Est Ensemble représente plus de 8% du parc, quand sa population ne représente que 5% des habitants de la MGP. A noter que l'ensemble des Villes du territoire respecte la loi SRU.

Le parc à bas loyer est important : 43% des logements sociaux du Territoire ont un loyer inférieur à 6,17€/m² alors que ce taux n'est que de 35% dans l'ensemble de la Métropole. Il est principalement géré par les OPH, leur parc ayant un loyer moyen de 5,95 €/m² contre 6,8 €/m² pour les logements gérés par les ESH. Ce sont les OPH qui accueillent de manière significative les ménages les plus modestes. Ils gèrent également 70% du parc social situé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). La majeure partie du parc social d'Est Ensemble a été construite après-guerre, essentiellement durant les années 60 et 70 sur le modèle des grands ensembles, ce qui le rend souvent moins attractif. Ce phénomène a tendance à se renforcer lorsque le logement est situé dans un QPV. 66% des logements à bas loyers sont situés dans les 19 QPV. Ces quartiers concentrent également 55% de l'offre en logements sociaux. De ce fait, les quartiers en politique de la ville sont les premiers territoires d'accueil des ménages très modestes, contribuant fortement à la spécialisation des QPV : 72% des ménages entrés récemment dans un logement social en QPV ont des ressources inférieures au plafond PLAI.

Près d'un tiers du parc social est concerné par un projet de renouvellement urbain, le Territoire comptant 5 projets de renouvellement urbain reconnus d'intérêt national et 7 projets reconnus d'intérêt régional. Les projets en cours d'élaboration pour le NPNRU

conduiront à la démolition de près de 2600 logements et à environ 200 restructurations, nécessitant le relogement des locataires.

Par ailleurs, la spécialisation d'Est Ensemble dans l'accueil des ménages les plus modestes est renforcée par la présence particulièrement importante de structures d'accueil et d'hébergement sur le territoire. En effet, le nombre de places pour 1000 habitants est respectivement de 6.67 et de 11.58, bien supérieur à la moyenne métropolitaine de 3.54 et 8.33. Est Ensemble est le second Territoire de la Métropole du Grand Paris en termes d'accueil de nuitées hôtelières et de logements adaptés.

CONFRONTE A UNE PRESSION CONTINUE DE LA DEMANDE DES MENAGES

Malgré l'importance de l'offre de logement social sur le Territoire, la pression de la demande ne cesse de croître. Le nombre de demandeurs de logements sociaux augmente chaque année : entre 2015 et 2017, les demandes ont progressé de 11% sur le Territoire, passant de 32 450 à 36 000. Parallèlement, le nombre d'attributions de logements sociaux diminue avec 3 773 attributions en 2017, en baisse de 15% par rapport à 2015. Le taux de rotation du parc est particulièrement faible et en baisse (6% en 2015, 5,5% en 2017), notamment pour les logements à bas loyers (moins de 3.8%).

En 2017, même si l'ancienneté moyenne de la demande à Est Ensemble est de 32 mois, inférieure à celle de la MGP, de 35 mois, le délai moyen de satisfaction de la demande reste plus long que celui de la Métropole (39 contre 36 mois).

La demande exprimée sur le Territoire se caractérise également par une précarité plus forte des ménages qu'à l'échelle métropolitaine. Ainsi, le revenu moyen des demandeurs de logement social en 2017, est de 1 080 € par mois par unité de consommation contre 1 260 € à l'échelle de la Métropole du Grand Paris. Il continue de baisser sur le Territoire d'Est Ensemble, quand il reste stable pour la Métropole. Les ménages en dessous du plafond PLAI représentent 78% des demandeurs d'Est Ensemble (contre 69% à l'échelle de la Métropole)

Cette précarité est particulièrement prise en compte par les acteurs du territoire qui accordent une place plus importante aux ménages modestes dans les attributions : le revenu moyen des ménages attributaires est de 1 360 € à l'échelle d'Est Ensemble, contre 1 460 € à l'échelle de la Métropole. 73% des attributions du Territoire ont concerné des ménages en dessous du plafond PLAI, contre une moyenne de 66% pour la Métropole

Première Partie : Répondre aux objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté en prenant en compte les spécificités du territoire

L'engagement de l'ensemble des acteurs du logement opérant sur Est Ensemble à respecter les objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté, à l'échelle du territoire, doit faire l'objet d'orientations stratégiques visant à en assurer l'effectivité et l'opérationnalité.

Ces engagements s'inscrivent dans la nécessité de trouver des réponses adaptées aux enjeux territoriaux, visant globalement à améliorer la réponse à la demande des ménages du Territoire, en luttant contre la paupérisation de certains secteurs du parc social.

A - DES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES QUASIMENT ATTEINTS MAIS DES PROCESSUS OPERATIONNELS A ADAPTER ET AMELIORER

L'accueil des publics prioritaires et des publics très modestes est important et constant sur le Territoire d'Est Ensemble, à la fois dans le cadre de l'accès au parc social, et du parcours résidentiel en son sein. La réponse aux objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté doit se faire dans la continuité de la réponse d'ores et déjà apportée à ces publics sur le Territoire, en veillant à des politiques d'attribution différenciées sur certains secteurs particulièrement paupérisés.

Les objectifs d'attribution aux publics prioritaires, précisés dans la loi Egalité et Citoyenneté, semblent atteints à l'échelle du territoire, dans des modalités qui restent cependant à améliorer pour favoriser durablement l'insertion locale de ces ménages.

Concernant l'accueil des ménages du 1^{er} quartile hors QPV, l'atteinte des objectifs de la loi pourra se faire par la nécessaire mobilisation autour des relogements des ménages des opérations de démolition des projets de renouvellement urbain du Territoire.

Le respect de ces engagements devra s'accompagner d'une amélioration des outils de suivi afin de permettre à chacun de disposer des données nécessaires à l'évaluation des orientations et des objectifs de la politique territoriale d'attribution.

1 - Orientation stratégique 1 : Reloger les publics prioritaires

Les attributions au profit des ménages relevant des publics prioritaires, tels que définis par l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation sont importantes dans le Territoire.

En comptabilisant l'ensemble des publics relevant des priorités définies par la loi, qu'ils soient labellisés par l'Etat ou non, le Territoire dépasse les objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté : 48% des ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2017 semblent répondre aux critères des publics prioritaires, dont 18% de ménages encore non labellisés par les services de l'Etat.

Attendus de la loi Egalité et Citoyenneté	Taux constaté en 2017	Estimation de la répartition des attributions en 2017*par contingents
42,5% des attributions au profit des ménages prioritaires DALO ou, à défaut, aux demandeurs prioritaires. (100% du contingent préfectoral hors les 5% pour les fonctionnaires + 25% des autres contingents)	48% de publics prioritaires relogés : Dont publics prioritaires labellisés (DALO, CCH, PDALHPD, ACD) : 30% * Dont publics prioritaires au titre du CCH (estimation) non labellisés : 18% supplémentaires**	- 100% du contingent préfectoral « mal logés » (619) - 23% des attributions d'Action Logement (160) - 20% des attributions des collectivités territoriales (189) - 11% des autres attributions (167)

*Source : DRIHL, 2017

** Source : Espacité, 2017

Cependant, le processus de labellisation des ménages résidant sur le Territoire répondant aux caractéristiques des ménages prioritaires nécessite une montée en puissance dans un objectif d'équité territoriale et d'égalité d'accès aux droits de l'ensemble des ménages. En effet, en 2017, seulement 7% des demandeurs sont labellisés « publics prioritaires » par l'Etat, alors que déjà 43% mentionnent être hébergés et dépourvus de logements dans leur demande, ce qui constitue un des critères pour être reconnu prioritaire.

Par ailleurs, Est Ensemble est le territoire de la Métropole qui répond le plus à l'objectif d'accès au logement des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO, y consacrant 26% du total des attributions en 2017 ; 11% des attributions aux demandeurs DALO de la Métropole se font sur Est Ensemble, qui représente 5% de la population de la MGP.

Le profil des ménages demandeurs DALO et des publics prioritaires ayant bénéficié d'une attribution sur Est Ensemble¹, est particulièrement modeste et précaire. En 2017, 93% des ménages demandeurs au titre du DALO et souhaitant être relogés sur Est Ensemble avaient des ressources inférieures au PLAI, et 19% étaient au chômage.

La majeure partie des ménages ayant bénéficié d'une attribution au titre du DALO (55%) étaient précédemment logés en dehors de la commune de relogement.

Au-delà de l'enjeu de réponse aux objectifs quantitatifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté, les acteurs du logement social d'Est Ensemble demandent à ce que soit développée une approche plus qualitative des attributions, privilégiant la prise en compte du parcours résidentiel des demandeurs.

En ce sens, les habitants et usagers du territoire reconnus prioritaires, doivent pouvoir y rester s'ils le souhaitent et voir traiter leur demande en prenant en compte leur lien local.

A noter que pour le Territoire, les demandeurs de logement social sortant de structure d'hébergement sont considérés comme prioritaires au même titre que les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

Au vu de ces éléments, il est proposé que l'ensemble des acteurs du logement intervenant sur le territoire d'Est Ensemble s'engage à étudier les demandes locales des ménages DALO et des ménages prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH en prenant en compte l'ancrage

¹ Le profil des ménages demandeurs de logement et ayant bénéficié d'une attribution sur le territoire d'Est Ensemble en 2016 est présenté en annexe 7.

social et territorial des ménages et en particulier leurs liens familiaux, professionnels et médicaux sur les communes d'Est Ensemble.

Aussi, afin de favoriser la réponse aux ménages prioritaires disposant d'un ancrage territorial, l'ensemble des acteurs du logement opérant sur Est Ensemble s'engage à :

- Mobiliser, à l'échelle du Territoire, 25% des attributions de leur contingent pour les ménages DALO, les ménages sortant des structures d'hébergement ou à défaut les publics prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH ;
- Examiner avec une attention particulière la réponse aux demandes locales, à dossier équivalent, des ménages DALO et des ménages prioritaires, résidant sur le territoire ou y ayant un lien particulier (professionnel, familial, médical) afin de conforter leur ancrage territorial.

Afin de pérenniser ces engagements, le PPGID précisera les modalités opérationnelles de mise en œuvre et de suivi, notamment par la définition :

- des modalités d'identification des ménages prioritaires au titre du L.441-1 du CCH autres que les ménages DALO, en prenant en compte les évolutions du Système National d'Enregistrement (SNE) ;
- du processus d'accompagnement et d'orientation des ménages prioritaires DALO, des sortants de structures d'hébergement et des autres ménages prioritaires.
- d'indicateurs sur le profil des ménages prioritaires au titre du DALO, qu'ils soient bénéficiaires d'une attribution au sein du Territoire ou relogés en dehors.

Afin d'affiner le suivi de ces ménages, les bailleurs sociaux apporteront une attention particulière à l'identification des attributions réalisées au bénéfice des ménages prioritaires dans le SNE et, lors de la radiation, à qualifier aussi précisément que possible le profil du ménage et les caractéristiques du logement attribué. Une attention particulière sera apportée au suivi des ménages prioritaires DALO, ayant bénéficié d'une attribution, qu'elle soit sur le Territoire ou non.

Enfin, afin d'améliorer l'égalité d'accès aux droits de l'ensemble des ménages demandeurs du Territoire, l'Etat veillera à clarifier la procédure de labellisation des ménages répondant aux critères définis dans l'article L441-1 du CCH, auprès de l'ensemble des acteurs du logement d'Est Ensemble, afin de permettre la reconnaissance de l'ensemble des ménages pouvant y prétendre.

2 - Orientation stratégique 2 : Adapter la politique d'attribution aux spécificités des QPV et aux résidences fragiles du Territoire

2.1- Les attributions de logements pour les ménages du 1^{er} quartile

Les ménages demandeurs de logements du 1^{er} quartile de revenus² sont surreprésentés à Est Ensemble avec 31% des demandeurs, contre 21% à l'échelle de la Métropole. 19% des attributions ont été réalisées au profit de demandeurs du 1^{er} quartile en 2017.

Plus de 16% des attributions en dehors des QPV ont bénéficié à des ménages du 1^{er} quartile, ce taux étant certainement en-deçà de la réalité, en raison de statistiques incomplètes sur le

² Seuil de 9 126 € par unité de consommation en 2017.

critère « localisation du logement attribué ». Bien qu'en dessous des attendus de la loi, ce taux reste néanmoins le plus élevé de la Métropole, dont la moyenne des attributions aux ménages du 1^{er} quartile est de 11% en dehors des QPV (les territoires ayant le plus d'attribution en dehors des QPV ayant les taux les plus faibles de relogement des ménages du 1^{er} quartile).

Attendus de la loi Egalité et Citoyenneté	Taux constaté en 2017 à Est Ensemble
25% des attributions suivies de baux signés réalisés en dehors des QPV au profit des ménages du 1^{er} quartile et pour les ménages relogés dans le cadre du NPNRU	16% d'attribution au profit des ménages du 1^{er} quartile en dehors des QPV (source DHUP, 2017) Aucun ménage relogé dans le cadre du NPNRU

2.2– Les attributions de logements pour les ménages à reloger dans le cadre des Projets de Renouvellement Urbain

Les 12 projets de renouvellement urbain prévus sur le Territoire vont générer un important nombre de relogements, échelonnés sur plusieurs années en fonction des démolitions prévues sur le parc social et privé. Au 31 mars 2019, ces relogements concernent les occupants d'environ 2 600 logements sociaux inclus dans des opérations de démolition, auxquelles s'ajoutent environ 200 logements sociaux soumis à des opérations lourdes de restructuration et 200 logements privés indignes. Les diagnostics préalables aux relogements diligentés par les bailleurs sociaux et les opérateurs permettront d'identifier le nombre de ménages souhaitant être relogés en dehors d'un QPV.

Les opérations de relogement dans les PRU sont encadrées par la charte territoriale de relogement d'Est Ensemble adoptée en mai 2018. La charte décrit d'une part, l'engagement des réservataires sur la répartition globale des efforts de relogement et sur la mobilisation annuelle des attributions, et d'autre part, les modalités de déclinaison en chartes locales de relogement, pour prendre en compte les spécificités des projets.

Afin de maintenir un volume d'attributions permettant de répondre aux demandes en logements de droit commun et d'absorber le volume de relogements des ménages, l'ensemble des acteurs du logement social s'engage, dans le cadre de la stratégie habitat liée au renouvellement urbain et de la charte partenariale du suivi de la programmation de logement social, à maintenir le volume actuel de logement social et à produire, dans la mesure du possible, une offre nouvelle suffisante, en amont des démolitions.

Le processus de relogement devra veiller à ne pas mettre en concurrence les différents publics, tout en permettant une fluidité des attributions pour les ménages à reloger. La charte territoriale de relogement prévoit un engagement des réservataires à la fois sur la répartition des efforts de relogement global et sur la mobilisation annuelle des attributions.

Du fait de l'importance des opérations de relogements prévus dans le cadre des PRU du Territoire, maintenir la tendance actuelle de relogement des ménages du 1^{er} quartile hors QPV sera suffisant pour atteindre l'objectif d'attribution hors QPV de la loi Egalité et Citoyenneté d'ici la fin du contrat de ville, en 2022.

