



Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise

**Document cadre de la CIL
Convention intercommunale
d'attribution**



Sommaire

1. Préambule	3
1.1. Le cadre fixé par la loi.....	3
1.2. Le contenu réglementaire du document cadre et de la CIA	4
1.3. Le contexte territorial	4
1.4. La mobilisation des partenaires pour répondre aux attendus de la loi	7
2. Synthèse du diagnostic de l'offre locative sociale de l'agglomération	9
3. Les orientations cadre de rééquilibrage entre les territoires	26
4. Orientation 1 : Attirer de nouveaux demandeurs de logement et être en mesure de leur proposer un logement dans des délais très courts	27
4.1. Actions opérationnelles à engager	28
5. Orientation 2 : S'appuyer sur le PRU 2018/2024 pour œuvrer à un meilleur équilibre d'offre entre les territoires et adapter le parc social aux évolutions sociologiques de l'agglomération, en cohérence avec le PLH de l'agglomération	30
5.1. Actions opérationnelles à engager	33
6. Orientation 3 : Construire des parcours résidentiels variés au sein et entre les secteurs de l'agglomération	34
6.1. Actions opérationnelles à engager	35
7. Orientation 4 : Définir et observer les équilibres / déséquilibres de fonctionnement à l'échelle du quartier / de la résidence et mettre en place des dispositifs intercommunaux de traitement de ces déséquilibres	42
7.1. Actions opérationnelles à engager	42
8. Orientations générales d'attribution	44
9. Synthèse des orientations et du programme d'actions	45
10. Calendrier prévisionnel des travaux liés à la CIL (PPGD et CIA)	46

1. Préambule

1.1. Le cadre fixé par la loi

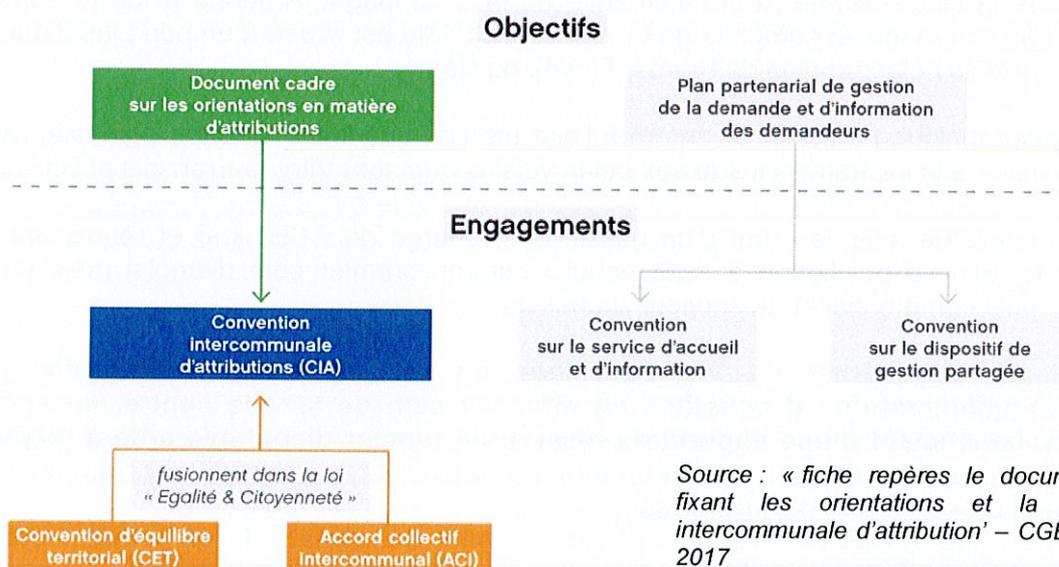
La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté parachève la réforme du système d'attribution des logements sociaux amorcée par la loi ALUR et par la loi Ville.

Un nouveau cadre de pilotage des attributions et de la gestion de la demande est imposé (cf. schéma ci-dessous). Ce nouveau cadre prévoit l'élaboration de documents réglementaires de pilotage de la politique d'attributions à l'échelle intercommunale :

- la conférence intercommunale du logement (CIL) rendue obligatoire par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans un document-cadre. Ces orientations sont soumises à l'approbation du préfet et du président de l'EPCI ;
- ces orientations sont déclinées dans une convention intercommunale d'attribution (CIA), créée par la loi égalité-citoyenneté ; document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux. La convention comporte aussi la déclinaison locale de règles nationales.

Le schéma ci-dessous présente les documents de la politique intercommunale des attributions (qui apparaissent en couleurs) avec, en regard, les documents prévus en matière de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logements sociaux (qui apparaissaient en grisé) :

- le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs fixe les objectifs ;
- la convention sur le service d'accueil et d'information et la convention sur le dispositif de gestion partagée déclinent les engagements des acteurs.



Source : « fiche repères le document cadre fixant les orientations et la convention intercommunale d'attribution' – CGET- octobre 2017

1.2. Le contenu réglementaire du document cadre et de la CIA

Le document cadre sur les orientations relatives aux attributions à l'échelle intercommunale comporte des objectifs qui s'imposent à l'ensemble des acteurs sur le territoire et peut aussi fixer des règles.

Le document-cadre sur les orientations comporte :

- 1° Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des QPV
- Dans les QPV, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux du premier quartile. À défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 % ;
- 1° bis Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV (à défaut fixé par la loi à 25 %) ;
- 2° Les objectifs de relogement des prioritaires et des ménages bénéficiant du DALO, ainsi que de ceux qui relèvent des opérations de renouvellement urbain.

Les orientations sont le document cadre de la politique intercommunale des attributions, qui formalisent les objectifs tels qu'arrêtés par la CIL. La CIA en est la convention d'application, qui fixe les engagements des principaux acteurs pour mettre en œuvre les orientations.

1.3. Le contexte territorial

1/ SAINT-DIZIER, DER & BLAISE, UNE AIRE URBAINE AU CŒUR DE LA REGION GRAND EST

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise regroupe 60 000 habitants. Sa ville centre, Saint-Dizier, demeure, avec plus de 25 000 habitants (42% des habitants de l'agglomération), la première ville de Haute-Marne. Un tiers des habitants de Saint-Dizier vit dans le Quartier Prioritaire de la Ville du Vert-Bois.

Située au Nord de la Haute-Marne, à la confluence de la Champagne-Ardenne et de la Lorraine, la Communauté d'agglomération se compose de 60 communes. Elle est située à un peu plus d'une heure - par la route- des grands pôles urbains de Reims, Troyes ou Nancy.

Cette position géographique particulière confère à l'aire urbaine une influence interrégionale, rayonnant au-delà de ses limites administratives jusqu'aux pôles voisins que sont Vitry-le-François et Bar-le-Duc.

L'Agglomération constitue ainsi le cœur d'un bassin de vie large de 2 000 km² et réunissant plus de 150 000 habitants. Elle se positionne à cette échelle comme premier pôle d'emploi mais également comme principal pôle commercial et de services du bassin.

Dans ce contexte, le quartier du Vert-Bois joue un rôle stratégique primordial pour la communauté d'agglomération ; il constitue en effet, au sein de la ville centre, un secteur en développement, bénéficiant d'une importante réserve de foncier disponible apte à recevoir des opérations de construction, notamment en logements individuels desservis par tous les services et hors des zones d'extensions périurbaines.

La réalisation des opérations du PNRU 2004/2017 permet désormais de se projeter dans cette perspective de réinvestissement du QPV.

L'organisation territoriale a sensiblement évolué au 1^{er} janvier 2017 (de 39 à 60 communes ; de 45 000 à 60 000 habitants). Pour autant, le contexte socio-démographique et les équilibres, notamment en matière de structure du parc de logements, demeurent comparables. La Ville de Saint-Dizier reste le

pôle urbain d'emploi et de services du nouveau territoire et le Vert-Bois constitue l'unique QPV de l'agglomération. L'effort de rééquilibrage de l'offre en LLS sur le territoire est un objectif constant.

Le territoire s'inscrit dans le renouvellement de ses documents de planification afin de tenir compte des évolutions territoriales. Ainsi, l'élaboration du SCOT portant sur le territoire Nord Haut-Marnais et du PLUI valant PLH et PDU de la communauté d'agglomération a débuté en juin 2016.



L'agglomération au 1er janvier 2017 :

- o Fusion de 3 EPCI
- o 60 communes
- o 60 000 habitants
- o 13ème agglomération de la Région Grand Est
- o Saint-Dizier, ville centre et deux pôles secondaires : Wassy et Montier en Der
- o 6 193 LLS dont 5 108 à Saint-Dizier (RPLS 2017)

Le quartier du Vert-Bois :

- o 7 629 habitants
- o 12% de la population de l'agglomération
- o 30% de la population de Saint-Dizier
- o 3 680 LLS (RPLS 2017)

2/ LA COOPERATION INTERCOMMUNALE EN REPONSE AUX ENJEUX TERRITORIAUX

Le territoire s'est engagé depuis 15 ans dans une démarche nécessaire de mutualisation des politiques et des actions afin d'optimiser leur mise en œuvre et l'efficacité de l'action publique.

2001 – Création des intercommunalités

Saint-Dizier, Der et Perthois (9 communes). La coopération intercommunale sur le bassin de Saint-Dizier se structure autour de la dynamique économique. Le premier projet d'aménagement partagé porte ainsi sur le développement économique et l'initiation d'une zone d'activités d'importance.

Val de Blaise (23 communes). Wassy se positionne en ville centre d'un territoire qui s'organise autour des services et de l'animation en milieu rural.

2012 – Fusion

Les deux intercommunalités fusionnent ; le périmètre nouvellement créé englobe également 4 communes isolées. La Communauté de communes Saint-Dizier, Der et Blaise compose ainsi un espace sans enclave rassemblant des territoires aux valeurs et identités communes d'un point de vue industriel, économique, touristique et culturel (32 communes – 43 000 habitants).

2013 – Elargissement interdépartemental

Appartenant à un même bassin de vie, 7 communes marnaises délibèrent en faveur de l'intégration au territoire intercommunal, qui s'étend par conséquent au Nord, définissant un périmètre de 39 communes et 44 800 habitants.

2014 – Passage en agglomération

L'intercommunalité change de statut pour devenir une Communauté d'agglomération. Cette transformation s'accompagne d'une évolution des compétences déléguées à l'intercommunalité. Outre le développement économique, la CA se dote de nouvelles compétences obligatoires liées aux transports des personnes, aux actions d'insertion sociale et économique, ou volontairement transférées comme la gestion des équipements culturels et sociaux.

L'Agglomération met en œuvre ses compétences dans une logique de modernisation de l'action publique (avec notamment une maîtrise fine de ses dépenses de fonctionnement qui laisse de réelles possibilités d'investissement pour le territoire) et de poursuite de la mutualisation des services initiée lors de la fusion.

2017 – Une agglomération de 60 000 habitants

Le contexte législatif actuel constitue une opportunité de nouvelle évolution de la collectivité en matière :

- de périmètre afin d'étendre l'aire d'intervention de l'Agglomération à un territoire proche de celui de son bassin de vie (de 39 à 60 communes dans le cadre de la mise en œuvre du schéma de coopération intercommunale);
- de dynamique de projet grâce à l'élaboration du schéma de cohérence territoriale et du Plan Local d'urbanisme intercommunal et intégrateur (PLH + PDU).