2.3 - Les attributions de logements pour les ménages des 2^e, 3^e et 4^e quartiles

Le taux de ménages des 2^e, 3^e et 4^e quartiles attributaires d'un logement en QPV, est de 74%, taux bien au-dessus de l'objectif réglementaire de 50%.

Mais il est probable que ce taux élevé ne corresponde pas réellement au développement de la mixité sociale dans ces quartiers, le taux d'attribution aux ménages du 2^{ème} quartile étant vraisemblablement élevé. Ces dynamiques devront faire l'objet d'un suivi plus approfondi, une fois les données rendues disponibles. Dans cette attente, pour les logements situés en QPV, le relogement des ménages des 3^e et 4^e quartiles sera privilégié.

Attendus de la loi Egalité et Citoyenneté	Taux constaté en 2017 à Est Ensemble
Au moins 50% des attributions réalisées en QPV au profit de ménages autres que ceux du 1 ^{er} quartile	74 %

Par ailleurs, les QPV du Territoire sont très divers et confrontés à des dynamiques différentes. Ils comprennent 12 projets de renouvellement urbain et certains ont déjà fait l'objet d'une intervention publique forte au cours du PNRU.

Le levier des attributions, à lui seul, ne pourra transformer le fonctionnement résidentiel et social de ces quartiers. La politique spécifique d'attribution ciblée sur les QPV par la loi Egalité et Citoyenneté doit être liée à l'ensemble des actions prévues dans le cadre du Contrat de Ville, intégrant les volets liés aux politiques éducatives et scolaires, à l'amélioration du cadre de vie, ou encore à l'offre socio-culturelle et de loisirs.

Face au risque de spécialisation sociale du territoire, et afin de mieux comprendre les dynamiques propres à chaque QPV sur le Territoire, un référentiel a été élaboré avec l'ensemble des partenaires, recensant la structure du parc de logement, les dynamiques immobilières et les dysfonctionnements sociaux et urbains. Outil de suivi partagé, destiné à l'ensemble des acteurs du logement social, il sera régulièrement mis à jour afin de retranscrire la réalité et les évolutions de chacun de ces quartiers. Il est annexé au présent document.

Sur certains QPV ou résidences particulièrement fragiles, le référentiel préconise des modalités spécifiques d'attribution permettant de développer la mixité sociale. Il précise également les demandes de mise en place de dispositifs spécifiques d'attribution des logements dans les QPV, tels que les commissions de désignation³. Prévu par la loi Egalité et Citoyenneté, elles seront mises en place sur demande du Maire, de manière expérimentale, sur quelques QPV, et seront chargées de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles.

Enfin, afin de diminuer le taux de vacance de certains logements situés en QPV, des dispositifs particuliers de mise en location, à l'instar de la location choisie, seront expérimentés. En partenariat étroit avec les bailleurs sociaux, le recours à des dispositifs de valorisation de ces logements sera recherché (politique de sur-entretien, politique d'attribution d'une pièce supplémentaire, ...), notamment quand le taux de refus sera particulièrement élevé.

³ La Commission de désignation et sa gouvernance sont définies en annexe 10.

Afin de favoriser la mixité sociale dans les QPV, dans le cadre des objectifs réglementaires introduits par la loi Egalité et Citoyenneté, l'ensemble des acteurs du logement social d'Est Ensemble s'engage à :

- Attribuer, à l'échelle du Territoire, 25% des logements hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile ou à des ménages à reloger dans le cadre des projets de renouvellement urbain d'Est Ensemble ;
- Favoriser la proposition des logements en QPV pour les ménages des 3^e et 4^e quartiles, en veillant à maintenir un taux d'attribution pour les ménages autres que ceux du 1^{er} quartile proche de 74% ;
- Favoriser la mobilité résidentielle des ménages en QPV en étudiant prioritairement les demandes de mutations des ménages du 1^{er} quartile souhaitant quitter le quartier, ou des ménages du 3^e et 4^e quartiles souhaitant y demeurer ;
- Participer aux commissions de désignation qui seront mises en place pour les QPV situés sur les communes pour lesquelles le Maire souhaite expérimenter ce dispositif.

Afin de pérenniser ces engagements, le PPGID précisera les modalités opérationnelles de mise en œuvre et de suivi, notamment par :

- La mise en place de dispositifs de communication et de suivi des commercialisations et des attributions dans les QPV ;
- La définition de dispositifs alternatifs de mise en location des logements en QPV, en cas de taux de refus important.

Par ailleurs, l'ensemble des acteurs du logement intervenant sur le territoire d'Est Ensemble demande à l'Etat d'avoir accès à un état des lieux annuel des attributions sur le Territoire et la Métropole, détaillé pour chaque quartile, permettant de préciser les profils des ménages concernés et leurs parcours résidentiels, par villes.

3 - Orientation stratégique 3 : Favoriser la prise en charge équitable des publics prioritaires et modestes par les organismes de logement social

Si Action Logement et les collectivités locales sont proches de l'objectif d'attribution dédié aux publics prioritaires, les bailleurs en sont aujourd'hui plus éloignés avec, en 2017, une estimation de 11% des attributions en moyenne réalisées au profit des publics prioritaires.

Dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution, les objectifs d'attribution aux publics prioritaires et aux ménages très modestes seront déclinés en tenant compte de l'état de l'occupation très sociale du parc de chaque bailleur, de son évolution, de la localisation de leur parc et des engagements pris par rapport au relogement dans le cadre des projets de renouvellement urbain et des mutations internes au parc social.

L'élaboration de ces objectifs sera réalisée à partir des données des enquêtes OPS transmises par les bailleurs du Territoire, accessibles prochainement via le portail du GIP-SNE auquel Est Ensemble et les villes auront accès. En l'absence de données, l'objectif de la loi sera appliqué par défaut. Un suivi des objectifs sera réalisé et présenté en CIL chaque année, en lien avec l'état des lieux de l'occupation du parc social.

L'ensemble des acteurs du logement social s'engage à :

- Moduler les objectifs d'attribution en QPV ou dans les résidences fragiles, sur la base d'indicateurs liés à l'occupation très sociale et à son évolution.

B – UN RENFORCEMENT NECESSAIRE DU SUIVI ET DE L'EVALUATION

Le diagnostic réalisé en 2017 a mis en évidence les difficultés à recueillir des données sur l'occupation du parc social, son évolution et de mettre en contexte le rapprochement de l'offre et de la demande.

La réalisation d'un diagnostic partagé approfondi et son actualisation régulière sont des prérequis nécessaires pour l'animation de la politique territoriale du logement et pour la définition d'objectifs adaptés au Territoire, progressifs et évolutifs.

4 - Orientation stratégique 4 : Mettre en place un observatoire de l'occupation du parc social, de l'offre et de la demande

Les enjeux d'approfondissement du diagnostic sont nombreux, concernant à la fois le profil des demandeurs (notamment pour la différenciation par quartile), la caractérisation de leurs parcours résidentiels, les désignations de candidats qui ne font aujourd'hui l'objet d'aucune analyse consolidée à l'échelle du Territoire, les attributions (avec la distinction QPV/hors QPV, la qualification potentielle de résidences fragiles hors QPV), les refus qui ne peuvent aujourd'hui être analysés, ...

Sur la base des données disponibles, en anticipation sur l'évolution des outils actuels (SNE, Portail GIP SNE notamment) et sur la base des outils propres au Territoire (référentiel QPV), un observatoire de l'occupation du parc social, de la demande et des attributions sera mis en place par Est Ensemble, dans le cadre de l'animation de la CIL.

Il évaluera la réalisation des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution et du Plan Partenarial de la Gestion et de l'Information des Demandeurs, et en tant que de besoin, proposera les pistes d'évolution et d'adaptation dans le cadre de la présentation du bilan annuel à la CIL.

Afin de disposer des outils de suivi nécessaires, l'ensemble des acteurs du logement d'Est Ensemble s'engage à renseigner et transmettre les données et indicateurs nécessaires au suivi des engagements et orientations du présent document.

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

- Transmettre régulièrement des données OPS fiabilisées et complètes (dans le cadre du portail GIP-SNE) ;
- Alimenter le Référentiel QPV et en tant que de besoin, à identifier les résidences fragiles hors QPV ;
- Améliorer l'alimentation du SNE sur les données relatives aux attributions, notamment concernant le profil des ménages et la localisation des logements ;
- Assurer un suivi spécifique des attributions sur les logements en PLS et identifier le niveau de ressources des ménages attributaires.

Les réservataires s'engagent à :

- Fournir des données consolidées sur les refus de proposition, en QPV et pour les logements en PLS ;
- Alimenter le Référentiel QPV et en tant que de besoin, à identifier les résidences fragiles hors QPV.

L'Etat s'engage à :

- Transmettre régulièrement les données sur les demandes et les attributions réalisées pour les ménages prioritaires et les ménages en fonction des quartiles de revenus ;
- Affiner les données disponibles sur le profil des ménages demandeurs et attributaires, pour les catégories de ménages DALO et autres prioritaires et pour la répartition en quartile.

5 - Orientation stratégique 5 : Développer les outils d'information et de communication pour les demandeurs de logement social

Au regard du contexte de très forte tension existant sur la demande de logement social, de la complexité persistante du système d'attribution et de la profondeur des évolutions en cours et à venir, la mise en place d'une information claire et lisible pour l'ensemble des demandeurs du Territoire est également une des conditions de la mise en œuvre d'une politique territoriale d'attribution.

En application des attendus de la loi ALUR, le Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur (PPGID) définira le cadre partagé de la gestion de la demande et des attributions, permettant d'améliorer la communication et l'information des demandeurs du Territoire, et de rendre plus lisibles les orientations de la politique d'attribution et les contributions des différents acteurs.

Dans ce cadre, un guide territorial pour les demandeurs de logement social et une communication uniformisée seront élaborés. La création d'un lieu ressources, de type « maison de l'habitat social » sera également expertisée.

Pour garantir l'accès à l'information des ménages du Territoire, Est Ensemble s'engage à :

- Initier la démarche d'élaboration du Plan Partenarial de Gestion et d'Information du Demandeur (PPGID).
- Editer un guide du logement social à destination des demandeurs

Les bailleurs sociaux opérant sur le territoire, s'engagent à :

- Travailler à harmoniser les pratiques d'attribution en Commission d'attribution logement (critères communs sur le taux d'effort et le reste à vivre).

Deuxième Partie : Améliorer les parcours résidentiels des ménages d'Est Ensemble

En complément de la mise en œuvre des objectifs réglementaires de la loi Egalité et Citoyenneté, la politique territoriale d'attribution doit permettre de développer les leviers existants, mis en place par les villes, les bailleurs et les réservataires, à travers l'intensification des pratiques actuelles et/ou à travers la promotion de nouveaux outils, au service de l'amélioration de la réponse aux demandeurs du Territoire.

6 - Orientation stratégique 6 : Favoriser les mutations et les échanges de logements

Près d'un tiers de la demande exprimée sur le Territoire provient de ménages déjà locataires du parc social. Le poids des demandeurs de mutation dans les attributions est relativement similaire même si les pratiques actuelles sont très diversifiées (taux de satisfaction des demandes de mutation très différent, selon les villes, selon les bailleurs et selon les réservataires).

Or, le faible taux de rotation et la complexité du système de réservation bloquent souvent les possibilités de parcours résidentiels au sein du parc social, renforçant le sentiment « d'assignation à résidence » de certains locataires.

Développer les mutations permet par ailleurs d'entrer dans un cycle vertueux d'attribution : les demandes de mutation portent principalement sur de plus grands logements (40% des demandes, 43% des attributions) quand les demandes d'accès au parc social portent principalement sur de petits logements (48% de la demande porte sur des T1/T2, pour 39% des attributions) et la satisfaction d'une mutation pour un logement plus grand permet de libérer un logement permettant une nouvelle entrée dans le parc social, une libération de logement permet donc de satisfaire deux demandes différentes.

L'ensemble des acteurs du logement social d'Est Ensemble s'engagent donc à développer les mutations au sein du parc social, afin d'améliorer globalement le parcours résidentiel de l'ensemble des ménages du Territoire.

6.1 - Fluidifier la mobilité résidentielle

Face au risque d'augmentation de la pression entre offre et demande pour les locataires du parc social souhaitant changer de logement, afin de lutter contre la diminution continue du taux de rotation et de maintenir les capacités d'attribution, l'ensemble des acteurs du logement social d'Est Ensemble s'engage à augmenter le niveau de réponse aux demandeurs de mutation.

Pour améliorer le parcours résidentiel des ménages, Est Ensemble propose, dans le cadre de la CIA de :

- Fixer des objectifs par bailleur et par réservataire permettant de maintenir à minima le taux actuel de satisfaction des demandes de mutation, à l'échelle du Territoire ;
- Fixer des objectifs annuels de progression dans la réponse aux demandes de mutation par bailleur.

Les bailleurs sociaux opérant sur le territoire s'engagent à :

- Définir un dispositif d'accompagnement des ménages en sous-occupation, notamment par le maintien du prix au mètre-carré.

Un dispositif de suivi et d'évaluation des mutations sera mis en place au niveau du Territoire et présenté annuellement en CIL.

6.2 - Intégrer les dispositifs existants visant à favoriser les mutations et les échanges

En complément du développement des mutations par les bailleurs et les réservataires, les bourses d'échange, en mettant le demandeur au centre de la démarche, sont également un levier favorisant les parcours résidentiels choisis.

L'AORIF, l'Etat et Action Logement mettent en place en Ile-de-France, le « Pack Mobilité », composé de deux dispositifs expérimentaux sur une durée de 2 ans : « le Protocole Mutations » et la bourse « Echanger-Habiter ».

Le « Protocole Mutations » vise à favoriser les mutations des demandeurs répondant à un des critères suivants : situation de handicap ou de perte d'autonomie, mobilité professionnelle, problème adéquation loyer-ressources, besoin d'adaptation de la taille du logement à la composition du ménage (sous et sur-occupation), quartile de revenus au regard des objectifs d'attribution en et hors QPV.

Il permet au bailleur de mobiliser l'ensemble des libérations de logement sur son patrimoine, pour satisfaire les demandes de mutations qu'il a identifiées, avec un système de compensation automatique et immédiat pour les réservataires concernés.

La bourse d'échange « Echanger Habiter », en cours d'expérimentation sur Paris, sera élargie à l'Ile-de-France au mois de juillet 2019. Dans ce cadre, les locataires, dont le bailleur et le réservataire participent à l'expérimentation, pourront prendre part à une « permutation » de logements, de leur propre initiative.

Afin de faciliter la réalisation des objectifs de mutation sur le territoire d'Est Ensemble, il est proposé aux villes et bailleurs volontaires de :

- Adhérer au « Pack Mobilité » porté par l'AORIF, l'Etat et Action Logement.

Il est proposé aux Villes volontaires de :

- Mettre leur contingent communal à la disposition des bailleurs expérimentant le « Protocole Mutations », de positionner des ménages sur les logements compensés et de suivre les logements via l'outil de suivi de l'AORIF.
- Mettre en place un fichier partagé de demandeurs de mutation dans l'attente d'une évolution des systèmes d'information permettant l'identification des ménages du parc social demandeurs de mutation.

Est Ensemble s'engage à :

- Suivre l'expérimentation du « Pack Mobilité » et en évaluer les effets.

7 - Orientation stratégique 7 : Développer une politique d'attribution spécifique sur les logements en PLS pour en faire un levier de la mixité sociale

Le Programme Local de l'Habitat d'Est Ensemble, qui continue de s'appliquer dans l'attente de l'approbation du Programme Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), prévoit une diversification de l'offre sociale, en favorisant la production de 20% de logements sociaux en PLS.

Cette offre s'est développée sur le Territoire : entre 2010 et 2015, 1 900 logements PLS ont été livrés, soit 54% de l'offre nouvelle en logement social. Toutefois, le taux de rotation sur ces logements est plus fort que sur le reste du parc social (près du double, par rapport au PLAI) et ces logements sont donc surreprésentés dans les attributions. En 2016, les attributions de logements en PLS représentaient 15% des attributions de logements sociaux (899 logements pour l'année 2016), alors que les demandeurs pouvant y accéder représentent moins de 4% de la demande (1123 demandeurs en 2016).

Le volume important d'attribution pour ces logements nécessite l'élargissement du fichier actuel des demandeurs et une identification spécifique de ce public, qui n'est pas toujours demandeur de logement social. La mise en location de ces logements appelle à la mise en place de dispositifs spécifiques.

A noter que, si elle diversifie l'offre et contribue au développement de la mixité sociale dans le Territoire, ce type de logements n'est pas approprié par nature pour une attribution de logement aux ménages du 1^{er} quartile de revenus. Il est donc proposé de mettre en place un dispositif de suivi spécifique des attributions réalisées sur les logements en PLS et d'évaluer leur impact sur la réalisation des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté.

Afin d'améliorer la mise en location des PLS du territoire, les bailleurs sociaux opérant sur le territoire s'engagent à :

- Avoir recours à la plateforme Bienvéo de l'USH et développer des circuits alternatifs de mise en location pour attribuer les logements PLS ;
- Assurer un suivi spécifique du profil des ménages relogés sur les logements en PLS, en identifiant plus précisément les ménages des 3^e et 4^e quartiles de revenus ;
- Favoriser des mises en location spécifiques permettant de capter des demandeurs globalement moins captifs (pièce en plus, politique de remise en état des logements) ;
- Transmettre les informations relatives aux attributions sur des logements PLS avec des minorations de loyer.

Les Villes et les réservataires s'engagent aussi à :

- Améliorer l'identification des candidats potentiels en mettant en place un circuit d'attribution spécifique.

Est Ensemble s'engage à :

- Favoriser le développement de circuits de mise en location différenciés, notamment par la mobilisation des acteurs économiques du territoire.

8 - Orientation stratégique 8 : Offrir un parcours résidentiel ascendant aux ménages relogés dans les projets de renouvellement urbain

Afin d'encadrer le processus de relogement des nombreux ménages concernés par un relogement dans le cadre des opérations de démolition des projets de renouvellement urbain, une charte territoriale de relogement a été adoptée le 29 mai 2018 par l'ensemble des acteurs du logement opérant sur le territoire d'Est Ensemble.

Cette charte détermine le cadre territorial dans lequel les opérations de relogement seront mises en œuvre, les outils communs qui en permettront le suivi et l'évaluation, ainsi que les principes d'engagement et de coopération des différents partenaires, réservataires et bailleurs. Elle définit les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages dans le cadre des projets de renouvellement urbain et en vue d'assurer leur relogement.

Le relogement devra permettre aux ménages concernés par un projet de renouvellement urbain de bénéficier d'un parcours résidentiel positif respectant leurs besoins et leurs souhaits de localisation. Dans le cadre de ces relogements, les bailleurs s'engagent à respecter des objectifs de maîtrise du reste pour vivre des ménages et pourront solliciter les aides à la minoration de loyer de l'ANRU.

Est Ensemble s'engage à faciliter la mise en œuvre et le suivi de l'ensemble des relogements effectués dans le cadre des opérations de renouvellement urbain du Territoire. Dans ce cadre, plusieurs outils opérationnels de suivi des relogements ont été élaborés et transmis aux équipes en charge de ces opérations.

Les instances territoriales du relogement s'assureront du bon déroulé des opérations de relogement: Le Comité Technique Territorial du Relogement, les Cellules Territoriales de Relogement ainsi que le Comité de Pilotage de Relogement constitué de la CIL et du Comité de Pilotage du renouvellement urbain.

Le Comité Technique Territorial de Relogement se réunira plusieurs fois par an afin d'examiner les bilans consolidés des relogements et des demandes de mobilité résidentielle, de vérifier le respect des engagements de chacun et d'élaborer le bilan annuel des relogements présenté en CIL.

La Cellule Territoriale de Relogement se réunira sur saisine des Villes pour examiner les demandes de mobilité résidentielle extra-communales pour lesquelles une réponse n'a pas pu être apportée dans le cadre local. Cette cellule travaillera dans un cadre partenarial inter-bailleur et inter-réservataire pour contribuer au relogement effectif des ménages.

Afin d'offrir des parcours résidentiels positifs et de garantir le traitement équitable de l'ensemble des ménages concernés par une opération de renouvellement urbain, l'ensemble des acteurs du logement opérant sur Est Ensemble s'engage à :

- Respecter et mettre en œuvre les engagements pris dans la charte territoriale du relogement et les chartes locales de relogement pour les opérations qui les concernent.

Dans ce cadre, les bailleurs s'engagent à :

- Favoriser les livraisons de logement en amont des démolitions

Les villes s'engagent à :

- Mettre en place des Chartes Locales de Relogement et organiser des Cellules locales de Relogement.

Est Ensemble s'engage à :

- Mettre en place le cadre territorial du relogement et veiller au suivi des relogements.

9 - Orientation stratégique 9 : Permettre le relogement des ménages dans le cadre d'opération de résorption de l'habitat indigne

Près du quart des demandeurs de logement social d'Est Ensemble est logé dans le parc privé. Or, en 2011, le parc privé potentiellement indigne représentait 9% des résidences principales, soit 8 960 logements, contre 4% à l'échelle de l'Ile-de-France⁴.

Est Ensemble assure le pilotage et la conduite de plusieurs dispositifs d'intervention relatifs à l'habitat ancien dégradé et aux copropriétés en difficulté afin d'améliorer l'habitat privé sur le territoire : des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

Le processus de relogement de ces ménages est encadré par deux documents : la Charte territoriale de Relogement lorsque l'opération est conventionnée avec l'ANRU et la Convention partenariale de relogement et d'hébergement des occupants du parc privé pour l'ensemble des opérations réalisées en dehors du NPNRU.

Ces opérations ont par ailleurs amené à la création d'outils spécifiques (convention droit à construire – relogement, convention de portage de lots en copropriété) qui génèrent des engagements pour les bailleurs signataires, en termes de relogement des occupants.

Par ailleurs, les Villes, au titre de l'exercice des pouvoirs de police spéciale liée à l'habitat, peuvent également être amenées à réaliser des opérations de relogement, souvent dans des délais très court, au vu de l'urgence des situations traitées.

Au regard de l'importance de cette problématique sur le territoire, et du nombre d'opérations engagées par les villes et Est Ensemble pour la résorber, il est nécessaire d'améliorer la prise en compte de la spécificité du relogement de ce type d'opération.

Aussi, les bailleurs, les Villes et les réservataires opérant sur Est Ensemble s'engagent à :

- Faciliter, en fonction des modalités d'intervention, le relogement rapide des ménages concernés par des opérations de lutte contre l'habitat indigne comme prévu par le Plan départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) 2018-2021 élaboré dans le cadre du Plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement de la Seine Saint Denis (PDALHPD) ;
- Définir un processus de relogement avec les bailleurs sociaux signataires des chartes existantes pour le relogement des ménages dans les opérations traitant le parc privé (PNRQAD, DILHI) et mobiliser d'autres bailleurs volontaires.

⁴ Source : PLH

Dans le cadre du PPGID, une procédure spécifique de suivi des opérations de relogement liées à la lutte contre l'habitat indigne sera définie. Elle devra permettre de réduire les délais de relogement des ménages et de mieux l'articuler avec les différentes phases opérationnelles. Afin de faciliter le recouvrement des loyers lorsqu'un organisme public se substitue et procède au relogement des ménages, une procédure partagée sera également élaborée.

Troisième Partie : Mieux accompagner les publics vulnérables dans l'accès et le maintien dans le logement

La démarche de construction partagée et itérative de la politique territoriale d'attribution des logements sociaux s'appuiera sur la consolidation du travail partenarial, notamment par l'inclusion des acteurs de l'accompagnement social et médical, et des acteurs de l'hébergement.

10 - Orientation stratégique 10 : Prévenir les impayés de loyer et les expulsions locatives par une coordination partenariale accrue

En 2017, la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) de Seine Saint Denis a été saisie 4 500 fois par des bailleurs concernant la situation de locataires en impayés de loyer. Près des deux tiers de ces ménages étaient locataires du parc social.

Instance de prévention des expulsions, la CCAPEX est un des outils prévus par le PDALHPD et la Charte départementale de Prévention des expulsions. Elle est toutefois saisie tardivement dans le cadre de procédure puisqu'en 2017, 67% des situations examinées en étaient au stade de l'expulsion (53% en 2018).

Dans le cadre du renforcement partenarial entre les acteurs du logement social et de l'accompagnement social des ménages, il est proposé de créer une commission de suivi spécifique au sein de la CIL, pour la « mobilité préventive », en privilégiant une approche globale, et l'échanges de pratiques interprofessionnelles, en lien avec les Commissions Départementales de Coordination des Actions de Prévention des expulsions locatives et des Commissions Locales pour Impayés de Loyers (CLIL) , dont les propositions seront déclinées dans le cadre du PPGID.

Les situations de précarité énergétique étant nombreuses sur le Territoire, dans le parc social, ces actions de prévention seront développées également en lien avec le dispositif Ensemble pour l'Energie développé par Est Ensemble dans le cadre de la prévention de la précarité énergétique.

Aussi, afin de prévenir les expulsions locatives, l'ensemble des acteurs du logement social s'engagent à :

- Réduire le nombre de procédures d'expulsions engagées chaque année au profit d'une amélioration de la prévention, notamment dans le cadre du précontentieux ;
- Réduire le nombre d'expulsion effective réalisée chaque année en travaillant collectivement à des solutions alternatives pour éviter la mise à la rue des ménages ;
- Tendre vers un objectif de zéro expulsion sans solution alternative.

Les Villes et les acteurs sociaux, du logement et de l'accompagnement social opérant sur Est Ensemble s'engagent par ailleurs à :

- Participer aux coordinations territoriales, en lien avec la CCAPEX et les CLIL, afin d'améliorer la prise en charge des ménages ;
- Favoriser le recours des ménages aux aides administratives et juridiques ;
- Veiller à la réalisation des démarches DALO pour les ménages en situation d'expulsion.

En complément, les bailleurs s'engagent à :

- S'impliquer dans les commissions de prévention des impayés existantes ou à venir.

Est Ensemble s'engage à :

- Mettre en place une charte territoriale de prévention des impayés, en déclinant sur le Territoire, les engagements du PDALHPD et de la Charte Départementale de Prévention des Expulsions Locatives.

11 - Orientation stratégique 11 : Favoriser le maintien à domicile des ménages en situation de perte d'autonomie

Inadaptation du logement, difficultés d'accessibilité des bâtiments, ces éléments peuvent amener des ménages locataires du parc social à émettre une demande, leur logement ne répondant plus de manière adéquate à leur besoin.

13% des demandeurs du Territoire motivent leur demande par un problème de santé ou de handicap. Pour certains, la question du maintien dans les logements pourrait répondre à leur souhait de mobilité, pour d'autres, la mobilité est essentielle à un cadre de vie adapté aux besoins du ménage. En 2016, la demande des ménages de plus de 75 ans est particulièrement faible (2%) quand ils représentent près de 11% des locataires du parc social, et plus de 13% dans le parc social en QPV.

L'état des lieux de cette question doit être approfondi, en lien avec le vieillissement général des occupants du parc social, dans un contexte où celui-ci est parfois non-accessible et peu adaptable. L'approfondissement du diagnostic est d'autant plus nécessaire, que ces ménages sont souvent en situation de sous-occupation, et que le relogement vers un logement plus petit, s'il est souhaité, nécessite un accompagnement spécifique et renforcé de la part du bailleur social.

Afin de favoriser le maintien de ces ménages dans le parc social en utilisant le levier des mutations, et particulièrement dans le cadre du traitement de la sous-occupation, une attention particulière sera apportée à l'accompagnement de ces ménages, notamment par le maintien du reste à charge lié au logement.

Ainsi, pour améliorer la réponse des ménages en situation de perte d'autonomie et présentant des besoins spécifiques, les Villes s'engagent à :

- Développer des actions de sensibilisation et/ou de formation à destination des acteurs de proximité, en développant les partenariats (CCAS, Conseil Départemental, caisses de retraites) ;
- Mettre en place un système de repérage des logements sociaux les plus adaptés au maintien à domicile (proximité des services).

Parallèlement, les bailleurs sociaux s'engagent à :

- Identifier les logements adaptés et améliorer la prise en charge des occupants et favoriser leur mise en location pour des ménages présentant des besoins spécifiques ;
- Identifier les bâtiments accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- Réaliser les travaux d'adaptation des logements pour les occupants de leur parc.

12 - Orientation stratégique 12 : Favoriser l'accès des jeunes ménages au parc social

Concernant l'accueil des jeunes ménages, leur demande est globalement plus souvent satisfaite à Est Ensemble, comme dans l'ensemble de la MGP. Les ménages de moins de 30 ans représentent 24% des attributions sur le Territoire et 27% sur la MGP, quand ils ne sont que 21% parmi les demandeurs d'Est Ensemble et 22% des demandeurs de la Métropole.

Cependant, le rôle du parc social, comme une des premières étapes dans la construction des parcours résidentiels, doit être conforté, notamment dans un Territoire comme Est Ensemble, où le poids des moins de 30 ans est particulièrement important et où la part des 25 ans et plus vivant encore chez leurs parents est supérieure à celle de la Métropole, en augmentation, et particulièrement importante dans les QPV.

Le traitement des demandes de décohabitation des enfants de locataires du parc social est une façon de répondre à ces demandes d'accès au parc. Ces jeunes sont souvent plus au fait des démarches à réaliser pour la demande de logement social et s'engagent plus facilement dans cette démarche. Par ailleurs, le traitement de la décohabitation permet parfois d'éviter de traiter une demande de mutation des parents vers un logement plus grand, souvent difficile à satisfaire. Ainsi, dans le cadre des demandes de décohabitation, la situation locative de l'ensemble de la famille sera analysée afin de répondre au mieux à l'ensemble des besoins de la cellule familiale.

L'accès au parc social n'est toutefois pas toujours aisé du fait de la tension particulièrement importante sur les petits logements. Dans le cadre des dispositions prévues par la Loi Elan, il est proposé de développer les dispositifs de colocation ou de location intergénérationnelle dans le parc social.

Les réservataires opérant sur Est Ensemble s'engagent à :

- Continuer à favoriser l'accès des jeunes au parc social en examinant les demandes relevant de leur intervention de façon privilégiée.

Les bailleurs présents sur Est Ensemble s'engagent à :

- Identifier les logements disponibles pour expérimenter des dispositifs de colocation et/ou de location intergénérationnelle.