Elaboration du schéma directeur pour le quartier du Vert-Bois - 2002

Signature de la convention initiale ANRU - novembre 2004

Approbation du Programme Local de l'Habitat - décembre 2012

Elaboration du Plan Stratégique Local du Projet de Renouvellement Urbain

Partage du PSL avec l'ensemble des signataires de la convention ANRU

Approbation du PLU de Saint-Dizier qui intègre les dynamiques du PRU

Mise à jour du PLH 2012/2018 suite à l'extension du périmètre

Elaboration du contrat de Ville - signé en juin 2015

Lancement de l'élaboration du Plan de Déplacement Urbain

Arrêt du périmètre du SCOT - septembre 2015

Prescription du SCOT et du PLUI intégrateur de la communauté d'agglomération - mars 2016

Protocole de préfiguration NPNRU - avril 2016

Création de la CIL : avril 2016

Approbation du PDU - décembre 2016

Janvier 2017: OPH intercommunal - révision du PSP en 2018

Prévision été 2018 - avis de la CIL sur CIA

approbation du PPGD

signature de la convention ANRU 2018-2024 / NPNRU

1.4. La mobilisation des partenaires pour répondre aux attendus de la loi

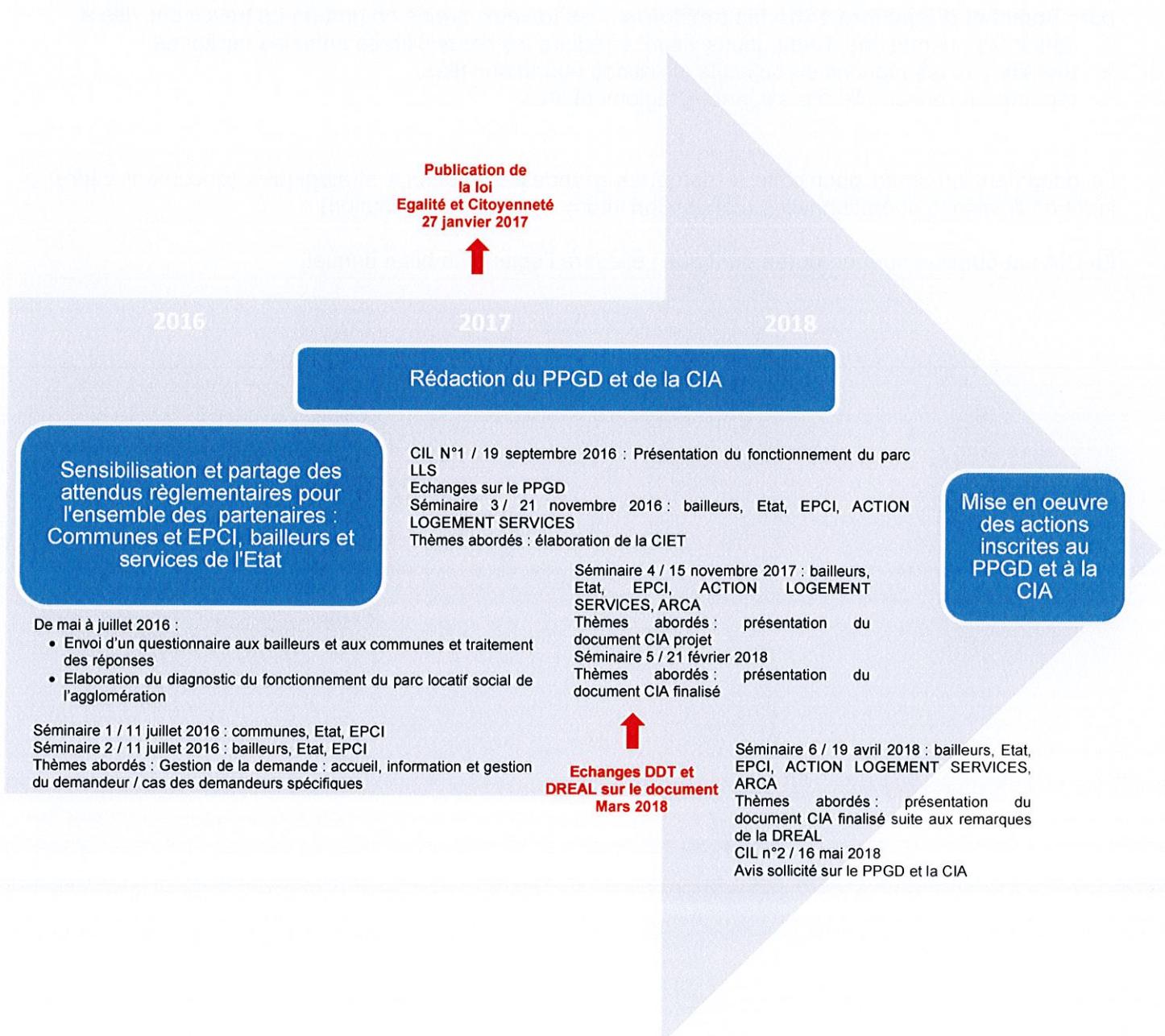
1/CALENDRIER DES DEMARCHES

La Conférence Intercommunale du Logement a été créée en avril 2016 par arrêté préfectoral. Elle a été installée en septembre 2016.

Plusieurs ateliers et groupes de travail ont été organisés afin d'élaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et la Convention Intercommunale d'Attribution.

Les évolutions réglementaires liées à la publication de la loi Egalité et Citoyenneté le 27 janvier 2017 ont sensiblement allongé les délais de réalisation initialement envisagés.

Calendrier de réalisation des démarches liées à la Conférence Intercommunale du Logement



2/LE CHOIX DES PARTENAIRES

Le présent document a été élaboré avec les partenaires acteurs du logement social de l'agglomération, Action Logement Services et les services de l'Etat **réunis en groupes de travail**.

L'agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise a souhaité fusionner le document cadre de la CIL et la CIA dans un seul et même document dans la mesure où :

- ↪ Les sujets traités dans ces deux documents sont complémentaires et parfois similaires. Ils ont par ailleurs été abordés de manière simultanée par les groupes de travail.
- ↪ Le ministère a indiqué dans son guide de la réforme qu'il est « envisageable de faire un seul et unique document [...] à condition que la CIL soit impliquée dans l'élaboration des 2 documents », ce qui est le cas.

Le travail d'élaboration du document-cadre repose sur un **diagnostic partagé du fonctionnement du parc social et d'équilibre entre les territoires**. Les travaux menés en groupe de travail ont visé à :

- ↪ définir les orientations d'attributions visant à réduire les déséquilibres entre les territoires,
- ↪ traduire ces orientations en objectifs et actions opérationnelles,
- ↪ répondre à l'ensemble des exigences réglementaires.

Le document présente pour chaque partie les grandes orientations stratégiques (document cadre) et leurs déclinaisons opérationnelles (convention intercommunale d'attribution).

La CIA est établie pour une durée de 3 ans ; elle fera l'objet d'un bilan annuel.

2. Synthèse du diagnostic de l'offre locative sociale de l'agglomération

Précision méthodologique : la majorité des données statistiques analysées présentées se basent sur l'analyse du fichier RPLS 2015. Si elle diffère, la date de prise en compte est précisée.

Le diagnostic a d'abord été réalisé sur le périmètre de l'agglomération en 2016. La fusion des 3 EPCI au 1^{er} janvier 2017 modifie donc certaines données d'entrée. Pour autant, les grands équilibres observés en 2016 demeurent valables.

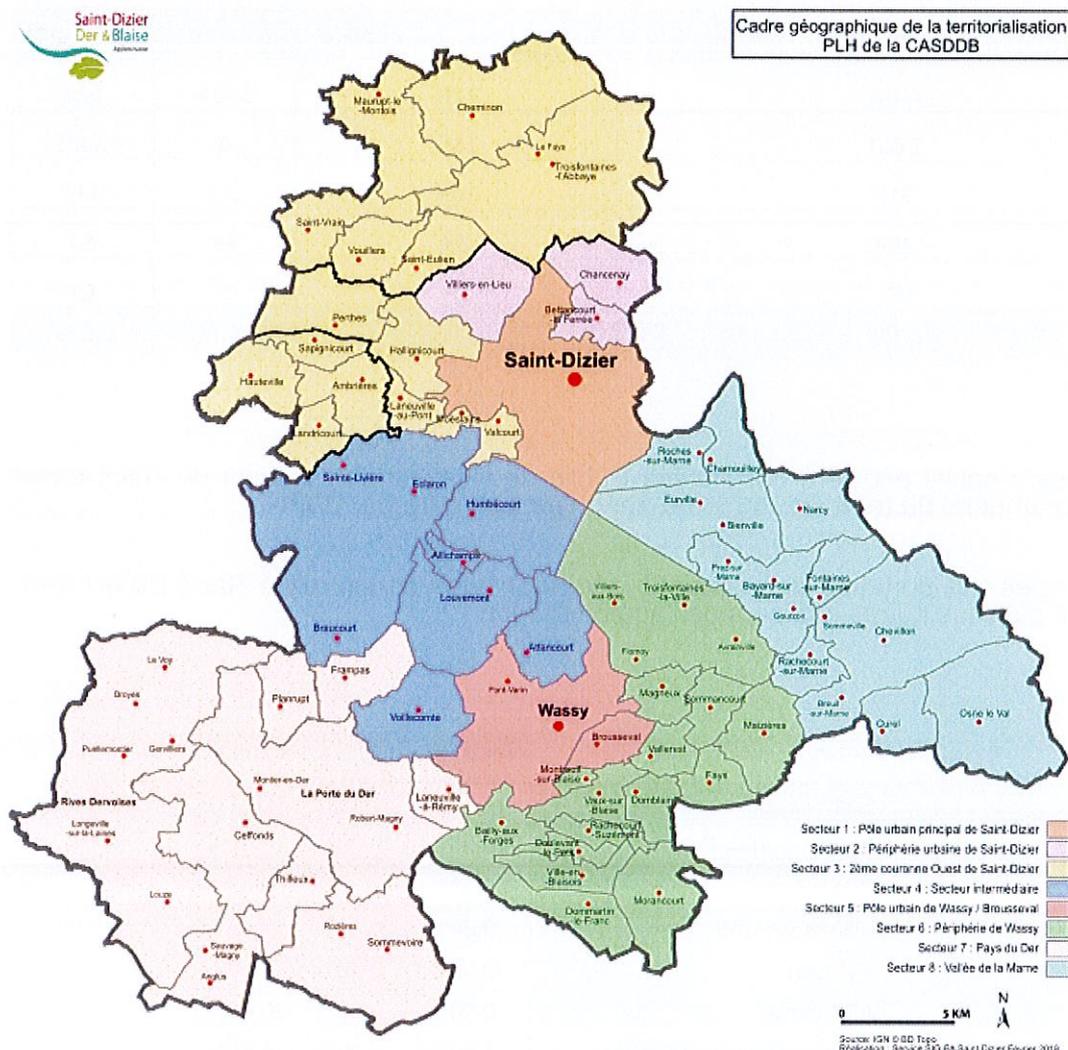
Les données seront réactualisées dans le cadre du programme de travaux prévu dans la CIA.