Est Ensemble et les Villes volontaires s'engagent à :

- Définir les modalités d'identification des besoins en colocation ;
- Mettre en place le cas échéant, un fichier de demandeurs de colocation.

13 - Orientation stratégique 13 : Favoriser l'accès et le maintien dans le parc des personnes souffrant de troubles psychiques

Pour les personnes souffrant de troubles ou de pathologies psychiques, l'accès et le maintien dans le logement, central dans la prise en charge et le rétablissement, sont parfois remis en cause, du fait de leur état de santé. Or, la rupture résidentielle impacte toutes les dimensions de la personne (rupture de prise en charge tant au niveau social, thérapeutique, professionnel, familial) et augmente la situation de handicap de ces personnes.

Par ailleurs, les acteurs du logement, et en premier lieu les bailleurs sociaux, sont régulièrement confrontés à des locataires en souffrance psychique face auxquels ils sont démunis et pour lesquels ils ne disposent pas des réponses adéquates.

De nombreux acteurs sont d'ores et déjà mobilisés sur le Territoire pour prévenir les ruptures de prise en charge par un accès ou un maintien adapté dans un logement. Ils s'appuient notamment sur l'existence de trois Conseils Locaux de Santé Mentale sur le Territoire et sur l'implication active de plusieurs associations (UNAFAM, Iris Messidor, Interlogement93, Vivre et Devenir, Bol d'air, UDAF 93, ...). Le réseau médical est également relativement important sur l'ensemble du Territoire, même si les partenariats avec les acteurs du logement sont de nature et d'importance diverses.

Face à ces situations parfois complexes et afin de prévenir toute rupture, Est Ensemble et les Villes s'engagent à :

- Développer les liens entre les acteurs médico-sociaux et du logement et soutenir la mise en place de dispositifs innovants, notamment dans le cadre d'appels à projet régionaux ou nationaux concernant le logement inclusif.

Dans le cadre de la réponse aux appels à projet sur le logement inclusif, les réservataires s'engagent à :

- Mettre à disposition 1 ou 2 logements de leur contingent pour permettre des expérimentations locales sur les Villes volontaires.

14 - Orientation stratégique 14 : Faciliter et accompagner l'accès au logement social des ménages sortant des structures d'hébergement

Les professionnels de l'action sociale et du médico-social accompagnent au quotidien des ménages logés dans le parc social et dans les structures d'hébergement. De nombreuses actions locales de coopération existent, permettant de traiter de manière adaptée les demandes singulières des demandeurs de logement social, au plus près des nombreuses actions nécessaires (accompagnement social, scolaire, médical, ...).

Afin de favoriser la prise en charge des ménages en situation de précarité résidentielle résidant sur le Territoire, Est Ensemble mettra en place une instance territoriale de coordination avec le SIAO afin de veiller à fluidifier les parcours résidentiels entre les structures de l'hébergement et du logement, et de favoriser la prise en charge adaptée des personnes en situation de vulnérabilité afin de favoriser leur accès ou leur maintien dans le parc.

Cette instance devra permettre de donner de la lisibilité aux réservataires sur les orientations proposées par le SIAO dans le cadre de l'accès au logement social des ménages sortant d'hébergement, dans le respect des données personnelles et individuelles relatives au suivi social et à la santé des ménages, afin de faciliter leur positionnement et d'assurer les continuités de prise en charge par les services locaux.

Est Ensemble s'engage à :

- Mettre en place un cadre territorial de suivi, partagé entre acteurs de l'accompagnement et acteurs du logement social, dans le cadre des actions portées par le PDALHPD

L'ensemble des acteurs du logement et de l'insertion opérant sur le territoire s'engage à:

- Définir les modalités d'investissement dans le cadre territorial de suivi des ménages vulnérables, dans le cadre de compétences partagées ;
- Participer à l'amélioration de la prise en charge des ménages vulnérables, occupants du parc social ou nouveaux entrants.

4 - SUIVI ET EVALUATION

Le présent document-cadre d'orientations stratégiques engage l'ensemble des signataires à réaliser la totalité des actions nécessaires pour atteindre les objectifs partagés décrits dans les 14 orientations stratégiques.

Ses orientations et engagements feront l'objet d'une évaluation annuelle présentée en séance plénière de la Conférence Intercommunale du Logement et seront déclinés en objectifs opérationnels dans la CIA et par la mise en œuvre de dispositifs partenariaux dans le cadre du PPGID.

Comme le prévoit l'article L441-1-6 du CCH, une Commission de coordination sera mise en place et assurera le rôle de suivi et d'évaluation des orientations de la CIL.

Cette commission est composée du représentant de l'Etat dans le département, des Maires des Communes ou de leurs représentants, de représentants du Département, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département. La commission se dotera d'un règlement intérieur.

Elle se réunira au moins une fois par trimestre, pour évaluer le niveau de réalisation des différents engagements et préparera l'évaluation annuelle qui sera présentée en CIL.

Afin de mener l'ensemble de ses missions, elle pourra composer plusieurs groupes de travail thématiques qui œuvreront sur les 4 champs d'action suivants :

- Les publics prioritaires et les modalités d'attribution liées à la loi Egalité et Citoyenneté.
- L'offre et la demande de logement social en QPV et hors QPV.
- Les mutations internes au parc social
- Les modalités de relogements dans les PRU et les opérations RHI

L'ensemble de ces travaux s'appuiera sur le travail de suivi réalisé par l'observatoire territorial de l'occupation du parc social et des attributions qui sera mis en œuvre.

Parallèlement, deux Commissions partenariales sont créées et se réunissent autant que de besoin :

- une Commission de prévention des expulsions locatives qui, dans le cadre d'une approche globale et interprofessionnelle, se charge de mettre en place des actions en vue d'atteindre un objectif de « zéro expulsion sans solution alternative » due à un logement dont le loyer et les charges sont en inadéquation avec les ressources du ménage, ou bien lorsque le locataire souffre de troubles psycho-sociaux. La commission assure le suivi de certaines situations et favorise la mobilité préventive.

- une Commission de suivi des personnes vulnérables qui réunit les acteurs de l'action sociale, de l'insertion et du médico-social afin d'œuvrer, dans le respect des données personnelles des ménages, à une prise en charge adaptée des personnes en situation de vulnérabilité pour favoriser leur accès ou leur maintien dans le parc social.

TABLE DES ANNEXES

p. 28 :	Annexe 1- Le calendrier de la mise en œuvre des orientations de la CIL
p. 29 :	Annexe 2 – La liste des indicateurs de suivi et d'évaluation
p. 31 :	Annexe 3 - L'offre d'hébergement et de logements adaptés présente sur le Territoire d'Est Ensemble
p. 33 :	Annexe 4- Les ménages reconnus DALO en 2016 par commune de la Métropole du Grand Paris
p.34 :	Annexe 5 – Le projet de document de cadre régional pour l'accès au logement social des ménages prioritaires définis à l'article L. 441-1 du CCH
p. 38 :	Annexe 6 - Les critères de labellisation DALO
p. 39 :	Annexe 7 - Les profils des ménages demandeurs de logement et ayant bénéficié d'une attribution sur le Territoire d'Est Ensemble en 2016
p. 40 :	Annexe 8 - Les indicateurs communaux de la demande et de l'offre sur Est Ensemble
p. 43 :	Annexe 9 - La répartition des ménages DALO et prioritaires dans la demande et les attributions réalisées sur le Territoire
p. 44 :	Annexe 10 - La commission de désignation
p. 45 :	Annexe 11 - Le référentiel QPV d'Est Ensemble et les préconisations en matière d'attribution
p. 51 :	Annexe 12 - La contribution d'Action Logement Service relative au document cadre d'orientations stratégiques d'Est Ensemble

Annexe 1 : Le calendrier de la mise en œuvre des orientations

	2019	2020	2021
CIL	O7: Bilan relogements, état des lieux mobilité résidentielle et suivi des engagements	O4 : Mise en place de l'Observatoire territorial de l'occupation du parc social et des attributions	
		O1 - O6: Présentation du bilan 2019 des objectifs LEC et mutations	O3: Mise en place d'objectifs différenciés par bailleurs
CIA	O1: Suivi des objectifs LEC	O1 : Déclinaison des objectifs LEC	O1 : Déclinaison des objectifs LEC
	O6: Objectifs de mutations	O6: Objectifs de mutations	O6: Evaluation Pack Mobilité
	O6: Suivi indicateurs bourse d'échanges	O6: Suivi indicateurs bourse d'échanges	
		O7: Suivi indicateurs PLS	O7: Suivi indicateurs PLS
	O8: Suivi des relogements	O8/O9: Suivi des relogements	O8/O9: Suivi des relogements
		O10: Suivi prévention des expulsions	O10: Suivi prévention des expulsions
PPGID	O1: Procédure partagée de labellisation des publics et modalités de suivi	O1: Outil d'identification des publics DALO et prioritaires	O5: Mise en place de l'harmonisation des candidatures
		O2: Expérimentation commission de désignation	
		O2 et O7: Modalités de commercialisation différenciée en QPV et pour PLS	
		O5 : Communication uniformisée et guide territorial	O5 : Faisabilité Maison Habitat Social
	O6: Expérimenter la bourse d'échange et le dispositif des mutations-cibles de l'AORIF		
	O6: Fichier partagé des demandeurs de mutation	O6: Maintien prix au mètre carré pour les mutations	Mise en œuvre de la gestion en flux et de la cotation.
	O7: Mise en place de dispositifs spécifiques de commercialisation des PLS	O7: Suivi et évaluation des dispositifs spécifiques de commercialisation des PLS	
	O8 Instances Territoriales de suivi des relogements		
	O8: Mise en place des Chartes locales	O9: Procédure ménages relogés RHI	
		O10-O11-O13-O14: Mise en place du cadre territorial de coordination pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages vulnérables	O11: Procédure pour faciliter l'adaptation des logements
			O10: Expérimentation dispositifs alternatifs aux expulsions locatives
		O12: Fichier des demandeurs de colocation	
		O12: Expérimentation dispositif de colocation et logement intergénérationnel	
		O10: Mise en place du cadre territorial de prévention des expulsions locatives	

Annexe 2 : La liste des indicateurs de suivi et d'évaluation

		Synthèse des indicateurs d'évaluation et dispositifs mis en œuvre		
		CIL	CIA Suivi des indicateurs suivants	PPGID Dispositifs à mettre en place
O1: Améliorer le parcours rés des pub prio et modestes	O1	- Présentation du bilan annuel des attributions lors de la CIL	- Nombre de demandeurs reconnus DALO et labellisés par an et par commune - Taux d'attribution aux demandeurs prioritaires et atteinte de l'objectif de 42,5% d'attribution pour les publics prioritaires - Taux d'attribution aux publics prioritaires DALO et aux autres publics prioritaires - Taux d'attribution aux demandeurs prioritaires présentant un ancrage local - Taux d'attribution aux sortants de structures d'hébergement	- Procédure partagée de labellisation des publics et modalités de suivi - Utilisation d'un outil commun pour faciliter l'identification des demandeurs dans l'attente des évolutions du SNE
O2: Adapter la politique d'attribution aux spécificités des QPV	O2	- Suivi et mise à jour du Référentiel QPV - Suivi de l'évolution de l'occupation du parc social en QPV et des résidences fragiles	- Objectifs de mutation des ménages des 3e et 4e quartiles souhaitant rester dans les QPV - Taux d'attribution aux ménages du 2e, 3e et 4e quartile - Taux de satisfaction des demandes de mutation pour les ménages du 1er quartile	- Mise en place de Commission de désignation dans certains QPV sur décision du Maire - Dispositif de "vacance technique" dans certains QPV - Dispositif de communication et de suivi des commercialisations et d'attribution dans les QPV.
O3: Prise en charge équitable	O3	- Suivi et présentation des objectifs - Actualisation du Référentiel QPV	- Définition et mise en place d'objectifs différenciés par organismes HLM	
O 4: Mise en place d'un observatoire de l'occupation du parc social	O4	- Mise en place de l'Observatoire territorial de l'occupation du parc social et des attributions - Présentation du bilan annuel des attributions lors de la CIL	- Analyse des données OPS - Taux d'attribution en fonction des quartile de revenus - Taux d'attribution en et hors QPV	
O5: Développer les outils d'information et de communication	O5			- Elaborer le PPGID - Editer un guide du logement social - Travailler à harmoniser les pratiques d'attribution en CAL
O6: Développer les mutations et les échanges	O6	- Présentation annuelle du dispositif de suivi des mutations du Territoire et évaluation du Pack Mobilité	6-1: Fluidifier la mobilité résidentielle: - Fixer des objectifs annuels de progression dans la réponse aux demandes de mutation par bailleur et par réservataire - Nombre de mutations réalisées par an, par bailleur et par motif de demande - Evolution du taux de satisfaction des demandeurs de mutation, par typologie 6-2: Intégrer les dispositifs existants: - Nombre de villes adhérant au Pack Mobilité - Nombre d'échanges de logements réalisés chaque année - Nombre de mutations réalisées dans le cadre du Protocole Mutation	6-1: - Fichier partagé des demandeurs de mutation en attente de l'évolution du SNE - Dispositif de maintien du prix au mètre carré
O7: Politique d'attribution spécifique pour les PLS	O7		- Taux de rotation dans les logements en PLS - Taux d'attribution à des ménages des quartiles 2, 3 et 4 pour des logements en PLS. - Suivi des minorations de loyer	- Communication et moyens d'information différenciés tels que la plateforme Bienveo - Favoriser la remise en état des logements PLS
O8: Permettre le parcours résidentiel ascendant des ménages relogés	O8	- Bilans des relogements des PRU - Etat des lieux des demandes de mobilité résidentielle - Suivi des engagements: Taux de ménages relogés par réservataire et par bailleur - Suivi des indicateurs d'impacts : maîtrise du reste à charge, satisfaction des souhaits résidentiels des ménages, relogement dans le neuf et le conventionné de moins de 5 ans, relogement hors site/hors QPV.	- Engagements des réservataires en flux déclinés dans la CIA	- Suivi de la Cellule Territoriale de Relogement et du Comité Technique Territorial de Relogement - Suivi des enquêtes de satisfaction
O9: Permettre le relogement des ménages des opérations de RHI	O9		- Taux de ménages relogés par réservataire et par bailleur - Délais de relogement des ménages concernés	- Procédure de prise en charge des ménages relogés dans le cadre des opérations de RHI - Procédure partagée de recouvrement des loyers

		Synthèse des indicateurs d'évaluation et dispositifs mis en œuvre		
		CIL	CIA Suivi des indicateurs suivants	PPGID Dispositifs à mettre en place
O10: Prévenir les impayés et les expulsions locatives	O10	- Tendre vers un objectif zéro expulsion sans solution alternative due à un logement trop cher ou à des troubles psycho-sociaux	- Nombre de procédure d'expulsion engagée et effective par bailleur - Nombre de ménages accompagnés dans le cadre d'une dette locative par bailleur et par ville - Nombre d'action d'intermédiation locative ou de prise en charge par des structures adaptées en vue d'éviter une mise à la rue - Nombre de ménages en procédure d'expulsion et labellisés	- Coordination territoriale de l'ensemble des acteurs de la prévention des expulsions locatives - Améliorer la reconnaissance DALO et le recours aux aides administratives et juridiques - Mettre en place des dispositifs alternatifs à l'expulsion locative
O11: Favoriser le maintien à domicile des ménages en situation de perte d'autonomie	O11		- Nombre de logements adaptés chaque année par bailleur - Nombre de logements adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite par bailleur	- Mise en place d'un système de repérage des logements sociaux les plus adaptés au maintien à domicile - Réalisation d'action de formation et de sensibilisation - Favoriser la mise en place de procédures pour faciliter la réalisation de travaux d'adaptation
O12: Favoriser l'accès des jeunes ménages au parc social	O12		- Nombre d'attributions réalisées chaque année à des jeunes ménages par contingent - Nombre d'attribution à des décohabitants - Nombre de ménages s'inscrivant chaque année sur les fichiers de demandeurs de colocation - Nombre de logements identifiés pour mettre en place des dispositifs de colocation ou de location intergénérationnelle	- Favoriser la mise en place technique d'un fichier de demandeurs de colocation à l'échelle du Territoire
O13: Favoriser l'accès et le maintien dans le parc des personnes souffrant de troubles psychiques	O13		- Nombre de logements mis à disposition	- Favoriser le développement des liens entre les partenaires - Mise en place de la coproduction dans le cadre des appels à projet
O14: Faciliter et accompagner l'accès au logement social des ménages sortant d'hébergement	O14			- Mise en place d'un cadre territorial de suivi

Annexe 3 : L'offre d'hébergement et de logements adaptés présente sur le Territoire d'Est Ensemble

Présentation de l'offre d'hébergement et de logements adaptés sur Est Ensemble et la Métropole

	Population totale (RP Insee 2014)	Places en hébergement pérenne		Recours aux nuitées hôtelières		Logements adaptés et pensions de famille	
		Nombre de places	Nombre de places pour 1 000 habitants	Nombre de places	Nombre de places pour 1 000 habitants	Nombre de places	Nombre de places pour 1 000 habitants
Est Ensemble	407 717	930	2,28	2 720	6,67	4 722*	11,58
Métropole du Grand Paris	6 999 097	18 634	2,66	24 761	3,54	58 289	8,33
Région Ile de France	12 027 565	273 810	2,28	40 000	3,33	82 062	6,82

* Dont 2973 places en FTM soit 62% de l'offre en logements adaptés d'Est Ensemble

Source : « Diagnostic du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement de la Métropole du Grand Paris », Métropole du Grand Paris, APUR, Février 2018.

Les dispositifs d'hébergement pérenne sont constitués :

- du dispositif dit généraliste, qui regroupe les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'hébergement d'urgence (CHU)
- du dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés, qui regroupe différentes structures dont les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA), les centres provisoires d'hébergement (CPH) et l'hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile

Les nuitées hôtelières correspondent au dispositif d'urgence de mise à l'abri, du fait de l'engorgement des structures d'hébergement d'urgence, financés par l'Etat (les nuitées financées par le Département au titre de l'aide sociale à l'enfance ne sont pas comptabilisées ci-dessus) dans le cadre du 115.

Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus présentent l'état de la situation la nuit du 29 au 30 novembre 2016.

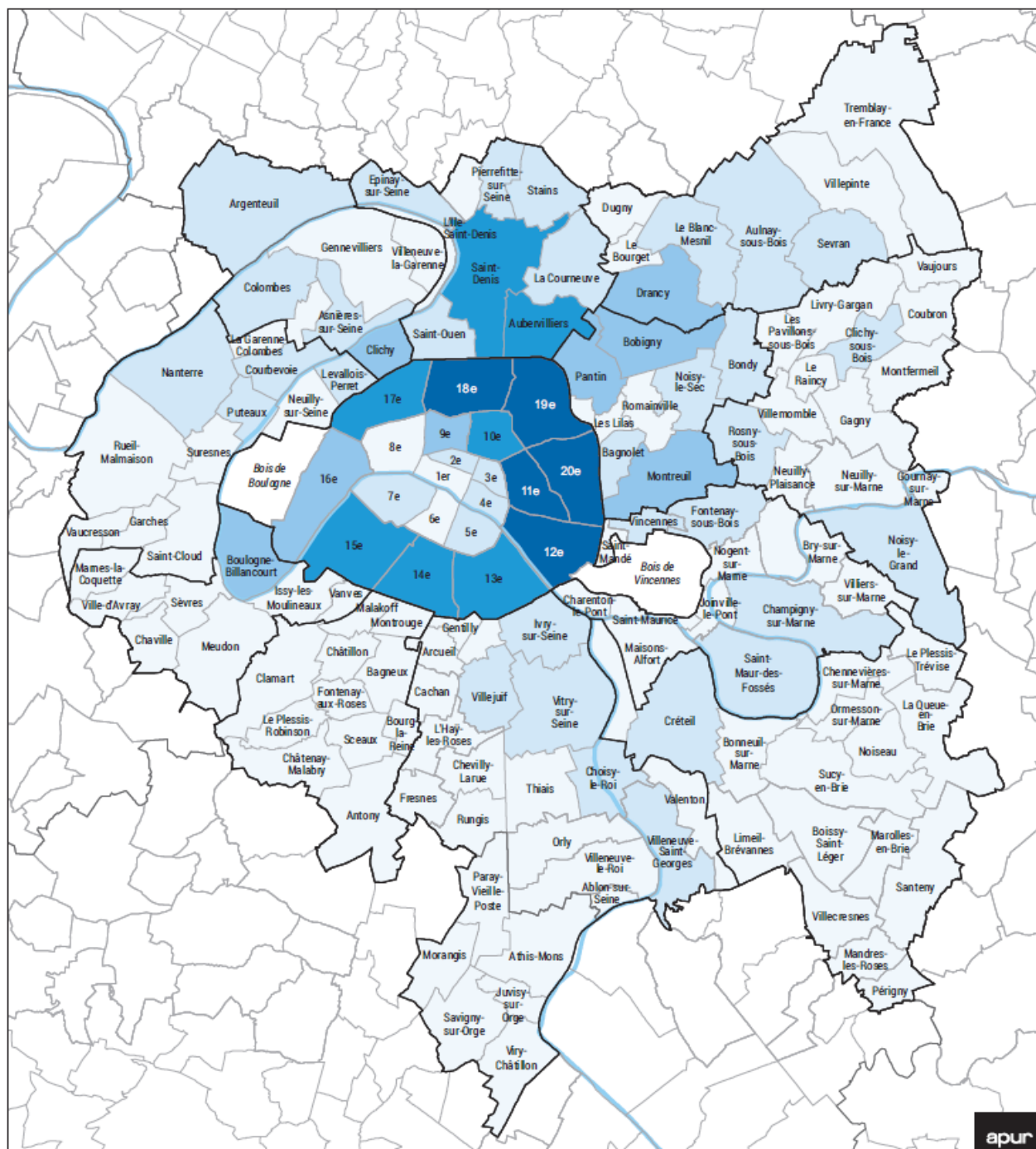
L'offre de logements adaptés est constituée par les résidences sociales (RS), les foyers de jeunes travailleurs (FTJ) et les foyers de travailleurs migrants (FTM). Ces dispositifs, exceptés les FTM, ont vocation à être temporaires (maximum 24 mois). Ils doivent répondre aux besoins en logement de personnes en capacité d'occuper un logement autonome mais éprouvant des difficultés particulières d'ordre économique ou sociale. Généralement, ce sont des résidences associant des appartements privatifs, parfois partagés, et des espaces collectifs.

Les pensions de famille ou maisons relais sont destinées à l'accueil de personnes au faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale ou psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Elles s'adressent de manière privilégiée aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent pas des structures d'insertion de type CHRS ni d'un logement autonome.

Etat du plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants présents sur Est Ensemble				
Commune	Nom du FTM	Propriétaire / Gestionnaire	Capacité Nombre de place	Etat du traitement
Bagnolet	Résidence Robespierre	ADOMA/ADOMA	392	PSP 2022-2026
Bobigny	République	RSF/ADEF	300	Engagé
Bondy	Ourcq	ADOMA/ADOMA	228	PSP 2022-2026
Montreuil	Branly	ADOMA/ADOMA	195	Non engagé
	Roche Brune	ANTIN/COALLIA	430	Non engagé
	Bara	ANTIN/COALLIA	410	En cours
	La Noue	ADOMA/ADOMA	354	Non engagé
Noisy le Sec	Les Noyers	ADOMA/ADOMA	152	NR
Pantin	Davout	ADOMA/ADOMA	211	En projet
Romainville	Paul De Koch	ADOMA/ADOMA	301	En projet
Total			2973	

Source : « Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants en Seine-Saint-Denis. Enjeux à l'échelle d'Est Ensemble », DRIHL, Unité départementale de la Seine Saint Denis, mai 2018.

Annexe 4 : Les ménages reconnus DALO en 2016 par commune de la Métropole du Grand Paris



LES DEMANDES DALO, 2016

Nombre de demandeurs DALO
(commune de résidence du demandeur)

Plus de 1 000	De 100 à 250
De 500 à 1 000	Moins de 100
De 250 à 500	Limite EPT

Source : SNE attribution en 2016,
extraction réalisée au 02/02/2017

Source : APUR, « Une forte pression de sur le parc de logement social de la Métropole du Grand Paris », Note 140, Décembre 2018.

Annexe 5 : Le projet de document de cadre régional pour l'accès au logement social des ménages prioritaires définis à l'article L. 441-1 du CCH

Le tableau ci-dessous présente le projet de cadrage régional pour l'accès au logement social des ménages prioritaires définis à l'article L.441-1 du CCH. Il s'agit d'une version provisoire faisant l'objet d'échange avec l'AORIF et Action Logement, le document final sera substitué à celui-ci dès lors que ces critères auront été validés.

Critères de priorité du L. 441-1 du CCH	Périmètre	Justificatifs à produire	Au moment de la labellisation
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	Les personnes justifiant d'un handicap : - le titulaire de la demande de logement social - le co-titulaire (conjoint marié, pacsé, concubins mais aussi toute personne majeure, non à charge, qui sera signataire du bail) - la personne qui est, sur l'avis d'imposition, rattachée au foyer fiscal du titulaire de la demande ou d'un éventuel co-titulaire.	Justificatif de la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH), bénéficiaires de l'AAH (taux 80%), AEEH, pension d'invalidité, attestation CAF. Avis d'IR Bail et tout complément qui prouve inadaptation du logement au handicap.	Justificatif de la MDPH en cours de validité
b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles	Les personnes justifiant leur séjour dans des appartements de coordination thérapeutique et en Lits d'accueil médicalisés (LAM).	Certificat de l'établissement et fiche AFFIL.	Le demandeur doit toujours être en séjour au sein d'un des établissements et être identifié comme étant prêt au relogement
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 social	Les ménages mal logés dont les ressources sont comprises au sein du 1 ^{er} quartile (seuil de 9 346 € en 2018 en Ile-de-France).	Tout élément attestant la situation de mal logement. Avis d'IR Justificatifs délivrés par la CAF	
	(f) les ménages exposés à des situations d'habitat indigne.	(f) Bail ; Justificatif de domicile ; Arrêté communal ou préfectoral précisant l'insalubrité réparable avec constat de carence ou l'insalubrité irréparable.	

	(j) les ménages ayant à leur charge un enfant mineur et logés dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.	(j) Avis d'IR ; Bail ; Attestation de la CAF.	
	(k) les ménages dépourvus de logement, y compris ceux qui sont hébergés par des tiers.	(k) Document justifiant l'hébergement par un tiers et attestation de l'hébergeant ou Attestation du travailleur social ou attestation de domiciliation (pour les SDF).	
d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	Les personnes justifiant leur hébergement ou logement temporaire dans ces dispositifs ou structures : CHU, CHS, CHRS, CADA, intermédiation locative, FTJ, FTM, ALT, centres maternels, nuitées d'hôtel, résidences sociales, maisons-relais.	Justificatif de l'établissement ou du service compétent ou Fiche AFFIL si SIAO.	Les demandeurs doivent être présents dans les établissements ou services désignés et prêts au relogement.
e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée (c'est-à-dire à partir de douze mois, selon l'INSEE)	Les personnes justifiant d'une période de chômage supérieure à 1 an.	Justificatif délivré par Pôle emploi Condition ressources < 50 % PLUS Contrat de travail de moins de 12 mois.	
f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne	Les ménages vivant dans un logement insalubre, impropre à l'habitation ou frappé de péril.	Bail Justificatif de domicile Arrêté communal ou préfectoral précisant l'insalubrité remédiable avec constat de carence, l'insalubrité irrémédiable, péril. Arrêté portant interdiction temporaire ou définitive d'habiter et d'utiliser les lieux. Avis de constat de carence.	Validité des justificatifs : - de moins de 3 mois pour le justificatif de domicile, - de moins de 2 ans pour les arrêtés communaux ou préfectoraux
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	Les personnes citées dans l'article de loi.	Justificatifs à produire (et énoncé dans la loi) : dépôt de plainte, attestation par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le JAF en application du titre XIV du livre 1 ^{er} du même code.	Validité du justificatif à 24 mois

location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé			
g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes : -une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définies dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ; -une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;	Les personnes citées dans l'article de loi.	Dépôt de plainte transmis à l'autorité judiciaire, jugement condamnation du TGI, ordonnance de protection délivrée par le JAF en application du titre XIV du livre 1 ^{er} du code civil.	Validité du justificatif à 24 mois
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	Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle.	Justificatifs à produire par les associations agréées citées à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles (avant-dernier alinéa du II) : arrêté préfectoral ou avis d'une commission dédiée.	Validité du justificatif à 24 mois
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	Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.	Justificatifs à produire par les associations agréées citées à l'article 121-9 du code de l'action sociale et des familles (avant-dernier alinéa du II) : arrêté préfectoral.	Validité du justificatif à 24 mois

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	Les ménages ayant à leur charge un enfant mineur : - soit logés dans des locaux manifestement sur-occupés - soit logés dans des locaux ne présentant pas le caractère d'un logement décent.	Avis d'IR Bail avec une surface de logement habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus (Code Sécurité sociale) Attestation de la CAF Recours tribunal Attestation service d'hygiène de la collectivité	
k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers	Les personnes dépourvues de logement ou hébergées par des tiers, en l'absence de lien parents/enfant ou concubinage ou coparentalité avec hébergeant sauf si 3 générations sous le même toit.	Justificatif de domicile et attestation de l'hébergeant (+ document corroborant la présence au domicile : facture de téléphone, attestation impôts). Attestation du travailleur social ou attestation de domiciliation (pour les SDF).	Validité des justificatifs de moins de 3 mois
l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement	Les personnes menacées d'expulsion sans relogement, ayant atteint le stade de la procédure « Commandement de quitter les lieux ».	Résiliation du bail ou maintien dans les lieux (signalement CCAPEX) prononcé par le jugement d'expulsion, commandement de quitter les lieux.	Justificatif de domicile de moins de 3 mois

Annexe 6 : Les critères de labellisation DALO

Le droit au logement opposable



QUI PEUT BÉNÉFICIER DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE EN VUE D'UN LOGEMENT ?

Il faut se trouver dans l'une des situations suivantes :

- être dépourvu de logement, c'est-à-dire sans domicile fixe ou hébergé par une autre personne ;
- être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- être hébergé dans une structure d'hébergement ou logé de manière temporaire dans un logement ou un logement-foyer, en attendant un logement définitif ;
- être logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- être logé dans un local manifestement suroccupé ou non décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap ;
- être en attente d'un logement locatif social depuis un délai supérieur à celui fixé par le préfet (délai qui varie d'un département à l'autre) et ne pas avoir reçu de proposition adaptée à ses besoins à l'issue de ce délai.