Les partenaires s'engagent notamment à mener une analyse fine de la répartition de l'offre croisée avec les données d'occupation du parc transmises par les bailleurs et par le système géoréférencé du SNE qui devrait être déployé courant de l'année 2018.

1/LE PORTRAIT DE L'OFFRE

LA REPARTITION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE : UN PARC INEGALEMENT REPARTI SUR LE TERRITOIRE ET ENTRE BAILLEURS

Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération appuie sa stratégie sur une territorialisation des actions présentée ci-dessous :



L'offre de logement locatif social se concentre à Saint-Dizier.

Le pôle urbain de l'agglomération accueille 82% de l'offre du territoire, dont 62% est située au Vert-Bois.

RPLS 2015	Collectif	Individuel	Total
Secteur 1- Saint-Dizier	4869	412	5281
Secteur 2	32	19	51
Secteur 3	20	7	27
Secteur 4	0	113	113
Secteur 5 – Wassy/Brousseval	276	84	360
Secteur 6		6	6
CC de la Vallée de la Marne	181	113	294
CC du Pays du Der	196	116	312
CASDDB	5574	870	6 444

Dont QPV
Collectif : 3 180
Individuel : 88

40% du parc LLS situé hors Saint-Dizier est composé de logement individuel.
3% du parc LLS situé en QPV est composé de logement individuel.

Répartition du parc de logements sociaux - CA de Saint-Dizier, Der et Blaise - Au 01/01/2016 (données RPLS)

Bailleur	Nb logements HLM au 01/01/2016	% CA St-Dizier, Der et Blaise	En QPV	Hors QPV
OPH de Saint-Dizier	4 402	71%	3 414	988
Hamaris	1 001	16%	0	1 001
Plurial Novilia	617	10%	168	449
Le Foyer Rémois	103	2%	43	60
Vitry Habitat	65	1%	0	65
Total	6 188	100%	3 625	2 563

Au Vert-Bois, 90% du parc social est géré par l'Office Public de l'Habitat de l'Habitat de Saint-Dizier (OPH). Sur les autres communes du territoire, 86 % du parc n'est pas géré par l'OPH.

Cette répartition différenciée est porteuse de disparités géographiques structurelles Saint-Dizier/ Vert-Bois et Hors Vert-Bois et avec les autres secteurs de l'agglomération.

		Vacance	Vacance > 3 mois	Rotation
Secteur 1	Saint-Dizier	14,79%	11,15%	13,67%
Secteur 2	Bettancourt-la-Ferrée	20,00%	10,00%	25,00%
Secteur 2	Chancenay	8,33%	8,33%	8,33%
Secteur 2	Villiers-en-Lieu	0,00%	0,00%	11,76%
Secteur 3	Valcourt	0,00%	0,00%	3,70%
Secteur 4	Allichamps	0,00%	0,00%	20,00%
Secteur 4	Éclaron-Braucourt-Sainte-	1,20%	1,20%	14,46%

	Livière			
Secteur 4	Humbécourt	0,00%	0,00%	9,09%
Secteur 4	Louvemont	0,00%	0,00%	0,00%
Secteur 4	Voillecomte	0,00%	0,00%	50,00%
Secteur 5	Brousseval	3,45%	3,45%	6,90%
Secteur 5	Wassy	3,49%	2,22%	16,83%
Secteur 6	Dommartin-le-Franc	16,67%	16,67%	66,67%
CC de la Vallée de la Marne		2,76%	1,38%	10,34%
CC du Pays du Der		6,43%	3,86%	11,73%
	Somme :	13,74%	10,34%	13,85%

Le secteur de Saint-Dizier est le secteur qui subit la plus forte vacance, majoritairement due à la vacance dans le QPV (environ 15%).

L'analyse globale du parc social sur les différentes zones géographiques a permis d'isoler trois grandes zones géographiques caractéristiques :

1. Saint-Dizier hors Vert-Bois
2. Le QPV Vert-Bois
3. les autres communes de l'agglomération.

	Agglomération	St-Dizier hors Vert-Bois	Vert-Bois	Autres communes
Nombre de logement	5 838	1 461	3 820	557
Part de PLI	5%	3%	5%	2%
Part de collectif	89%	81%	97%	59%
Ancienneté moyenne	1974	1984	1970	1978
Taux de vacance	13%	5%	16,2 % *	3%
Taux de rotation	18%	19%	18%	16%
Loyer moyen /m²	5 €	5,41 €	4,83 €	4,95 €
Mixité des loyers : part des logements avec une forte / faible mixité		53% / 18%	58% / 18%	19% / 40%

Ainsi, par rapport au reste de l'agglomération, le parc social du Vert-Bois apparaît globalement comme :

- ↳ Concentrant plus de logements en collectif (97%),
- ↳ Plus ancien (46 ans)

- Ces disparités ...
- ↳ Fortement vacant (16.2%)
 - ↳ Moins cher
 - ↳ ... induisent nécessairement des variations en matière d'occupation sociale de ce parc : dans une certaine mesure, c'est le logement (voir le loyer) qui choisit son locataire.
 - ↳ et nécessitent, pour les réduire, des opérations d'investissement d'ampleur pour faire évoluer l'offre locative. C'est le sens des 6 enjeux identifiés par le nouveau PRU du Vert-Bois :
 - Renouer avec le sens du lieu - poursuite de l'**intégration** du quartier dans la ville,
 - Intervenir prioritairement sur le site du **centre commercial démol**i,
 - Poursuivre les actions sur le **parc locatif ancien** du Vert-bois,
 - Reconstituer une offre locative sociale hors QPV,
 - Affirmer la transition progressive vers l'**habitat individuel**,
 - Gérer dans le temps des **terrains libres**,
 - Renforcer l'**attractivité** du lieu.

UNE OFFRE A BAS LOYERS PLUS FORTEMENT CONCENTREE SUR LE VERT-BOIS

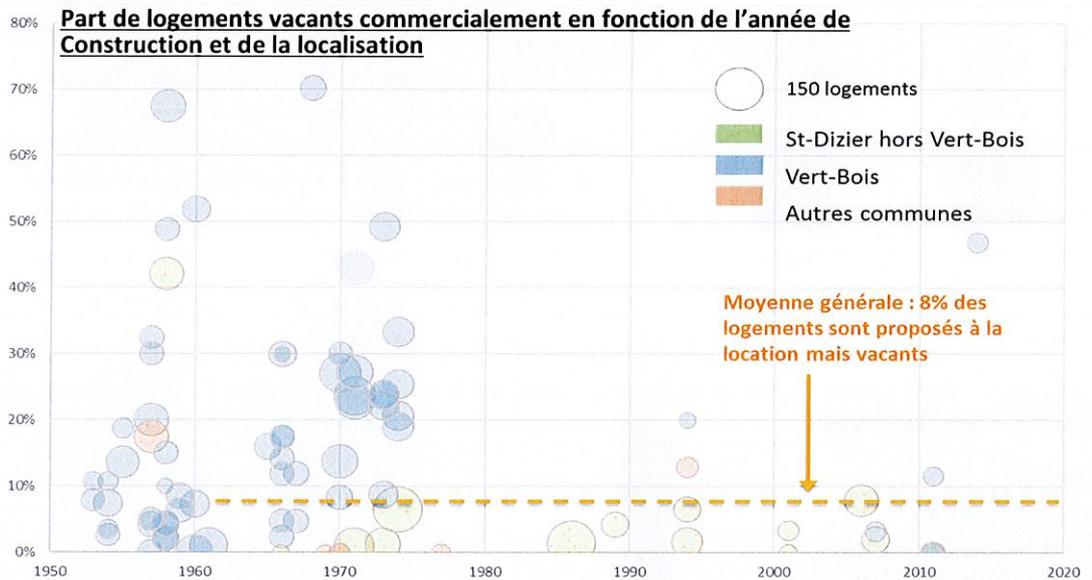
↳ dans le QPV, 50% de l'offre est < 5€ / m², hors QPV, 34% de l'offre est < à 5€/m².

	Total QPV		Total centre-ville		Total diffus	
0	760	19,3%	45	6,9%	164	12,4%
<3€ / m ²	0	0,0%	0	0,0%	15	1,1%
3<>4 €/m ²	252	6,4%	0	0,0%	123	9,3%
4<>5 €/m ²	1708	43,4%	220	33,8%	314	23,7%
5<>6 €/m ²	1048	26,6%	284	43,6%	531	40,1%
6<>7 €/m ²	129	3,3%	65	10,0%	88	6,6%
7<>8 €/m ²	14	0,4%	30	4,6%	49	3,7%
>8 €/m ²	23	0,6%	7	1,1%	40	3,0%

Nota : Il s'agit de loyer en € / m², hors charges

UNE VACANCE PARTICULIEREMENT ELEVEE SUR LE PARC SOCIAL ANCIEN LOCALISE SUR LE VERT-BOIS

Part de logements vacants commercialement en fonction de l'année de construction et de la localisation



Nota : hors résidences de moins de 20 logements

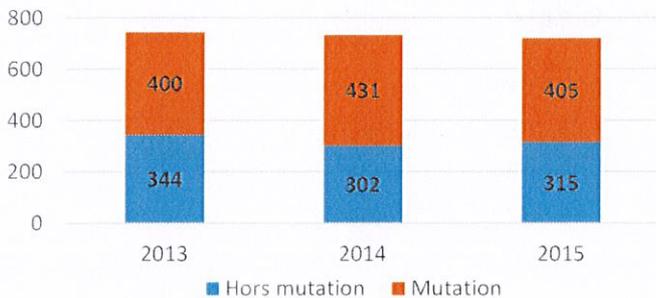
Source : Enquête RPLS 01/01/2015

- ↳ Une corrélation entre les niveaux de vacance, l'âge du patrimoine, et sa localisation :
- ⇒ Il existe une forte corrélation entre la date de construction et le taux de vacance, lié à la localisation du patrimoine ancien dans le quartier du Vert-Bois
 - ⇒ Les résidences localisées en dehors du Vert-Bois présentent de faibles taux de vacance.

Remarque : certaines résidences présentent des parts de logements commercialement vacants à plus de 50%. Il peut s'agir de résidences prévues à la démolition pour lesquelles une vacance stratégique est mise en place.