Source : « *Le droit au logement opposable : mode d'emploi* », Ministère du logement et de l'Habitat durable, Mai 2016.

Annexe 7 : Les profils des ménages demandeurs de logement et ayant bénéficié d'une attribution sur le Territoire d'Est Ensemble en 2016

Profil des ménages demandeurs de logement et ayant bénéficié d'une attribution sur le territoire d'Est Ensemble en 2016

Profil des demandeurs de logement sur Est Ensemble en 2016				
	Ensemble des demandeurs	Demandeurs du 1er quartile	Demandeurs prioritaires	dont Demandeurs DALO
Nombre de ménages	34 358	10 698 31% des demandeurs	2 519 7% des demandeurs	2 030 6% des demandeurs
Par des demandes de plus de 5 ans	14%	16%	34%	40%
Part des ménages sous les plafonds PLAI	78%	97%	89%	93%
Part des familles monoparentales	22%	31%	31%	33%
Taux de chômage	13%	24%	17%	19%
Part des ménages hébergés et/ou sans logement	33%	36%	46%	47%

Profil des ménages ayant bénéficié d'une attribution sur Est Ensemble en 2016				
	Ensemble des attributions	Attributions au 1er quartile	Attributions aux prioritaires	dont Attributions aux DALO
Nombre de ménages	3 852	743 19,3%	1 141 29,6%	947 24,6%
Part de ménages déjà domiciliés sur la commune	75%	NR	42,70%	45,20%
Part des ménages relogés hors QPV	29%	14,4% (parmi l'ens. des attr. hors QPV)	29,4% (parmi les attrib aux prioritaires)	29,6% (parmi les attrib aux DALO)
Part des ménages relogés en QPV	26%	20,8% (parmi l'ens. des attr en QPV)	26,6% (parmi les attrib aux prioritaires)	27,7% (parmi les attr aux DALO)
Part des ménages relogés en QPV	NR	27,6% (parmi les attr au 1er quartile)	NR	NR
Part des attributions sur le contingent préfectoral	NR	NR	57%	57%
Part des ménages du 1er quartile	NR	NR	0,164	0,197

Source : Données DHUP 2016

Annexe 8 : Les indicateurs communaux de la demande et de l'offre sur Est Ensemble

		Bagnolet	Bobigny	Bondy	Les Lilas	Montreuil	Noisy-le-Sec	Pantin	Le Pré-Saint-Gervais	Romainville	Est Ensemble - moyenne	Est Ensemble - médiane	Est Ensemble	MGP
Demandes	Source													
Nombre de demandeurs	Fichier DRIHL 2016	2774	4996	4371	2076	8348	2940	5425	1546	1882	3817,6	2940	34358	
Nombre de demandeurs (SNE 2015) de la commune / total des demandeurs EE	SNE 2015	8,8%	14,6%	12,1%	5,9%	25,7%	8,5%	15,1%	4,2%	5,1%				
Nombre de demandeurs extérieurs à la commune	Fichier DRIHL 2016	791	1796	1176	1202	2219	923	1973	566	560	1245,1	1176	11206	366620
Ancienneté moyenne de la demande en mois	OLS AORIF 2014	38	29	26	36	31	26	32	36	29	31,4	31	31	34
Nombre de demandeurs prioritaires	Fichier DRIHL 2016	186	388	264	178	603	173	509	129	89	279,9	186	2519	
% de demandeurs prioritaires	Fichier DRIHL 2016	6,70%	7,80%	6,00%	8,60%	7,20%	5,90%	9,40%	8,30%	4,70%			7,30%	
Nombre de demandeurs DALO	Fichier DRIHL 2016	166	323	226	142	472	144	385	99	73	225,6	166	2030	29844
% de demandeurs DALO	Fichier DRIHL 2016	6,0%	6,5%	5,2%	6,8%	5,7%	4,9%	7,1%	6,4%	3,9%			5,9%	
Nombre de demandeurs DALO extérieurs à la commune	Fichier DRIHL 2016	67	152	96	75	175	48	152	23	33	91	75	821	
Nombre de demandeurs DALO résidant sur la commune	Fichier DRIHL 2016	99	171	130	67	297	96	233	76	40	134,3		1209	
% de demandeurs DALO extérieurs à la commune / nombre de demandeurs DALO de la commune	Fichier DRIHL 2016	40,0%	47,0%	42,0%	53,0%	37,0%	33,0%	39,0%	23,0%	45,0%			40,0%	
Nombre de demandeurs du 1er quartile	Fichier DRIHL 2016	845	1658	1620	501	2477	912	1694	418	573	1188,7	912	10698	
% de demandeurs du 1er quartile	Fichier DRIHL 2016	30,5%	33,2%	37,1%	24,1%	29,7%	31,0%	31,2%	27,0%	30,4%			31,1%	
Nombre de demandeurs < PLAI	SNE 2015	2072	3455	2513	1247	5704	2066	3314	873	1186	2492,2	2072	22430	320428
% de demandeurs < PLAI	SNE 2015	72,8%	72,8%	64,1%	64,9%	68,2%	74,7%	67,7%	63,6%	71,2%			69,0%	70,0%
Nombre de familles monoparentales	SNE 2015	634	1059	1067	450	1924	697	1048	296	355	836,7	697	7530	21
% de familles monoparentales / demandeurs	SNE 2015	22,3%	22,3%	27,2%	23,4%	23,0%	25,2%	21,4%	21,6%	21,3%			23,2%	21,2%
Nombre de demandeurs de mutations	SNE 2015	942	1512	1408	537	2555	961	1314	442	546	1135,2	961	10217	128171
% des demandes de mutations	SNE 2015	33,1%	31,8%	35,9%	28,0%	30,6%	34,7%	26,8%	32,2%	32,8%			31,4%	28,0%
Nombre de demandeurs sans logement*	SNE 2015	1011	1695	1205	532	2768	891	1546	404	556	1178,7	1011	10608	151059
% de demandeurs sans logement	SNE 2015	35,5%	35,7%	30,7%	27,7%	33,1%	32,2%	31,6%	29,4%	33,4%			32,6%	33,0%
Nombre de demandeurs - 30 ans	SNE 2015	574	1136	973	400	1692	601	972	252	376	775,1	601	6976	100706
% de demandeurs - 30 ans	SNE 2015	20,2%	23,9%	24,8%	20,8%	20,2%	21,7%	19,9%	18,4%	22,6%			21,5%	22,0%

Attributions		Bagnolet	Bobigny	Bondy	Les Lilas	Montreuil	Noisy-le-Sec	Pantin	Le Pré-Saint-Gervais	Romainville	Est Ensemble - moyenne	Est Ensemble - médiane	Est Ensemble	MGP
Nombre d'attributions	Fichier DRIHL 2016	392	459	403	108	1069	462	489	208	262	428	403	3852	
Nombre d'attributions (SNE 2015) / total des attributions d'Est Ensemble	SNE 2015	8%	17%	11,90%	3,10%	20,40%	11,50%	15%	5,30%	7,80%				
Taux de rotation	RPLS 2015	5,40%	5,20%	5,40%	5,60%	4,90%	6%	6,10%	5,70%	5,20%			5,40%	5,50%
Taux de satisfaction de la demande	SNE 2015	8,28	649,00%	7,64	14,44	9,5	5,6	7,57	6,04	4,93			7,54	10,70%
Délai moyen d'attente en mois des ménages attributaires	OLS AORIF 2014	48	33	33	31	44	29	36	34	29			36	33
Nombre d'attributions aux ménages reconnus DALO	Fichier DRIHL 2016	133	119	114	24	233	104	89	57	74	105,2	104	947	8045
% d'attributions aux ménages reconnus DALO	Fichier DRIHL 2016	33,90%	25,90%	28,30%	22,20%	21,80%	22,50%	18,20%	27,40%	28,20%			24,60%	16,40%
Nombre d'attributions aux ménages reconnus DALO résidant dans la commune	Fichier DRIHL 2016	80	43,00%	44	13	102	32	52	32	30			428	
Taux de satisfaction des ménages DALO de la commune		81%	25%	34%	19%	34%	33%	22%	42%	75%			35%	
Nombre d'attributions en QPV à des ménages reconnus DALO	Fichier DRIHL 2016	39	75	33	0	22	21	13	9	19	26	21	262	
Nombre d'attributions aux publics prioritaires	Fichier DRIHL 2016	149	154	138	30	284	219	117	61	79	126,8	129	1141	
% d'attributions aux publics prioritaires	Fichier DRIHL 2016	38%	33,60%	34,20%	27,80%	26,60%	27,90%	23,90%	29,30%	30,20%			29,60%	
Nombre d'attributions aux ménages du 1er quartile francilien	Fichier DRIHL 2016	95	102	117	10	180	69	76	16	78	82,6	78	743	
% d'attributions aux ménages du 1er quartile francilien	Fichier DRIHL 2016	24,20%	22,20%	29%	9,30%	16,80%	14,90%	15,50%	7,70%	29,80%			19,30%	

Attributions		Bagnolet	Bobigny	Bondy	Les Lilas	Montreuil	Noisy-le-Sec	Pantin	Le Pré-Saint-Gervais	Romainville	Est Ensemble - moyenne	Est Ensemble - médiane	Est Ensemble	MGP
Nombre d'attributions en QPV (NB : 45% de NR)	Fichier DRIHL 2016	178	206	91	0	240	153	57	2	58	109,4	91	985	
% des attributions en QPV / attributions	Fichier DRIHL 2016	45,40%	44,90%	22,60%	0,00%	22,50%	33,10%	11,70%	1%	22,10%			25,60%	
% d'attributions en QPV aux ménages du 1er quartile / attributions en QPV	Fichier DRIHL 2016	34%	17%	19%	0%	16%	15%	18%	0%	36%			20,80%	
% d'attributions en QPV aux ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartile / attributions en QPV	Fichier DRIHL 2016	66%	83%	81%	100%	84%	85%	82%	100,00%	64%			79%	
% d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile / attributions hors QPV	Fichier DRIHL 2016	22,20%	15,20%	17,90%	9,30%	12,20%	18,40%	10,20%	9,40%	19,70%			14,40%	
Nombre d'attributions à des ménages < plafonds PLAI	SNE 2015	237	531	374	66	587	346	399	142	252	326	346	2934	31415
% d'attributions à des ménages < plafonds PLAI	SNE 2015	68,90%	72,50%	72,90%	49,60%	66,70%	70%	61,70%	62,60%	74,60%			68,10%	64%
Nombre d'attributions à des demandeurs de mutations	SNE 2015	95	320	151	33	214	142%	159	72	170	150,7	151	1356	13795
% d'attributions à des demandeurs de mutations	SNE 2015	27,60%	43,70%	29,40%	24,80%	24,30%	28,70%	24,60%	31,70%	50,30%			31,50%	28%
Nombre d'attributions à des ménages précédemment sans logement*	SNE 2015	144	404	241	41	387	202	227	96	198	215,6	202	1550	16689
% d'attributions à des ménages précédemment sans logement	SNE 2015	41,90%	55,20%	47%	30,80%	44%	40,90%	35,10%	42,30%	58,60%			36%	34%
Nombre d'attributions à des ménages de - 30 ans	SNE 2015	89	138	144	29	221	133	161	54	76	116,1	133	1045	13253
% d'attributions à des ménages de - 30 ans	SNE 2015	25,90%	18,90%	28%	21,80%	25,10%	26,90%	24,90%	23,80%	22,50%			24,30%	27%

Annexe 9 : La répartition des ménages DALO et prioritaires dans la demande et les attributions réalisées sur le Territoire.

Les demandes issues de ménages reconnus prioritaires (DALO ou non) sont moins bien satisfaites lorsque les ménages ne résident pas déjà dans la commune. Ainsi, seulement 45% des attributions réalisées au profit de ménages DALO l'ont été en faveur de ménages qui résidaient déjà dans la commune dans laquelle ils ont pu bénéficier d'un logement.

Part des ménages prioritaires et DALO déjà domiciliés dans la commune parmi les demandeurs et les attributaires

En %	Bagnolet	Bobigny	Bondy	Les Lilas	Montreuil	Noisy le Sec	Pantin	Pré Saint Gervais	Romainville	Est Ensemble
Demandeurs DALO	60	53	58	47	63	67	61	77	55	60
Attributions DALO	60	36	39	54	44	31	58	56	41	45
Demandeurs prioritaires	58	51	54	45	61	62	70	70	52	57
Attributions prioritaires	57	33	35	43	45	26	56	54	39	43

Source : DRIHL 2016

Note de lecture du tableau :

Sur l'ensemble des ménages reconnus DALO et ayant exprimé en premier choix le souhait de vivre sur la ville de Bagnolet, 60% résidaient déjà sur la commune.

Sur l'ensemble des attributions à des ménages DALO sur la ville de Bagnolet, 60% résidaient déjà sur la commune

Précision : Dans ce tableau, les ménages DALO ne sont pas comptabilisés dans les ménages prioritaires.

Annexe 10 : La commission de désignation

La Commission de désignation, régulièrement nommée « pré-commission d'attribution QPV », est prévue dans l'Article L 441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitat :

« Les orientations adoptées peuvent prévoir des catégories de demandeurs ou de logements et des secteurs du territoire concerné pour lesquels les logements disponibles, réservés ou non, font l'objet d'une désignation de candidats d'un commun accord entre les bailleurs, les réservataires et l'établissement public de coopération intercommunale, la commune de Paris ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris. »

Dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville, à la demande du maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le quartier, une commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris, ou de leurs représentants, est chargée de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles. »

Les modalités de désignation des candidats devront être prévues dans la Convention Intercommunale d'Attribution. Ce processus de désignation se fait en amont de l'attribution. Il ne vient pas remplacer le passage des candidats en Commission d'attribution Logement.

Annexe 11 : Le référentiel QPV d'Est Ensemble et les préconisations en matière d'attribution

Extraction des préconisations du référentiel QPV concernant la mise en place de dispositifs spécifiques d'attribution pour les QPV sur la base des relevés qualitatifs et quantitatifs élaborés.

	Niveau de spécialisation sociale				Mise en place d'une commission QPV	
QPV	Niveau	Commentaire	Potentiel d'attractivité	Points de vigilance	Préconisation	Commentaire
Abreuvoir	Fort	La précarité du quartier semble être accélérée par l'arrivée de ménages fragiles. 82% de ces derniers perçoivent l'APL ou l'aide au logement (contre 62% pour les locataires arrivés il y a plus de deux ans), 32% sont bénéficiaires du RSA (contre 19%), 16% ont un emploi précaires (contre 9%) et 31% sont inscrites à Pôle Emploi (contre 31%). Forte alerte sur la spécialisation croissante du parc social. Nombreux refus de demandeurs lors des attributions. Des secteurs particulièrement fragiles sur lesquels une vigilance devra être apportée	Restructuration des typologies du parc social comme outil de développement de la mixité générationnelle et sociale. Logement social neuf aux formes architecturales diversifiées Critères spécifiques d'attribution permettant un équilibre social dans les attributions : - favoriser la satisfaction de la demande des ménages des 3e et 4e quartile souhaitant rester sur le quartier. - veiller à ce que les attributions ne renforcent pas le poids des ménages du 1er quartile.	Maintien d'une GUSP renforcée sur la durée du projet. Maintien des habitants actuels souhaitant rester dans le quartier. Favoriser l'accès des ménages relogés au parc neuf de logement social.	Recommandée	Contexte d'appauvrissement du quartier. Patrimoine monobailleur qui peut faciliter l'expérimentation du dispositif. Circuit partagé de désignation qui peut permettre de gérer plus facilement les refus de propositions et de trouver les solutions adaptées (gestion de la vacance technique, sur-entretien).
Bel Air - Grands Pêcheurs - Ruffins - Le Morillon	Modéré	Des restructurations qui vont venir renforcer l'attractivité d'un quartier qui présente d'ores et déjà peu de difficultés d'attribution sur site. Des réhabilitations et des livraisons qui doivent permettre de répondre aux demandes de mutations dans le quartier, et notamment pour les jeunes et les personnes âgées qui souhaitent y demeurer.	Un projet de renouvellement urbain et une restructuration du secteur des Morillon comme outil de mixité sociale. Une vigilance concernant les attributions afin de veiller à ne pas renforcer le poids des ménages du 1er quartile.	Maintien d'une GUSP renforcée sur la durée du projet. Favoriser les parcours résidentiels ascendants des ménages du quartier. Une vigilance quant au fonctionnement de la résidence du CROUS et du FTM	Facultative	Possibilité d'expérimenter la mise en place de dispositifs spécifiques: en parallèle des restructurations, le développement de circuits de commercialisation différenciés pour favoriser l'installation de ménages des 3e et 4e quartile, de dispositifs pour répondre aux demandes de mutations des jeunes et personnes âgées du quartier (pièce en plus, adaptation, etc).
Béthisy	Modéré	Des logements sociaux occupés à bas loyer mais des remises en location qui se font aujourd'hui sur les loyers plafond pour Noisy le Sec Habitat, amenant des ménages moins modestes. Une bonne attractivité des résidences liées à leur localisation, qui peut générer de la mixité sociale, mais une différenciation croissante des attentes entre locataires qui peut être difficile à gérer. Une mobilisation des attributions pour le relogement du quartier du Londeau qui peut impacter durablement les attributions.	Attractivité existante pour des ménages diversifiés. Enjeu d'amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'offre existante pour permettre la stabilité des ménages.	Un travail à renforcer avec Action Logement pour mieux identifier les publics salariés et développer des circuits de commercialisation pour les attirer dans le quartier.	Facultative	Présence de 3 bailleurs différents, même si Noisy le Sec Habitat dispose d'un parc plus important avec peu d'enjeux spécifiques sur les attributions. Un enjeu de coordination des attributions pour le relogement des ménages du Londeau qui se fera via la charte locale de relogement. Vu le faible nombre de petits logements sociaux, la localisation en centre-ville et l'accessibilité importante du quartier, un potentiel d'expérimentation de la colocation dans le parc social.
Blanqui	Fort	Bondy Habitat ne rencontre pas de difficulté particulière d'attributions (le taux de rotation est particulièrement faible), les secteurs les moins attractifs faisant par ailleurs l'objet du projet de démolition. La nouvelle offre en logement social participera à la diversification de l'offre dans le quartier.	Accueil de personnes âgées (adaptation du parc ou offre spécifique nouvelle). Critères spécifiques d'attribution sur le secteur Blanqui Ouest : - favoriser la satisfaction de la demande des ménages des 3e et 4e quartile souhaitant rester sur le quartier. - veiller à ce que les attributions ne renforcent pas le poids des ménages du 1er quartile.	Une attention particulière sur la question des relogements en fonction des souhaits exprimés par les ménages pour permettre le maintien sur site de ceux qui le souhaiteraient.	Facultative	Il n'y a pas de difficultés d'attributions sur site, le taux de rotation étant particulièrement bas. Un enjeu fort de coordination des attributions pour le relogement des ménages du quartier (qui semblent vouloir rester sur le site) qui se fera via la charte locale de relogement.

	Niveau de spécialisation sociale				Mise en place d'une commission QPV	
QPV	Niveau	Commentaire	Potentiel d'attractivité	Points de vigilance	Préconisation	Commentaire
Terre Saint blaise – Noue Caillet-De Lattre de Tassigny-Merisiers-Pont de Bondy	Fort	Une spécialisation sociale importante avec une population fragile et modeste grandissante. Nombreux refus sur le secteur de la Noue Caillet avec une vacance structurelle. Des différences notables selon les sous-secteurs.	Une démolition du parc social le plus dégradé et la réhabilitation du parc social conservé comme point d'appui pour l'amélioration de l'attractivité du parc social à long terme. Des sous-secteurs à prioriser pour enclencher une dynamique de déspecialisation sociale, notamment dans le parc social livré dans le cadre du PRU 1	Un risque de décrochage de certains sous-secteurs durant le temps du projet. Des attributions et des relogements qui demandent une vigilance particulière, pour ne pas fragiliser les résidences.	Recommandée	Une commission QPV qui permettrait d'engager une réflexion partenariale entre les 4 principaux bailleurs sur les nouvelles attributions, en parallèle des relogements sur site dans le parc social existant. Un enjeu de coordination entre les différents bailleurs pour le suivi des attributions.
Branly-Boissière / Boissière-Saussaie-Beaulaire	Modéré	Un quartier qui ne rencontre pas de difficultés particulières d'attribution et qui va bénéficier de l'arrivée du tramway et de la ligne 11 ainsi que de nouveaux équipements dans le cadre de la ZAC. Des livraisons qui doivent permettre de répondre aux demandes de mutations dans le quartier.	Des produits spécifiques pourraient être développés pour l'accueil de jeunes actifs et salariés en mobilité, surtout compte-tenu de l'arrivée de la ligne 11.	Maintien d'une GUSP renforcée sur la durée du projet. Permettre le maintien des locataires actuels tout en diversifiant les attributions. Une vigilance à avoir sur le fonctionnement résidentiel du foyer.	Facultative	Un quartier bénéficiant des dynamiques territoriales sans qu'il soit particulièrement opportun d'envisager la création d'une commission QPV.
Salengro - Gaston Roulaud - Centre-Ville -	Fort	Un parc social relativement peu attractif, avec des différences importantes selon les sous-secteurs (à objectiver)	Un potentiel pour accueillir des étudiants et des jeunes actifs (en colocation éventuellement) du fait de la proximité des transports. Critères spécifiques d'attribution permettant un équilibre social dans les attributions : - favoriser la satisfaction de la demande des ménages des 3e et 4e quartile souhaitant rester sur le quartier. - veiller à ce que les attributions ne renforcent pas le poids des ménages du 1er quartile.	Un enjeu de renforcer l'attractivité du parc social du quartier et éviter un éventuel décrochage, une nécessité de prévoir des réhabilitations (notamment énergétiques) ou des restructurations (pour favoriser des mix de typologies).	Recommandée	Une commission QPV qui permettrait d'engager une réflexion partenariale sur le secteur Paul Eluard, sur lequel les interventions du NPNRU vont se concentrer
Quadrilatère Etoile-Grémillon	Fort	La totalité des relogements ont eu lieu sur site, dans le neuf et dans l'existant.	Un secteur peu attractif, jusqu'ici très mobilisé pour le relogement, avec des niveaux de loyer bas. Critères spécifiques d'attribution permettant un équilibre social dans les attributions : - favoriser la satisfaction de la demande des ménages des 3e et 4e quartile souhaitant rester sur le quartier. - veiller à ce que les attributions ne renforcent pas le poids des ménages du 1er quartile.	Maintien d'une GUSP renforcée sur la durée du projet. Permettre le maintien des locataires actuels tout en diversifiant les attributions.	Recommandée	Une commission QPV qui permettrait de coordonner les différents réservataires sur les attributions dans ce quartier rencontrant d'importantes difficultés, avec des bas loyer
Gagarine	Modéré	Un quartier attractif à court terme bénéficiant d'un projet de restructuration d'ampleur et de l'arrivée de la ligne 11 permettant d'envisager l'accueil de ménages moins modestes au sein du quartier dans le parc social.	Un potentiel pour accueillir tous types de public à la condition d'une diversification des typologies dans le parc social neuf, et d'une requalification ambitieuse des tours conservées.	Limiter les risques d'éviction des ménages actuels du quartier dans un parc social neuf dont les loyers seraient trop élevés.	Facultative	La majorité du parc sera traitée dans le cadre du projet (très grande ampleur des démolitions) conduisant de fait à porter une attention aux attributions à terme (livraisons neuves) sans mettre en place une commission spécifique.

	Niveau de spécialisation sociale				Mise en place d'une commission QPV	
QPV	Niveau	Commentaire	Potentiel d'attractivité	Points de vigilance	Préconisation	Commentaire
Jean-Moulin - Espoir	Faible	Un quartier d'habitat mixte, attractif et bien inséré	Un secteur très attractif du fait de sa proximité avec de nombreux équipements et le centre ville.	Maintien d'une GUSP renforcée sur toute la durée des projets de réhabilitation. Permettre le maintien des locataires.	Facultative	Un quartier attractif ne nécessite pas la mise en place d'une commission QPV mais pour lequel des dispositifs favorisant la diversification de l'occupation du parc social via des circuits de commercialisation différenciés ou d'expérimentations (accueil de jeunes en colocation).
La Boissière	Modéré	Même si les partenaires ne constatent pas de difficultés d'attribution dans le quartier, les loyers bas rendent la population du quartier relativement homogène. Le quartier en majorité enclavé mais dont une partie se trouve en proximité du centre ville, ce qui peut participer à diversifier les ménages accueillis.	Un secteur attractif du fait de sa proximité avec le centre ville.	Un enjeu de décloisonnement entre les deux secteurs du quartier pour renforcer la mixité sociale au-delà de l'occupation du parc social.	Facultative	En-dehors de certains logements en R+4 sans ascenseur, il n'y a pas de difficulté particulière d'attributions dans le quartier.
La Capsulerie	Fort	Sur l'ensemble des QPV d'Est Ensemble, la Capsulerie est le quartier où le niveau de vie est le plus faible et où la grande délinquance est très ancrée. C'est également le quartier d'Est Ensemble où le non recours aux droits est le plus important (taux de couverture de 15%) et où la part des 25 ans et plus qui vivent encore chez leurs parents est la plus forte (12,2%); synonymes de parcours résidentiel et d'insertion interrompus. Malgré un processus de paupérisation accéléré, le quartier est en-dehors des projets de renouvellement urbain; les marges de manœuvres pour améliorer le cadre de vie et l'image du quartier sont donc faibles. Une étude urbaine est en cours afin de permettre la définition d'un plan de réaménagement du quartier.	Des restructurations des typologies du parc social comme outil de développement de la mixité générationnelle et sociale. Critères spécifiques d'attribution permettant un équilibre social dans les attributions : - favoriser la satisfaction de la demande des ménages des 3e et 4e quartile souhaitant rester sur le quartier. - veiller à ce que les attributions ne renforcent pas le poids des ménages du 1er quartile.	Un enjeu de favoriser l'amélioration des parcours résidentiels et notamment les décohabitations dans un quartier à dominante jeune. Maintien et renforcement de la gestion urbaine de proximité. Mise en place de dispositif d'accès aux droits complémentaires Une vigilance importante à avoir sur le fonctionnement résidentiel du foyer Adoma.	Recommandée	Un enjeu à maîtriser l'occupation sociale pour rompre la dynamique de paupérisation du parc par la mise en place d'un circuit partagé de désignation qui peut permettre de gérer plus facilement les refus de propositions et de trouver les solutions adaptées (gestion de la vacance technique, sur-entretien). Possibilité d'expérimenter la mise en place de dispositifs spécifiques de commercialisation en utilisant de la proximité du quartier avec le pôle Gallieni et Paris pour favoriser l'installation de ménages des 3e et 4e quartile.
Le Londeau	Fort	Un quartier qui reste peu attractif, malgré des logements spacieux mais qui le sera à moyen/long terme avec le prolongement de la ligne 11.	Des produits spécifiques pourraient être développés pour l'accueil de jeunes actifs et salariés en mobilité, surtout compte-tenu de l'arrivée de la ligne 11. Critères spécifiques d'attribution permettant un équilibre social dans les attributions : - favoriser la satisfaction de la demande des ménages des 3e et 4e quartile souhaitant rester sur le quartier. - veiller à ce que les attributions ne renforcent pas le poids des ménages du 1er quartile.	Une articulation entre les secteurs du quartier (en PRU ou non) et un enjeu de réhabilitation d'une partie du parc (isolation).	Recommandée	Des difficultés d'attributions pour les PLS qui pourraient se traduire par la mise en place d'une commission QPV permettant également le développement de circuits de commercialisation spécifique pour ces logements.

	Niveau de spécialisation sociale				Mise en place d'une commission QPV	
QPV	Niveau	Commentaire	Potentiel d'attractivité	Points de vigilance	Préconisation	Commentaire
Le Plateau - Les Malassis	Fort	Un quartier dense accueillant une population importante et qui se paupérise (évolution du taux de pauvreté entre 2012 et 2014 de 1,2%) et caractérisé par un taux de logement à bas loyer particulièrement élevé (58%). Les ménages présentent des difficultés d'insertion et de couverture de leurs droits sociaux (taux de couverture des ménages à 21,5%). Un quartier situé dans la première couronne parisienne et pour lequel, même s'il présente des défauts en terme de desserte et avec un parc vieillissant (dalle Thorez, Sadi Carnot) ; la demande pour le secteur est assez forte. Néanmoins, des taux de rotation et des demandes de mutations y sont importantes, reflet d'un manque de satisfaction des locataires concernant leurs conditions d'habitat (particulièrement sur le secteur du Plateau).	Restructuration des typologies du parc social comme outil de développement de la mixité générationnelle et sociale. Réhabilitations importantes à mener sur le parc social. Critères spécifiques d'attribution permettant un équilibre social dans les attributions : - favoriser la satisfaction de la demande des ménages des 3e et 4e quartile souhaitant rester sur le quartier. - veiller à ce que les attributions ne renforcent pas le poids des ménages du 1er quartile.	Une difficulté liée à la topographie du quartier. Maintien des habitants actuels souhaitant rester dans le quartier.	Recommandée	Des difficultés d'attributions particulièrement dans certains secteurs du quartier: Sadi Carnot, dalle Thorez, Anatole France. Un enjeu à maîtriser l'occupation sociale pour rompre la dynamique de paupérisation par la mise en place d'un circuit partagé de désignation qui peut permettre de gérer plus facilement les refus de propositions et de trouver les solutions adaptées (gestion de la vacance technique, sur-entretien). Deux bailleurs au patrimoine particulièrement important sur le quartier. Possibilité de mettre en place des dispositifs spécifiques de commercialisation ou de réaliser des expérimentations comme de la colocation pour des grands logements.
La Noue - Clos Français	Fort	Un quartier situé dans la première couronne parisienne mais avec des défauts en terme de desserte et avec un parc privé en difficulté (plan de sauvegarde sur la dalle La Noue). Alerte sur la spécialisation du parc social mais également du parc privé. Présence d'un foyer Adoma sur le secteur de la Noue avec des publics très précaires.	Le projet de renouvellement urbain et les réhabilitations du parc social comme outil de développement de la mixité générationnelle et sociale. Critères spécifiques d'attribution permettant un équilibre social dans les attributions : - favoriser la satisfaction de la demande des ménages des 3e et 4e quartile souhaitant rester sur le quartier. - veiller à ce que les attributions ne renforcent pas le poids des ménages du 1er quartile.	Une difficulté liée à la topographie du quartier. Maintien d'une GUSP renforcée sur la durée du projet. Maintien des habitants actuels souhaitant rester dans le quartier. Vigilance sur la gestion et la restructuration du foyer.	Recommandée	Des difficultés d'attribution de certains logement avec un enjeu à maîtriser l'occupation sociale pour rompre la dynamique de paupérisation qui pourra passer par la mise en place d'un circuit partagé de désignation qui peut permettre de gérer plus facilement les refus de propositions et de trouver les solutions adaptées (gestion de la vacance technique, sur-entretien). Trois bailleurs au patrimoine particulièrement important sur le quartier. Possibilité de mettre en place des dispositifs spécifiques de commercialisation ou de réaliser des expérimentations comme de la colocation pour des grands logements.