2/LE MARCHÉ LOCATIF SOCIAL

UN MARCHÉ LOCATIF SOCIAL PORTE PAR LES MUTATIONS INTERNES

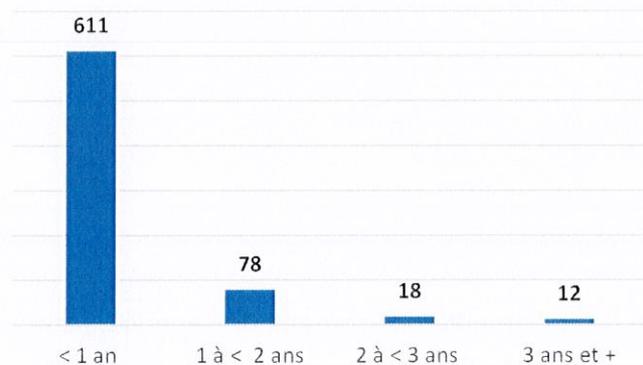


Les demandes de logement portées par les demandeurs habitant déjà le parc social sont majoritaires

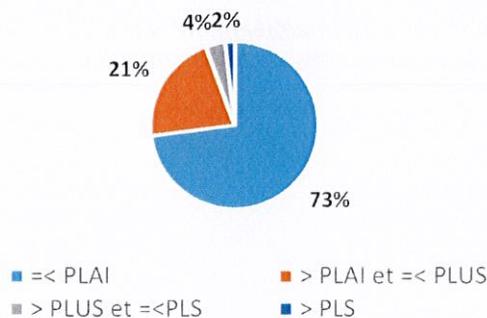
- Forte représentation des demandeurs habitant déjà le parc social (56% en 2015)
- Diminution des « nouvelles demandes » (- 9% en 2 ans)

Le marché de la demande en logement est globalement détendu

- Taux de vacance élevé
- 1,1 demande pour 1 attribution
- Ancienneté moyenne d'une demande de 9 mois (incluant les demandeurs habitant déjà le parc social)



Ressources (demande active au 31/12/2015)



Les demandes émanent de ménages aux ressources de plus en plus faibles

- 73 % des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI, contre 69% des occupants aujourd'hui

La pression de la demande est contrastée entre Saint-Dizier et les autres communes de l'agglomération :

- ↪ **Saint-Dizier** présente une pression de la demande très faible (ratio de 1). La part des attributions faites sur Saint-Dizier est nettement supérieure à la part des demandeurs souhaitant un logement à Saint-Dizier (+ 9 points). Saint-Dizier accueille donc des demandeurs dont le souhait numéro 1 n'était pas la ville centre.
- ↪ **Wassy** (deuxième en volume de population sur le territoire de l'agglomération) présente également un niveau de pression faible.
- ↪ **Les autres communes** du territoire présentent une pression de la demande relativement élevée (3,08), avec plus de 3 demandes pour une attribution et près de 11% des demandeurs qui souhaitent habiter ces communes (alors qu'elles ne concentrent que 4% du parc social et 4% des

attributions). Toutefois cette pression élevée influence peu les statistiques observées à l'échelle de l'agglomération, l'essentiel du parc social étant concentré sur la commune de Saint-Dizier.

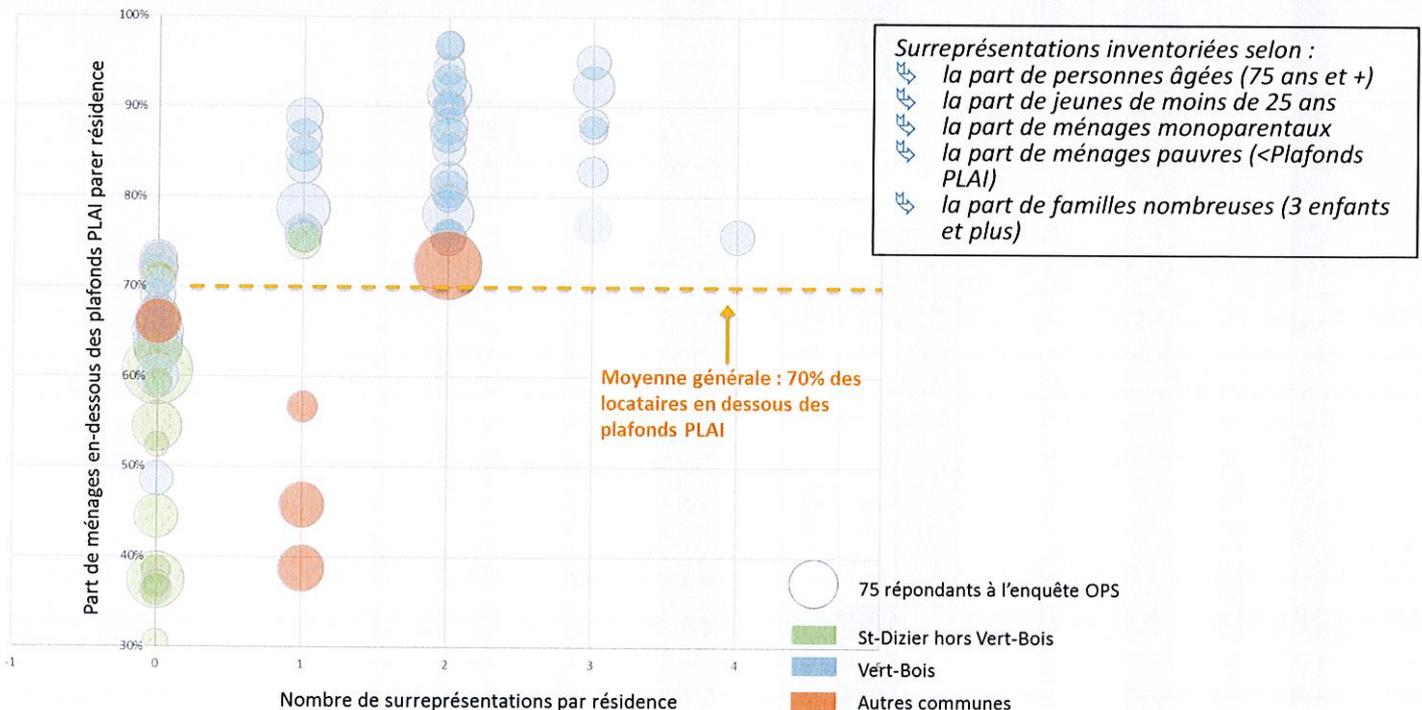
	Parc social (au 01/01/2015)		Taux de rotation * 2014	Demandes en stock au 31/12/2015		Attributions en 2015		Différentiel % parc / % demande	différentiel part demande / part des attribution	ratio demand e / attribut ion
Agglomération de Saint-Dizier	5 838		18%	719		636				
dont Saint-Dizier	5 281	90%	18%	579	81%	572	90%	-9%	9%	1,01
dont Wassy	324	6%	17%	63	9%	39	6%	+3%	-3%	1,62
dont Autres communes	233	4%	13%	77	11%	25	4%	+7%	-7%	3,08

Taux de rotation* : nombre de logements libérés au cours de l'année divisé par le nombre de logements dans le parc en fin d'année.

UNE CORRELATION ENTRE FRAGILITE SOCIALE ET LIEUX DE VIE :

- ↳ L'essentiel des résidences présentant des surreprésentations de ménages fragiles sont localisées au Vert-Bois.
- ↳ Ces résidences cumulent les déséquilibres avec un fort taux de ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI.

Part de ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLAI et nombre de surreprésentations de ménages fragiles



3/ LE BILAN DES ATTRIBUTIONS EN 2016 ET EN 2017

LES ATTRIBUTIONS REALISEES EN 2016

Répartition du parc de logements sociaux :

Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2016 :

6 230

(Source : RPLS décret)

	En QPV	Hors QPV
Total	3 625	2 605
% parc	58,2%	41,8%

	En QPV	Hors QPV
Vacance commerciale	544	117
%	15,0%	4,5%

Bilan des attributions de logements locatifs sociaux en 2016 :

Nombre d'attributions réalisées en 2016 à l'échelle de l'EPCI :

772

(Source : Infocentre SNE)

Déficit / Excédent enregistrement attributions SNE 2016 VS RPLS 2015 :

+ 0,55 %

(à l'échelle du département de la Haute-Marne)

Comparaison attributions LLS 2016 et emmenagés 2015

Nombre d'attributions pour lesquelles les ressources mensuelles sont renseignées :

765

99%

Répartition des attributions en fonction des ressources mensuelles du ménage demandeur et de la localisation du logement attribué :

	Attributions QPV	Attributions hors QPV	Situation QPV / hors QPV inconnue	Total	Dont Ressources mensuelles égales à 0€
1er quartile *	156	55	21	232	
Quartiles 2 à 4	228	225	80	533	5
Total	384	280	101	765	
Part des attributions	50%	37%	13%		

* Seuil du 1er quartile au 1er janvier 2017 à l'échelle de l'EPCI : 7 228 €/an/unité de consommation

Test sur l'obligation de consacrer 25% des attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile :

	Bilan des attributions 2016	Objectif cible de la loi Egalité Citoyenneté	Marge de progression à viser pour répondre à l'objectif
Nombre d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile	55	70	15
Part des attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile	20%	25%	5%

Test sur l'obligation de consacrer 50% des attributions en QPV aux ménages des quartiles 2 à 4 :

	Bilan des attributions 2016	Objectif cible de la loi Egalité Citoyenneté	Marge de progression à viser pour répondre à l'objectif
Nombre d'attributions en QPV aux ménages des quartiles 2 à 4	228	192	objectif atteint
Part des attributions en QPV	59%	50%	

L'analyse des attributions réalisées en 2016 démontrent que les objectifs de loi Egalité et Citoyenneté ont partiellement été remplis.

L'objectif des attributions de 25% des attributions suivies de baux signés faites à des ménages du 1^{er} Quartile hors QPV était de 70 attributions en 2016. 55 attributions hors QPV ont effectivement été réalisées.

L'objectif d'attribution dans le QPV à des ménages des 2,3 et 4èmes quartile a quant à lui été rempli.

LES DONNEES « DE DEPART » PRISES EN COMPTE : LES ATTRIBUTIONS REALISEES PAR CHAQUE BAILLEUR EN 2016 (extractions du SNE)

La localisation et les caractéristiques du parc social de l'agglomération, génèrent des différences structurelles qui posent des difficultés aux bailleurs pour atteindre immédiatement les objectifs fixés par la loi :

Répartition des attributions en fonction des ressources mensuelles du ménage demandeur et de la localisation du logement en 2016					COMMENTAIRES
	attributions QPV	attributions hors QPV	situation QPV/hors QPV inconnue	total	
OPH DE SAINT-DIZIER					
1er quartile	159	19	1	179	19% des attributions hors QPV à des ménages du 1 ^{er} quartile 58% des attributions dans QPV à des ménages 2, 3 et 4 ^{ème} quartiles
quartiles 2 à 4	219	79	8	306	
total	378	98	9	485	
part des attributions	78%	20%	2%		
HAMARIS					
1er quartile	0	32	1	33	26% des attributions hors QPV à des ménages du 1 ^{er} quartile 0% des attributions dans QPV à des ménages 2,3 et 4 ^{ème} quartiles
quartiles 2 à 4	0	90	13	103	
total	0	122	14	136	
part des attributions	0%	90%	10%		
PLURIAL NOVILIA					
1er quartile	10	4	1	15	7% des attributions hors QPV à des ménages du 1 ^{er} quartile 76% des attributions dans QPV à des ménages <2et4> èmes quartiles
quartiles 2 à 4	31	55	7	93	
total	41	59	8	108	
part des attributions	38%	55%	7%		