	Niveau de spécialisation sociale				Mise en place d'une commission QPV	
QPV	Niveau	Commentaire	Potentiel d'attractivité	Points de vigilance	Préconisation	Commentaire
Les Courtilières - Pont-de-Pierre	Fort	Un quartier souffrant d'une image plutôt négative : des demandes de mutations importantes et beaucoup de refus d'attributions (y compris de ménages reconnus DALO), une population fragile (beaucoup de procédures contentieuses pour impayés) et qui a du mal à se stabiliser	Une diversification de la population du quartier qui pourrait commencer par la partie Nord du Serpentin qui a été réhabilitée et qui pourrait servir de point d'accroche à travers l'accueil d'étudiants par exemple.	Des loyers qui sont plus élevés depuis les réhabilitations du Serpentin, en décrochage avec les ressources des ménages. Une vigilance sur les attributions dans les secteurs Pont de Pierre et de Gaulle où les loyers sont très bas.	Recommandée	Une attention particulière à porter sur les attributions au regard de la fragilité du quartier et une commission QPV qui pourrait dans un premier temps travailler sur certaines résidences identifiées : rue Newton, rue Copernic, voire sur le Serpentin pour l'accueil d'étudiants via des circuits de commercialisation un peu différenciés.
L'Horloge	Fort	Un quartier paupérisé, des résidences où le taux de rotation est élevé.	Des projets d'aménagement alentours : corniches des forts, Zac de l'horloge. Des réhabilitations et restructuration des typologies du parc social à envisager afin d'améliorer les conditions de vie des habitants et favoriser la mixité sociale. Critères spécifiques d'attribution permettant un équilibre social dans les attributions : - favoriser la satisfaction de la demande des ménages des 3e et 4e quartile souhaitant rester sur le quartier. - veiller à ce que les attributions ne renforcent pas le poids des ménages du 1er quartile.	Des actions pour répondre au sentiment d'abandon des habitants du quartier afin de limiter le décrochage du quartier et l'augmentation des inégalités dans le périmètre. Une multiplicité de bailleurs.	Recommandée	Une commission QPV pourrait être utile pour les attributions réalisées au sein des résidences du quartier, notamment en vue d'accueillir des ménages extérieurs au quartier aujourd'hui réticents à venir s'y installer. Cette commission favoriserait également les échanges inter-bailleurs et permettrait la mise en place de dispositifs spécifiques.
Marcel Cachin	Modéré	Un quartier relativement attractif qui bénéficiera de l'arrivée de la ligne 11 pour faciliter l'accueil de publics moins modestes.	Compte-tenu de la petite taille des logements, plutôt des petits ménages ou des primo-entrants dans le parc social (jeunes actifs, salariés en mobilité).	Une vigilance à porter sur le maintien des actuels habitants du quartier.	Facultative	Il n'y a pas de difficultés d'attributions sur site, le quartier est jugé relativement attractif.
Marnaudes - Fosse Aux Bergers - La Sablière	Modéré	Malgré un déficit d'image actuelle du quartier, une restructuration d'ampleur qui permettra une diversification des formes urbaines.	Des populations accueillies qui dépendront de la structure de l'offre reconstituée sur site en matière de typologies (un enjeu à créer de petites typologies, aujourd'hui quasiment absentes du quartier, qui pourraient permettre d'accueillir des salariés en mobilité)	L'attractivité dépendra fortement du niveau de transformation du quartier : nouvelles formes urbaines attractives, offre commerciale, équipements publics, espaces publics etc.	Facultative	La majorité du parc sera traitée dans le cadre du projet (très grande ampleur des démolitions) conduisant de fait à porter une attention aux attributions à terme (livraisons neuves) sans qu'il soit besoin de mettre en place une commission spécifique.
Quatre Chemins	Fort	Un quartier d'habitat privé qui concentre une part importante de ménages très modestes dans du logement insalubre. Un quartier historiquement d'accueil des primo-arrivants, et en parallèle une mutation à anticiper du fait de la proximité de Paris, des transports et de la dynamique immobilière pantinoise.	Tous types de publics, en favorisant des grandes typologies pour accueillir et stabiliser des familles (aujourd'hui peu présentes) dans le quartier en maintenant une offre abordable.	Une attention particulière à porter sur certaines résidences en voie de fragilisation (52-62, avenue Edouard Vaillant), ainsi que sur le parc non conventionné géré par INLI (ancien OGIF)	Facultative	Une relative attractivité du quartier qui ne rend pas nécessaire la mise en place d'une commission QPV même si les attributions qui seront réalisées dans les nouveaux logements sociaux construits au sein du quartier dans le cadre du projet devront faire l'objet d'une vigilance appuyée de l'ensemble des réservataires.

	Niveau de spécialisation sociale				Mise en place d'une commission QPV	
QPV	Niveau	Commentaire	Potentiel d'attractivité	Points de vigilance	Préconisation	Commentaire
Sept Arpents - Stalingrad	Modéré	Un quartier bien desservi en transports en commun et sans difficultés très prononcées. Des logements sociaux qui constituent aujourd'hui un produit de diversification au sein du quartier qui n'en compte que très peu.	Tous types de publics, en favorisant des grandes typologies pour accueillir et stabiliser des familles dans le quartier en maintenant une offre abordable Possibilité de favoriser également l'accueil de publics spécifiques (ex : étudiants) au regard de la proximité du métro.	Une intervention sur le bâti devant favoriser une amélioration de l'image du quartier pour stabiliser les ménages dans les logements sociaux aux loyers les plus élevés Des cadres de suivi du relogement qui pourront être communs aux deux communes (charte de relogement, conventions droit à construire par exemple) pour favoriser une équité de traitement des ménages relogés, quelle que soit la commune d'origine.	Facultative	Une relative attractivité du quartier qui ne rend pas nécessaire la mise en place d'une commission QPV
Trois Communes - Fabien	Fort	Des difficultés sociales importantes sur le quartier qui ne fait, à l'heure actuelle, pas l'objet d'une vigilance particulière du fait de sa position géographique et de l'absence de PRU. Des problématiques d'incivilités et de GUP qui ne font pourtant pas l'objet de signalement auprès du bailleur par les locataires. Des résidences privées et sociales qui accueillent des publics très précaires et qui ne sont pas concernées par des projets d'amélioration	Logement social neuf aux formes architecturales diversifiées Critères spécifiques d'attribution permettant un équilibre social dans les attributions : - favoriser la satisfaction de la demande des ménages des 3e et 4e quartile souhaitant rester sur le quartier. - veiller à ce que les attributions ne renforcent pas	Un enjeu de créer du lien entre les différents secteurs du quartier et un désenclavement qui sera permis par l'arrivée de la ligne 11 qui, couplé au projet de parc des hauteurs, permettra d'améliorer l'attractivité du quartier. Actions de GUSP à envisager. Mise en place de dispositifs d'accès aux droits complémentaires Une vigilance sur le fonctionnement du foyer Adoma ainsi que sur les hôtels meublés.	Recommandée	Au regard de la situation sociale des habitants du quartier, de sa spécificité géographique et de la multiplicité des bailleurs sociaux qui le composent, la mise en place d'une commission QPV permettrait de rompre la dynamique de paupérisation du parc. En complément, des dispositifs spécifiques (surentretien, vacances techniques, adaptation au logement, actions de GUP) et des interventions sur le parc pourront être envisagées.

Annexe 12 : La contribution d'Action Logement Service relative au document cadre d'orientations stratégiques d'Est Ensemble



DELEGATION REGIONALE ILE DE FRANCE Relations Institutionnelles et Territoriales

**Avis : projet document orientation CIL Est
Ensemble, 93**

Le 15/05/ 2019

Objet	Note de contribution d'Action Logement Services relative au document cadre d'orientations stratégiques, Est Ensemble, 93
--------------	---

Action Logement Services, un partenaire au service des entreprises et des salariés

Depuis plus de 60 ans, la vocation d'Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi et s'articule autour de 3 axes : faciliter l'accès au logement des salariés, contribuer à la performance des entreprises, participer à la dynamique économique locale.

◆ Préambule et éléments de diagnostic

Action Logement partage les résultats du diagnostic et les dynamiques régionales. Action Logement confirme son inscription entière dans les ambitions du territoire en faveur de la mixité renforcée dans le cadre de l'amélioration de la réponse aux besoins des entreprises et des salariés.

◆ Observations sur la première partie : Répondre aux objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté en prenant en compte les spécificités du territoire

Sur l'orientation stratégique 1 : Action Logement s'inscrit dans la démarche de l'EPT et sa volonté mettre en œuvre des politiques d'attribution différenciées sur certains secteurs particulièrement paupérisés ». Concernant la prise en compte de l'ancrage territorial des ménages, Action Logement réaffirme l'attention particulière qu'il porte au lien emploi-logement et continuera de relayer auprès de l'ensemble des acteurs.

Sur l'Orientation stratégique 2 : Action Logement intègre les enjeux spécifiques du territoire tels qu'ils sont rappelés, notamment dans le Référentiel, afin de travailler au rééquilibrage et partage l'attention spécifique portée aux attributions pour les ménages du 2^e quartile. En tant que réservataire, Action Logement Services s'engage à mobiliser de son mieux son vivier de demandeurs salariés pour les attributions en et hors QPV.

Sur l'orientation stratégique 3 : Les objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté sont atteints par Action Logement au niveau régional. Il conviendra de les mettre en œuvre à l'échelle territoriale et de procéder à leur suivi.

Actuellement, en tant qu'acteur multi territorial, Action Logement ne priorise pas un segment d'offre pour les ménages prioritaires non issus du territoire. Il conviendra donc de réaliser une étude pour mesurer la part de ménages DALO du territoire, des salariés ou des demandeurs d'emploi.

Sur l'orientation stratégique 4 : Action Logement participera de son mieux à apporter les données pertinentes et à la mise en place progressive d'outils informatiques plus performants.

Sur l'orientation stratégique 5 : Action Logement s'engage à participer à l'élaboration du PPGID et à étudier toutes les possibilités pour améliorer l'accueil et l'information des demandeurs.

◆ Observations sur la deuxième partie : Améliorer les parcours résidentiels des ménages d'Est Ensemble

Sur l'orientation stratégique 6 : Action Logement est fortement engagé dans la mise en œuvre du Pack Mobilité et souhaite le voir mis en œuvre par le plus grand nombre.

Sur l'orientation stratégique 7 : Action Logement réitère son engagement à développer des outils informatiques innovants et à favoriser la mise en location des PLS aux ménages correspondant aux plafonds de ressource, et notamment en mobilisant les entreprises du territoire.

Sur l'orientation stratégique 8 : En tant que signataires de la Charte Territoriale du relogement, Action logement participe au cadre territorial de suivi des relogements mis en œuvre pour permettre aux habitants de bénéficier d'un parcours résidentiel positif.

Sur l'orientation stratégique 9 : La lutte contre l'habitat indigne sur le territoire est un des axes majeurs d'Action Logement puisque ses prêts et interventions financières sont multiples (ses prêts et aides à destination des salariés pour les travaux d'amélioration ou les copropriétés dégradées) et l'axe 7 de son Plan d'Investissement Volontaire, « Agir contre la dégradation de l'habitat ancien » y est dédié. Action Logement confirme donc sa mobilisation pour faciliter le relogement des salariés.

◆ **Observations sur la Troisième Partie : Mieux accompagner les publics vulnérables dans l'accès et le maintien dans le logement**

Sur l'orientation stratégique 10 : Action Logement s'inscrit dans les objectifs du territoire et cite l'Accompagnement Social des Salariés comme outil privilégié pour identifier et aider à la résolution des accidents de la vie⁵. En tant que membre actif du PDALHPD, Action Logement articule d'ailleurs étroitement son aide d'accompagnement spécifique avec les équipes du département de Seine-Saint-Denis en charge de la CCAPEX. Ses prêts aux salariés pour l'amélioration de leur logement et de la performance énergétique, constituent des outils de lutte contre la précarité énergétique et ont vocation à être utilisés pleinement.

Sur l'orientation stratégique 11 : Action Logement partage ces ambitions. Concernant ainsi le logement des salariés handicapés, Action Logement propose des prêts spécifiques pour l'adaptation. Dans l'axe 3 de son Plan d'Investissement Volontaire, Action Logement prévoit un investissement déterminant pour adapter le logement au vieillissement, notamment via la subvention des Partenaires sociaux d'Action Logement aux travaux d'adaptation des sanitaires pour les plus de 70 ans. Ces aides ont vocation à accompagner les habitants du territoire d'Est Ensemble.

Sur l'orientation stratégique 12 : Action Logement partage cet objectif et contribue significativement à favoriser l'accès au logement pour les ménages de moins de trente ans dans la convention quinquennale Etat / Action Logement de 2018. Action Logement atteint ses objectifs de loger 30% de salariés de moins de trente ans sur son parc de réservations à l'échelle régionale. Il intervient également via la caution Visale, ouverte à un public plus large que celui des salariés, et à travers son offre en résidences avec services, solution adaptée à certains types de contrats professionnels.

Sur l'orientation stratégique 14 : Action Logement s'inscrit dans la démarche d'Est Ensemble pour fluidifier les parcours et les échanges entre le SIAO et les réservataires dans le cadre de l'accès au logement social des ménages sortant d'hébergement. Le service d'accompagnement aux salariés en difficulté d'Action Logement et les filiales dédiées à ces publics salariés fragiles accompagneront Est Ensemble dans la définition de ses projets.

◆ **Sur le suivi et l'évaluation**

Action Logement confirme qu'il sera très attentif à la déclinaison des « objectifs opérationnels dans la CIA » et sur la mise en œuvre de dispositifs partenariaux dans le cadre du PPGID, ainsi que son souhait de participer pleinement (comme le prévoit l'article L441-1-6 du CCH) aux groupes de travail de la Commission de coordination qui seront mis en place et assureront le rôle de suivi et d'évaluation des orientations de la CIL.

⁵ Il s'adresse aux salariés d'entreprises privées de plus de 10 salariés, accédant ou locataires, confrontés à des difficultés conjoncturelles et se traduit par des aides spécifiques et personnalisées liées éventuellement au relogement d'urgence, à la solvabilisation du ménage, à l'apurement des dettes liées au logement.