LE FOYER REMOIS					
1er quartile	0	1	4	5	33% des attributions hors QPV à des ménages du 1er quartile chiffre à vérifier 100% des attributions dans QPV à des ménages <2et4> èmes quartiles
quartiles 2 à 4	6	2	14	22	
total	6	3	18	27	
part des attributions	22%	11%	67%		
VITRY HABITAT					
1er quartile	0	0	0	0	Pas d'attributions à des ménages du 1er quartile 0% des attributions dans QPV à des ménages <2et4> èmes quartiles
quartiles 2 à 4	0	9	0	9	
total	0	9	0	9	
part des attributions	0%	100%	0%		

LES ATTRIBUTIONS REALISEES EN 2017 (extractions du SNE)

Répartition du parc de logements sociaux :

Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 :

6 261

(Source : RPLS décret)

	En QPV	Hors QPV
Total	3 648	2 613
% parc	58,3%	41,7%

	En QPV	Hors QPV
Vacance commerciale	536	105
%	14,7%	4,0%

Bilan des attributions de logements locatifs sociaux en 2017 :

Nombre d'attributions réalisées en 2017 à l'échelle de l'EPCI :

779

(Source : Infocentre SNE)

Déficit / Excédent enregistrement attributions SNE 2017 VS RPLS 2016 :

+ 3,01 %

(à l'échelle du département de la Haute-Marne)

Comparaison attributions LLS 2017 et emmenagés 2016

Nombre d'attributions pour lesquelles les ressources mensuelles sont renseignées :

772

99%

Répartition des attributions en fonction des ressources mensuelles du ménage demandeur et de la localisation du logement attribué :

	Attributions QPV	Attributions hors QPV	Situation QPV / hors QPV inconnue	Total	Dont Ressources mensuelles égales à 0€ ⁺
1er quartile *	144	66	4	214	
Quartiles 2 à 4	247	294	17	558	3
Total	391	360	21	772	
Part des attributions	51%	47%	3%		

* Seuil du 1er quartile au 1er janvier 2017 à l'échelle de l'EPCI :

7 228

€/an/unité de consommation

Test sur l'obligation de consacrer 25% des attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile :

	Bilan des attributions 2017	Objectif cible de la loi Egalité Citoyenneté	Marge de progression à viser pour répondre à l'objectif
Nombre d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile	66	90	24
Part des attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile	18%	25%	7%

Test sur l'obligation de consacrer 50% des attributions en QPV aux ménages des quartiles 2 à 4 :

	Bilan des attributions 2017	Objectif cible de la loi Egalité Citoyenneté	Marge de progression à viser pour répondre à l'objectif
Nombre d'attributions en QPV aux ménages des quartiles 2 à 4	247	196	objectif atteint
Part des attributions en QPV	63%	50%	

Date de dernière mise à jour : 05/04/2018

LES DONNEES « DE DEPART » PRISES EN COMPTE : LES ATTRIBUTIONS REALISEES PAR CHAQUE BAILLEUR EN 2017 (extractions du SNE)

Comme pour les données 2016, la localisation et les caractéristiques du parc social de l'agglomération, génèrent des différences structurelles qui posent des difficultés aux bailleurs pour atteindre immédiatement les objectifs fixés par la loi. De même les faibles valeurs du nombre d'attributions pour certains bailleurs rendent l'analyse en pourcentage peu opérante (cas du FOYER REMOIS pour 2017 et de Vitry HABITAT)

Répartition des attributions en fonction des ressources mensuelles du ménage demandeur et de la localisation du logement en 2017					
	attributions QPV	attributions hors QPV	situation QPV/hors QPV inconnue	total	COMMENTAIRES
OPH DE SAINT-DIZIER					
1er quartile	137	30	0	167	25% des attributions hors QPV à des ménages du 1 ^{er} quartile 59% des attributions dans QPV à des ménages 2, 3 et 4 ^{ème} quartiles
quartiles 2 à 4	198	90	1	289	
total	335	120	1	456	
part des attributions	73%	26%	0%		
HAMARIS					
1er quartile	0	26	3	29	20% des attributions hors QPV à des ménages du 1 ^{er} quartile 0% des attributions dans QPV à des ménages 2,3 et 4 ^{ème} quartiles
quartiles 2 à 4	0	104	16	120	
total	0	130	19	149	
part des attributions	0%	87%	13%		
PLURIAL NOVILIA					
1er quartile	4	10	1	15	11% des attributions hors QPV à des ménages du 1 ^{er} quartile 88% des attributions dans QPV à des ménages <2et4> èmes quartiles
quartiles 2 à 4	30	77	0	107	
total	34	87	1	122	
part des attributions	28%	71%	1%		
LE FOYER REMOIS					
1er quartile	3	0	0	3	0% des attributions hors QPV à des ménages du

quartiles 2 à 4	19	16	0	35	1er quartile 86% des attributions dans QPV à des ménages <2et4> èmes quartiles
total	22	16	0	38	
part des attributions	58%	42%	0%		
VITRY HABITAT					
1er quartile	0	0	0	0	Pas d'attributions à des ménages du 1er quartile 0% des attributions dans QPV à des ménages <2et4> èmes quartiles
quartiles 2 à 4	0	7	0	7	
total	0	7	0	7	
part des attributions	0%	100%	0%		

SYNTHESE DES DONNEES PRESENTEES (extractions du SNE)

	PARC DANS QPV (2017)	PARC HORS QPV (2017)	NBRE ATTRIBUTION HORS QPV 2016	2016			
				25% 1er quartile	delta pour objectif 25%	50% 2/4 quartile	delta pour objectif 50%
OPH	3346	958	98	19%	5	72%	0
HAMARIS	0	1032	122	26%	0	0%	/
PLURIAL NOVILIA	168	458	59	7%	17	75%	0
LE FOYER REMOIS	134	100	3	33%	0	100%	0
VITRY HABITAT	0	65	9	0%	/	0%	/

	PARC DANS QPV (2017)	PARC HORS QPV (2017)	NBRE ATTRIBUTION HORS QPV 2017	2017			
				25% 1er quartile	delta pour objectif 25%	50% 2/4 quartile	delta pour objectif 50%
OPH	3346	958	120	25%	0	59%	0
HAMARIS	0	1032	130	20%	6	0%	/
PLURIAL NOVILIA	168	458	87	11,5%	22	88%	0
LE FOYER REMOIS	134	100	16	0%	4	86%	0
VITRY HABITAT	0	65	7	0%	/	0%	/

L'analyse des données de 2016 et 2017 laissent apparaître des marges de progression de différents ordres :

- Le remplissage des données dans le SNE afin de réduire les biais d'analyse (situation QPV connue/inconnue)
- L'analyse en pourcentage des objectifs d'attributions doit être également regardé au vu des chiffres réels d'attribution parfois faibles (ex : Vitry Habitat ou le Foyer Rémois)

3/SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

1/ Un marché locatif social détendu, en décroissance, porté par les mutations internes ... et aux dynamiques différenciées selon les territoires

- ↗ 632 attributions en 2015, pour une moyenne de 720 demandeurs en stock,
- ↗ Stabilité des demandes de mutations (58% des demandeurs) et baisse des demandes hors mutation (- 9% en 2 ans),
- ↗ 16,2 % de vacance sur le Vert-Bois*, 4 à 5% sur le reste de l'agglomération,
- ↗ 73 % des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (contre 69% des occupants).

* En excluant les immeubles en cours de démolition

2/ Un parc social inégalement réparti sur le territoire et entre bailleurs, porteur de disparités géographiques structurelles Vert-Bois / hors Vert-Bois

- ↗ Sur le Vert-Bois, 90 % du parc social est géré par l'OPH de Saint-Dizier,
- ↗ Hors Saint-Dizier, 86 % du parc social n'est pas géré par l'OPH de Saint-Dizier,
- ↗ Un parc social aux caractéristiques géographiques très segmentées. Le parc social du Vert-Bois apparaît comme... :
 - ⇒ concentrant une majorité de logements en collectif (97%),
 - ⇒ plus ancien (46 ans),
 - ⇒ fortement vacant (16.2%),
 - ⇒ Aux loyers les plus faibles.

3/ Des déséquilibres d'occupation entre les territoires qui suivent les disparités du parc social

- ↗ Des occupants globalement pauvres, voire très pauvres, sur l'ensemble de l'agglomération....
- ↗ Une certaine concentration des ménages les plus en difficulté sur le quartier du Vert-Bois

4/ une production insuffisante hors site pour permettre un rééquilibrage entre les territoires – avec tout de même une redynamisation à l'intérieur du Vert-Bois

- ↗ La localisation du parc récent suit la localisation du parc ancien,
- ↗ Mais à l'intérieur du Vert-Bois, le parc récent (305 logements depuis 2010) est plus attractif et composé de davantage de logements individuels.

5/ les données sur les attributions sont cohérentes avec la localisation et la nature du parc des bailleurs locaux

- ↗ Les objectifs d'attribution prévus par la loi Egalité et Citoyenneté devront être adaptés aux réalités locales
- ↗ Par ailleurs, les partenaires ont noté que le faible nombre de demandeurs fléchés comme prioritaires et la bonne gestion du contingent préfectoral en flux permettent une prise en charge de qualité de ces demandeurs prioritaires. Les partenaires ont démontré qu'il n'y a pas, sur l'agglomération, de problème de droit en logement (1 relogement DALO en 2015 / 4 recours en 2016 et 0 relogement DALO / idem en 2017).

Dès lors, les acteurs de l'agglomération ont eu une lecture locale et pragmatique des exigences réglementaires afin d'adapter ces exigences aux contraintes, enjeux et réalités du marché local de l'Habitat.

C'est pourquoi les principales dispositions en faveur de la mixité sociale du présent document :

- ↳ **dépassent largement le seul cadre de la politique d'attribution**, très largement contraint
 - ⇒ par la forte vacance et le déficit global d'attractivité,
 - ⇒ parce que la dynamique de marché est dictée d'abord par le choix du demandeur, que tous les acteurs s'efforcent d'attirer, de loger rapidement et de fidéliser,
 - ⇒ parce que les déséquilibres entre les 3 grands territoires (Saint-Dizier hors Vert-Bois, quartier du Vert-Bois, communes périphériques) sont dictés par la structure et la localisation du parc social, que le dernier PRU n'a pas suffi à gommer.

- ↳ vont dans le sens :
 - ⇒ de la nécessité d'**attirer de nouveaux demandeurs**, notamment pour redynamiser la vie des quartiers,
 - ⇒ du **renouvellement du parc social** et de son adaptation au contexte du territoire, notamment à travers le NPNRU,
 - ⇒ de la mise en place d'une **politique intercommunale sur l'ensemble du territoire** de l'agglomération, et non réduite au seul quartier du Vert-Bois,
 - ⇒ d'une **observation fine des dynamiques territoriales** permettant de mesurer et lutter contre les inégalités territoriales ou d'accès au logement.

3. Les orientations cadre de rééquilibrage entre les territoires

Des points de blocage bien identifiés et difficiles à dépasser :

- ↪ Une dynamique de marché dictée d'abord par le choix du demandeur, que tous les acteurs s'efforcent d'attirer, de loger rapidement et de fidéliser
- ↪ Des déséquilibres entre territoires dictés par la structure du parc social...
- ↪ ... structure qui ne laisse pas de place à une politique volontariste de rééquilibrage de l'occupation sociale entre grands territoires (à moins d'augmenter encore la vacance en QPV) en dehors d'une action concertée sur l'offre sociale de l'agglomération
- ↪ ... et qui nécessite d'étudier les dynamiques / déséquilibres sur l'ensemble du territoire

Pour des orientations de rééquilibrage entre les territoires qui dépassent la seule politique d'attribution :

- ↪ **Orientation n°1** : Attirer de nouveaux demandeurs de logement et être en mesure de leur proposer un logement dans des délais très courts
- ↪ **Orientation n°2** : S'appuyer sur le NPRU pour œuvrer à un meilleur équilibre d'offre entre les territoires et adapter le parc social aux évolutions sociologiques de l'agglomération (baisse de la population, paupérisation, vieillissement des occupants...) Et en cohérence avec les orientations du PLH de l'agglomération
- ↪ **Orientation n°3** : Construire des parcours résidentiels variés au sein et entre les secteurs de l'agglomération
- ↪ **Orientation n°4** : Définir et observer les équilibres / déséquilibres de fonctionnement à l'échelle du quartier / de la résidence et mettre en place des dispositifs intercommunaux de traitement de ces déséquilibres

4. Orientation 1 : Attirer de nouveaux demandeurs de logement et être en mesure de leur proposer un logement dans des délais très courts

Cette orientation s'appuie sur le constat d'un marché locatif social globalement détendu à l'échelle de l'agglomération. Même si localement des variations de la pression de la demande entre les secteurs géographiques peuvent être observées, il existe bien un enjeu de redynamisation du marché à son échelle globale.

Pour ce faire, l'ensemble des acteurs s'accordent sur la nécessité de travailler de manière coordonnée pour :

- ↳ **Attirer de nouveaux demandeurs** sur le territoire, notamment :
 - ⇒ par des actions coordonnées d'accueil et d'information des demandeurs et potentiels demandeurs visant à leur apporter une information homogène et de qualité (site internet intercommunal, plaquette d'information, promotion du portail grand public, homogénéisation des « fiches contacts des bailleurs »...),
 - ⇒ par une simplification et une meilleure lisibilité des démarches du demandeur (portail grand public, dossier unique, dispositif de gestion partagée,...),
- ↳ **Proposer une offre de logement adaptée dans des délais courts**, notamment :
 - ⇒ par l'enregistrement dans le SNE le plus rapidement possible des demandes de logement par les guichets enregistreurs
 - ⇒ dans la mesure du possible, par un travail sur le processus d'attribution des bailleurs pour le rendre plus fluide / rapide,
 - ⇒ par une attention particulière aux travailleurs intérimaires / en mobilité géographique, dont le besoin en logement (parfois meublé) doit être satisfait en quelques jours.
- ↳ **Fidéliser les locataires en place** en proposant autant que possible un parcours résidentiel positif
- ↳ Dans un objectif d'équilibre de territoire, **la CIL se mobilisera sur l'enjeu de la captation de la demande salariée** par l'ensemble des acteurs.

La majorité de ces points sont cadrés dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur.

4.1. Actions opérationnelles à engager

↪ Action 1 : Promouvoir le logement social et amener les citoyens à devenir demandeurs

Les missions d'accueil et d'information des demandeurs de logement social assumées par les bailleurs sociaux (niveau 2) et les communes (niveau 1), décrites au PPGD, doivent permettre de faire la promotion du logement social et d'attirer de nouveaux demandeurs :

- ⇒ **Par des actions coordonnées d'accueil et d'information des demandeurs / demandeurs potentiels** visant à leur apporter une information homogène et de qualité
 - × Promouvoir l'utilisation du Portail Grand Public
 - × Mettre en place une page web intercommunale d'information du demandeur
 - × Homogénéiser les « fiches contacts des bailleurs » permettant aux communes de remonter aux bailleurs des informations sur un prospect

- ⇒ **par une simplification et une meilleure lisibilité des démarches du demandeur**
 - × Promouvoir l'utilisation du Portail Grand Public, permettant au demandeur de saisir sa demande en ligne
 - × Poursuivre la mise en place du Dossier Unique, permettant au demandeur de ne déposer qu'un seul exemplaire de ses pièces justificatives
 - × Mettre en place et piloter le Dispositif de Gestion Partagée permettant de partager les informations sur l'avancement de la demande

Jalons : à partir de l'année 2018

Acteurs impliqués : Saint-Dizier Der & Blaise en tant que pilote, ARCA (en tant que gestionnaire du SNE), guichets enregistreurs, bailleurs sociaux et communes

↪ Action 2 : proposer une offre de logement adaptée dans des délais courts, notamment :

- ⇒ par l'enregistrement dans le SNE le plus rapidement possible des demandes de logement par les guichets enregistreurs (bailleurs sociaux et Action Logement Services)
- ⇒ dans la mesure du possible, par un travail sur le processus d'attribution des bailleurs pour le rendre plus fluide / rapide (fréquence de la CAL, visite du logement en amont de la CAL, formuler une « offre de visite » au demandeur en amont de la CAL, CAL dématérialisée (HAMARIS et LE FOYER REMOIS ont pour intention de mettre en place les CAL dématérialisées opérationnelles pour janvier 2019, ...)
- ⇒ par une attention particulière aux travailleurs intérimaires / en mobilité géographique, dont le besoin en logement (parfois meublé) doit être satisfait en quelques jours

Jalons : au fil des attributions

Acteurs impliqués : bailleurs sociaux

↪ Action 3 : fidéliser les locataires en place

- ⇒ En permettant un parcours résidentiel positif aux locataires déjà présents dans le parc social
- ⇒ sur l'ensemble de l'agglomération (et non limité à un quartier),
- ⇒ sur l'ensemble du parc social (et non limité au parc d'un bailleur),
- ⇒ avec des possibilités de sortie du parc social (accession sociale, locatif libre)

↳ Action 4 : observer à intervalle régulier les indicateurs clés de la demande de logement disponibles sur le SNE

L'objectif de ces observations est de suivre les évolutions du marché de l'habitat social, de piloter et contrôler la bonne mise en place du PPGD, de s'assurer qu'aucun demandeur ne « passe entre les mailles du filet » et si besoin de mener un travail spécifique sur des sujets précis (par exemple les mutations, les motifs de refus, ...)

Jalons : en amont des commissions de coordination

Acteurs impliqués : signataires de la CIA

↳ Action 5 : Observer et rendre plus lisible la gestion de la demande salariée

Les bailleurs remarquent que les salariés et les entreprises n'ont pas la connaissance exhaustive du parc réservé à leurs employés sur le territoire. Cette observation relève de plusieurs phénomènes :

ACTION LOGEMENT SERVICES a fait le choix de gérer son contingent en flux et non en stock, et n'intervient pas dans la désignation des candidats présentés en CAL.

La stigmatisation d'une partie de l'offre pourtant rénovée dans des secteurs à l'image encore trop connotée

De ce fait, les signataires de la convention font le constat que les salariés à la recherche d'un logement s'adressent dans leur grande majorité, directement aux bailleurs et ne font pas appel à leur entreprise. La détermination du public réservataire « action logement » est donc faite a posteriori de l'attribution.

Afin d'améliorer le fonctionnement et la lisibilité des attributions faites à la population « salariée » des entreprises de plus de 10 salariés, les signataires souhaitent mettre en place :

- ⇒ un partenariat inter bailleur associant Action logement afin d'observer les dynamiques des attributions des salariés.
- ⇒ L'identification des « ressortissants » des entreprises qui cotisent au « 1% logement » dès l'entretien découverte avec les demandeurs
- ⇒ une réflexion quant à l'application d'un taux d'attribution de la population salariée dans le QPV
- ⇒ l'exploitation optimale des outils du SNE (notamment le module « contingent » dont le déploiement est opérationnel depuis septembre 2017 et doit être partagé avec les bailleurs prochainement)

5. Orientation 2 : S'appuyer sur le PRU 2018/2024 pour œuvrer à un meilleur équilibre d'offre entre les territoires et adapter le parc social aux évolutions sociologiques de l'agglomération, en cohérence avec le PLH de l'agglomération

Le diagnostic de l'offre sociale a mis en évidence des déséquilibres de peuplement et de dynamiques de marché existant entre les trois grands territoires de l'agglomération (Saint-Dizier hors Vert-Bois, Vert-Bois, autres communes). Ces déséquilibres s'expliquent d'abord par la structure du parc social, qui apparaît très différenciée entre ces 3 territoires.

L'orientation 4 du programme local de l'habitat de l'agglomération a pour objectif d'adapter l'éventail des solutions logements à l'affirmation de nouveaux besoins, y compris pour les populations les plus fragilisées. Cette orientation prévoit le maintien du poids relatif de l'offre locative sociale pour continuer de faire face aux besoins d'une population aux niveaux de revenus relativement bas. L'un des objectifs fort du PLH est la répartition plus juste de l'offre sociale sur l'ensemble du territoire communautaire. Cette dynamique a pour but de répondre à une demande émergente et non satisfaite sur un certain nombre de secteurs en dehors du pôle principal.

Elle s'appuie sur les objectifs suivants :

- ↪ Maintenir constant le poids relatif social dans le parc de logements à l'horizon 2018 par rapport à 2008, soit à 29,4% du parc de résidences principales (source RPLS). Cet objectif de maintien du taux de logements locatifs sociaux repose sur le constat d'un niveau de revenu très modeste sur le territoire, dans un contexte d'une faible dynamique de l'emploi.
- ↪ Pour maintenir ce taux, il convient de produire 60 logements sociaux par an .

Les principes :

- ↪ Stabiliser à l'horizon 2018 la part relative des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales, à son niveau de 2011, soit 29,4 % des résidences principales.
- ↪ Réduire sensiblement le taux de locatif social sur Saint-Dizier où il est particulièrement élevé en 2011 : 44,5 % des résidences principales. L'objectif est de ramener ce taux à 43,5 % des résidences principales en 2018.
- ↪ Parallèlement, il s'agit d'équilibrer le parc locatif social en dehors de la ville-centre.

Le PLH précise que le redéploiement de l'offre correspond à une volonté de déspecialisation d'accueil des logements sociaux à Saint-Dizier mais aussi et surtout à l'expression d'une demande, notamment dans les groupes de communes composant le secteur intermédiaire (Eclaron – Braucourt – Saint-Livière, Humbécourt, Allichamps, Louvemont, Attancourt, Voillecomte).

Les principes suivants ont été retenus :

- ⇒ **Augmentation de 4 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 1000 habitants quand le taux en 2011 est inférieur à 10%.**
- ⇒ **Augmentation de 2 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 1000 habitants quand le taux en 2011 est compris entre 10 et 20 %.**
- ⇒ **Augmentation de 2 % du taux de locatif social pour les communes de plus de 500 habitants quand le taux en 2011 est inférieur à 10 %.**
- ⇒ **Pour les autres communes de moins de 500 habitants ou pour celles connaissant des contraintes d'urbanisation, l'objectif est d'augmenter de 1 % le taux de locatif social.**

Le nombre de locatifs sociaux à réaliser dans les communes ci-dessus a été écrié à environ 50% du total de la construction neuve de la période 2012-2018 comme à Bettancourt-la-Ferrée et Villiers-en-Lieu.

↙ Le redéploiement plus significatif du parc locatif social en dehors de Saint-Dizier sera obtenu si le potentiel foncier urbanisable dans l'unité urbaine et les pôles d'appui du territoire est disponible et maîtrisé (PLUI HD en cours de définition).

Le PRU 2018/2024 apparaît dès lors comme une opportunité d'agir sur l'offre existante de ces 3 territoires et de contribuer ainsi à la réduction des déséquilibres constatés.

Ainsi, le PRU 2018/2024 (opérations financées dans l'ANRU et programme de droit commun) devra permettre de :

- ↙ **poursuivre la transformation et permettre le changement d'image du quartier du Vert-Bois**, en intervenant en priorité au niveau du centre commercial et de ses abords, du boulevard Dunant et du secteur Est,
- ↙ **poursuivre l'ouverture pleine et entière du quartier** et sa participation dans la vie du territoire intercommunal,
- ↙ **poursuivre la démarche proposant de rompre avec la perception unitaire et homogène du grand ensemble au profit de la constitution de différents quartiers** : infiltration croissante de la part de la maison et du pavillonnaire, associée à la fin du locatif social collectif dans le quartier :
 - ⇒ **Démolition de 320 logements** dans l'objectif premier de réduire la vacance, puis de poursuivre le renouvellement du parc locatif,
 - ⇒ **Réhabilitation de 496 logements** situés sur le QPV entre 2014 et 2020, dans l'objectif d'accroître le niveau de commercialisation de ces immeubles,
 - ⇒ **Résidentialisation de 273 logements**
 - ⇒ **Reconstitution de l'offre locative sociale maîtrisée** sur l'ensemble de l'agglomération permettant :
 - × Une réduction du parc social (reconstitution significativement inférieure au volume de démolition - 30 à 50 %),
 - × Une meilleure répartition du parc social sur l'ensemble de l'agglomération et particulièrement sur Saint-Dizier (hors Vert-Bois), et sa proche périphérie,
 - × L'accueil des ménages les plus fragiles et favorisant le parcours résidentiel (un minimum de 60% de PLAI et une part des attributions réservée aux habitants du QPV),
 - × La poursuite de la diversification du QPV avec 1 opération de construction neuve en LLS individuel. Ces programmes sont en effet largement déficitaires sur le Vert-Bois

(97% de logements collectifs) alors qu'ils sont attractifs (taux de vacance de 2,7% sur le parc récent : 2 logements vacants sur 74 ; contre 8,8% sur le collectif sur ce même parc récent : 19 logements vacants sur 217 ; source RPLS 2014),

- * La constitution d'une offre en accession sociale, conçue comme un produit de transition dans le parcours résidentiel des ménages, et donc proposant :
 - une offre différenciée du privé (maison de ville / petite surface / maisons « à finir par le preneur » / mixité de produit (PSLA + lot libre),
 - un accompagnement social des accédants à la propriété, afin qu'ils appréhendent le rôle de propriétaire.

Enfin, afin de favoriser la dynamique de la constitution d'une nouvelle offre à bas loyers sur l'agglomération, la CIL réfléchira sur l'enjeu de la compétitivité des opérations neuves et donc des niveaux de loyers.

5.1. Actions opérationnelles à engager

L'ensemble des acteurs de l'habitat social présents sur l'agglomération s'accordent pour :

↳ Action 6 : Formaliser la stratégie de reconstruction du parc social sur le territoire à travers le PLH et le PRU.

- * Réaliser les opérations d'investissements de ces prochaines années (démolition, réhabilitation, construction) telles qu'elles sont formalisées dans le PSL et la convention ANRU
- * Formaliser au sein de la convention ANRU 2018/2024 le programme financé par l'ANRU en lien avec les services de l'Etat
- * Elaborer des conventions d'objectif à formaliser avec chacun des bailleurs.

Jalons : PLH 2012/2018 en cours de révision dans le cadre du PLUI HD

PRU 2018/2024 en cours d'examen par l'ANRU – signature de la convention ANRU envisagée avant l'été 2018

Acteurs impliqués : ANRU, partenaires du PRU (le projet est en cours d'examen au niveau national)

↳ Action 7 : Positionner l'agglomération comme la porte d'entrée des opérations d'investissement sur le territoire

- ⇒ L'agglomération est déjà positionnée en matière de prospection foncière et la réalisation des études prospectives
- ⇒ L'opportunité d'une délégation des aides à la pierre va également être étudiée.

Jalons : réflexions en cours (PLH en cours de révision dans le cadre du PLUI HD)

Acteurs impliqués : Agglomération Saint-Dizier Der & Blaise

6. Orientation 3 : Construire des parcours résidentiels variés au sein et entre les secteurs de l'agglomération

L'ensemble des acteurs s'accordent sur la nécessité de travailler à la mise en place d'un **parcours résidentiel à l'échelle de l'agglomération** et permettre ainsi :

- ↪ Aux ménages issus du quartier du Vert-Bois d'évoluer dans un parcours résidentiel qui ne soit pas circonscrit géographiquement à leur quartier d'origine,
- ↪ De mieux fidéliser les locataires du parc social en leur proposant un parcours résidentiel adapté à leurs besoins,
- ↪ De contribuer à la mixité sociale de l'agglomération.

Ces objectifs s'inscrivent dans les obligations fixées par la loi E&C :

✓ consacrer un pourcentage minimum de 25 % des attributions (accès, mutations), suivies de baux signés, réalisées hors QPV au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain sur le territoire des EPCI.

- Ce taux peut être, le cas échéant, adapté, compte tenu de la situation locale [...]. Il est révisé tous les trois ans en fonction de l'évolution de la situation locale. A défaut d'un tel objectif fixé, c'est le taux de 25% qui s'applique.
- La répartition par bailleur du taux global est inscrit dans la CIA. A défaut l'obligation de 25% porte sur chacun des bailleurs du territoire.

✓ Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux du 1^{er} quartile de revenus

- Les propositions sont comptabilisées
- A défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 %

✓ Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales et Action Logement Services est destiné aux publics prioritaires (= publics DALO et décrits dans le PDALHPD)

- ⇒ Un engagement quantifié et territorialisé à prendre pour chaque bailleur social
- ⇒ Des engagements relatifs à leur contribution à la mise en œuvre de cet objectif pour chacun des réservataires

✓ L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement.

6.1. Actions opérationnelles à engager

Les acteurs s'entendent sur les objectifs et actions suivantes :

↳ Action 8 : Faire évoluer l'offre locative dans une logique de diversification, de sorte à offrir des opportunités de parcours résidentiel aux locataires (en lien avec les actions 6 et 7)

- ⇒ Cette politique est cadrée dans le PLH. Il prévoit notamment de favoriser les constructions de pavillons et/ou de programmes en accession classique et en accession sociale sur le QPV et de poursuivre la construction d'une offre à bas loyer en dehors du QPV.

Jalons : Lors de la formalisation des conventions d'objectifs avec chacun des bailleurs

Acteurs impliqués : Agglomération Saint-Dizier Der&Blaise, bailleurs sociaux, promoteurs privés

Action 9 : Décliner les objectifs de mixité sociale définis par la loi Egalité et Citoyenneté

La loi Egalité et Citoyenneté met en place deux types d'obligations :

- D'une part, les bailleurs sociaux sont tenus de consacrer au moins un quart des attributions suivies d'un bail signé qu'ils réalisent en dehors du QPV aux demandeurs les plus pauvres (nouveaux entrants ou locataires en mutation) et aux personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain. Ce taux peut cependant être adapté compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attribution adoptées par la conférence intercommunale du logement et approuvées par l'EPCI et le Préfet.
- D'autre part, afin de diversifier l'occupation sociale dans le QPV, un objectif quantifié de proposition d'attribution à des demandeurs autres que ceux appartenant au 1^{er} quartile sera défini. Ces objectifs seront définis dans le cadre des orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement (CIL) et approuvées par le président de l'EPCI et le préfet. En absence d'accord, un taux de 50% s'imposera par défaut.

Ces objectifs doivent être déclinés par des engagements annuels des bailleurs sociaux via la convention intercommunale d'attribution.

⇒ Les objectifs quantitatifs et territorialisés

▪ Attributions des logements sociaux en dehors du QPV

Sur proposition des bailleurs sociaux, compte tenu de la situation du territoire haut-marnais et afin de concilier les objectifs de mixité sociale et de lutte contre la vacance du parc HLM, le Préfet, la Communauté d'agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise, et la Conférence Intercommunale du Logement conviennent de déroger au taux de 25 % fixé par la loi Egalité et Citoyenneté et d'adopter des objectifs progressifs d'amélioration, en application des dispositions prévues par l'article L 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation :

- × pour l'année 2018, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, aux demandeurs définis par le vingtième alinéa de l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation est fixé à 21 %
- × pour l'année 2019, ce même taux est fixé à 22 %
- × pour l'année 2020, ce même est fixé à 23 %.

Sur ces bases, la présente convention fixe chaque année la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions minimales à réaliser, en s'appuyant sur les données 2017 du fichier national d'enregistrement des demandes de logements sociaux qui prennent en compte le nouveau périmètre de la Communauté d'agglomération de Saint-Dizier.

	Données 2017				Objectifs 2018		Objectifs 2019		Objectifs 2020	
	Nombre de logts sociaux hors QPV	Nombre d'attributions hors QPV	Dont ménages du premier quartile	Proportion par rapport à la totalité des attributions hors QPV	Nombre d'attributions hors QPV aux ménages du 1 ^{er} quartile ou issus des démolitions NPNRU	Proportion par rapport à la totalité des attributions hors QPV	Nombre d'attributions hors QPV aux ménages du 1 ^{er} quartile ou issus des démolitions NPNRU	Proportion par rapport à la totalité des attributions hors QPV	Nombre d'attributions hors QPV aux ménages du 1 ^{er} quartile ou issus des démolitions NPNRU	Proportion par rapport à la totalité des attributions hors QPV
Oph de Saint-Dizier	958	120	30	25 %	30	25 %	30	25 %	30	25 %
Hamaris	1032	130	26	20 %	32	25 %	32	25 %	32	25 %
Plurial Novilia	458	87	10	11 %	11	13 %	14	16 %	17	20 %
Le Foyer Rémois	100	16	0	0 %	2	12 %	3	18 %	4	25 %
Vitry Habitat	65	7	0	0 %	1	14 %	1	14 %	2	28 %
Total	2613	360	66	18 %	76	21 %	80	22 %	85	23 %

L'ensemble des signataires de la convention intercommunale d'attribution se fixent comme objectif d'atteindre le taux de 25 % sur la période triennale 2021-2023, en s'appuyant sur les premières réalisations du Nouveau programme de renouvellement urbain et notamment les opérations de reconstitution de l'offre démolie en dehors du QPV.

Les objectifs chiffrés et présentés ici seront affinés lorsque les données disponibles sur le Système National d'Enregistrement (SNE) seront consolidées (après échanges entre l'ARCA et bailleurs).

• Attributions des logements sociaux en dehors du QPV

Les données des années précédentes mettent en évidence des résultats très positifs au sein du quartier prioritaire du Vert-Bois à Saint-Dizier. En conséquence, les signataires souhaitent poursuivre sur cette dynamique et se fixe un objectif supérieur au seuil minimum réglementaire : 50 %

	Données 2017				Objectifs 2018 / 2019 / 2020
	Nombre de logts sociaux dans le QPV	Nombre d'attributions dans le QPV	Dont ménages du 2 ^{ème} , 3 ^{ème} ou 4 ^{ème} quartile	Proportion par rapport à la totalité des attributions dans le QPV	Proportion par rapport à la totalité des attributions dans le QPV
Oph de Saint-Dizier	3346	335	198	59%	≥ 50 %
Hamaris	0				
Plurial Novilia	168	34	30	88%	≥ 50 %
Le Foyer Rémois	134	22	19	86%	≥ 50 %
Vitry Habitat	0				
Total	3648	391	247	63%	≥ 50 %

⇒ Modalités d'accompagnement et de suivi

Le Ministère en charge du logement (DGALN) publie annuellement les résultats de chaque EPCI au regard de ces deux obligations. Ces résultats seront présentés chaque année à la Conférence Intercommunale du Logement.

Afin d'atteindre les objectifs fixés, plusieurs modalités d'accompagnement et de suivi sont mises en œuvre :

- ↪ pour améliorer la connaissance chiffrée des dynamiques à l'œuvre, un dispositif d'observation sera déployé dès 2018 par la Communauté d'agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise et permettra de diffuser aux acteurs locaux, chaque trimestre, un état des lieux précis de la situation des demandes et des attributions :
 - × selon le quartile de ressources des demandeurs et des attributaires
 - × selon la localisation du bien attribué
 - × selon la situation du ménage attributaire (prioritaire, DALO)
- ↪ pour optimiser l'effet des opérations neuves de création de nouveaux logements sociaux en dehors du QPV, la proportion de logements financés en PLAI atteindra au moins 30 % et ces logements seront prioritairement destinés aux demandeurs du 1^{er} quartile de revenus ou issus des opérations de renouvellement urbain.
- ↪ dans la cadre de la mise en œuvre progressive de la réforme des attributions, les résultats des organismes HLM pourront être appréciés collectivement au regard de l'objectif fixé à l'EPCI, de façon à encourager un travail « interbailleur ».
- ↪ si malgré ce travail « interbailleur », l'objectif annuel fixé à l'EPCI n'est pas atteint, la Communauté d'agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise, pourra proposer au Préfet et à la Conférence Intercommunale du Logement, plusieurs mesures complémentaires, notamment :
 - × la mise en place d'objectifs d'attribution aux organismes réservataires de logements sociaux, en application des articles L.313-26-2 et L.313-35 du code de la construction et de l'habitation.
 - × la mise en place au sein du quartier prioritaire du Vert-Bois de la commission définie par l'article L441-1-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette commission est chargée de définir, d'un commun accord entre les bailleurs sociaux, les réservataires et les pouvoirs publics, les candidats pour l'attribution des logements disponibles au sein du QPV. Des modalités pratiques devront alors être définies pour maintenir l'efficacité et la rapidité du traitement des demandes.
 - × la réalisation d'un avenant qui ajustera les objectifs de la CIA à la lumière du nouveau traitement des données statistiques recueillies sur le territoire.

Il est convenu que l'application des dispositions correctrices, prévues par le vingt-cinquième alinéa de l'article L 441-1 du code de la construction ne soient envisagées que dans un second temps.

⇒ Action 10 : Atteindre les objectifs d'attribution fixés par la loi Egalité et Citoyenneté pour les publics prioritaires dans le parc des réservataires

Les partenaires ont tous rappelé que le traitement des ménages prioritaires ne pose actuellement pas de difficulté sur le territoire. Pour autant, il s'avère nécessaire d'accroître la connaissance du parc réservé.

Pour cela, différentes actions vont être entreprises :

- × Mise à jour des conventions de réservations du contingent préfectoral avec la DDCSPP (conventions signées pour 3 ans)
- × Décompte des logements réservés sur le territoire de l'agglomération (ACTION LOGEMENT, Défense, établissements de santé...)
- × Gestion en stocks des logements réservés par Action Logement Services dans le cadre du PRU 2018/2024 et ceux récupérés sur le contingent de l'Etat dans le cadre du PRU1.

Pour garantir le relogement de l'ensemble des publics spécifiques sur le territoire, l'ensemble des acteurs s'accordent sur les points suivants :

↪ Concernant les publics prioritaires (au sens du CCH)

- × Il est à noter que :
 - × Le PDALHPD définit la liste du public prioritaire sur la base de l'article L 441-1 du CCH.
 - × L'Etat demande annuellement un retour sur les attributions faites aux publics prioritaires tels que décrits au CCH.
 - × A ce jour, il n'existe pas de bilan réalisé sur les attributions faites à des publics prioritaires tels que décrits au PDALHPD.

- × Il est nécessaire :
 - × D'identifier le nombre de demande et d'attribution faite pour le public prioritaire
 - × de Travailler en lien avec la DDCSPP sur la définition des publics prioritaires. Les groupes de travail du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées organisés en mars 2018 ont pour objectif de définir la liste de référence pour le département de la Haute-Marne et qui sera arrêtée par le Préfet et le Président du conseil départemental.
 - × De renseigner dans l'outil SNE «l'onglet priorité» afin de quantifier les résultats.
 - × **L'harmonisation des statistiques sera un enjeu majeur de cette action**, étant donné que les bailleurs n'ont pas la même définition des publics prioritaires. En cela la révision du PDALHPD ainsi que son appropriation par les différents partenaires sera essentielle à l'atteinte de cet objectif.

⇒ **Action 11 : Modalités de relogement des personnes relevant des PRU**

Nombre de logements démolis dans le cadre du PRU Vert-Bois 2018/2024 (toutes ces démolitions concernent le patrimoine de l'OPH de Saint-Dizier) :

Nom des immeubles démolis	Nombre de logements	Daté de démarrage du relogement	Nombre de logements occupés (au 1 ^{er} mars 2018)
Immeubles Réunion/Miquelon/Samoa/Vulcain	104	2019	56
Immeuble Orcades	80	2022	62
Immeuble Ibiza	40	2023	29
Immeubles Antilles	80	2023	64
Immeubles Fidji	16	2021	11
Total du nombre de logements	320		222

⇒ **Respect du cadre fixé par le règlement général ANRU**

Les relogements des personnes relevant des PRU se dérouleront en respectant les grands principes de relogement prévus par le Règlement Général de l'ANRU.

Règlement Général de l'ANRU	Spécificités du territoire et capacité à respecter ces objectifs
<p>1/ Principes généraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Respect des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires, * Cohérence avec les orientations du projet urbain, * Modalités de la coopération entre les porteurs de projet, les organismes HLM et les titulaires de droits de réservation. 	<ul style="list-style-type: none"> * Les orientations du PRU s'inscrivent dans les objectifs fixés par le PLH : rééquilibrage de l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en privilégiant les pôles d'emploi et de services * La gestion des réservations se fait actuellement en flux, et sans formalisme/cadrage particulier. Les acteurs considèrent qu'il faut conserver ce mode de gestion qui répond aux enjeux de commercialisation des logements dans un contexte de marché détendu. * La gestion des 7 droits de réservation dans le cadre du pru 2018/2024 se fera en stock
<p>2/ Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Offrir des <u>parcours résidentiels positifs</u> aux ménages, notamment en direction 	<ul style="list-style-type: none"> * La proportion de logements reconstitués est plus faible que le nombre de logements démolis ;

<p>des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans.</p>	<ul style="list-style-type: none"> × Pour autant, les relogements se feront en priorité vers du parc neuf ou vers du parc récemment réhabilité et vers le parc hors QPV. × Un objectif de 20 % de relogement dans un logement neuf ou conventionné de moins de 5 ans est fixé par les signataires. Au vu du taux d'occupation des immeubles voués à la démolition en date du 1^{er} mars 2018, ce taux équivaut à un nombre de 45 ménages à reloger dans un logement neuf ou conventionné de moins de 5 ans. × Si le relogement dans le neuf n'est pas possible, les ménages issus du relogement se verront proposer en priorité : <ul style="list-style-type: none"> × Un logement récemment résidentielisé ou réhabilité, et notamment dans les logements où le loyer aura été diminué × Un logement réhabilité ou neuf financé grâce au PRU 1 × ACTION LOGEMENT disposant de droits de réservations sur l'ensemble du territoire mettra ses droits à disposition, en priorité, pour les familles délogées ressortissantes d'ACTION LOGEMENT. Pour ce faire, ACTION LOGEMENT demandera à ses partenaires bailleurs de lui communiquer les souhaits de ses ressortissants, suite aux entretiens qu'ils auront menés, pour accompagner au mieux les familles délogées en leur proposant des logements en adéquation avec leurs attentes. × ACTION LOGEMENT pourra également favoriser le parcours résidentiel de ses ressortissants en accompagnant ceux qui souhaiteraient profiter du relogement pour accéder à la propriété. Pour ce faire, ACTION LOGEMENT dispose de différents produits : Prêt Accession, Prêt Accession Plus (particulièrement bien adapté pour les acquéreurs de vente HLM ou PSLA) et enfin d'un service gratuit de Conseil en Financement.
<ul style="list-style-type: none"> × Réinscrire les ménages en difficulté dans une <u>dynamique d'insertion</u>. 	<ul style="list-style-type: none"> × Il est prévu un accompagnement individualisé assuré grâce à l'intervention d'un chargé de relogement <ul style="list-style-type: none"> × Recueil des souhaits, × Prise en compte des capacités financières du ménage, × Définition des possibilités du

	<p>ménage dans le cadre du parcours résidentiel.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Des liens seront établis avec les services sociaux pour les situations difficiles (perte de repères, maladie, handicap ...) * ACTION LOGEMENT SERVICES sollicitera son service CIL PASS ASSISTANCE pour ses familles ressortissantes afin qu'elles bénéficient des mesures individuelles d'accompagnement social suivant sa réglementation.
<ul style="list-style-type: none"> * Contribuer à la <u>mixité sociale</u>. 	<ul style="list-style-type: none"> * Les logements démolis étant ceux occupés par la population la plus fragile, l'offre disponible répondant à leur niveau de loyer est limitée et quasi-inexistante en dehors du QPV. Il est donc difficile de faire des relogements PRU un levier de mixité sociale opérant à très court terme. * Pour autant, comme évoqué dans ce document, le PRU prévoit d'autres leviers en faveur de la mixité sociale, notamment le développement d'une offre à bas loyers hors-QPV, la construction de programmes d'accession à bas coût dans le QPV, la réservation d'une part de l'offre neuve aux habitants du QPV, ...
<p>3/ Modalités :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages, en faisant un effort de maîtrise du reste à charge des ménages (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service). 	<ul style="list-style-type: none"> * Ce suivi sera permis grâce aux indicateurs suivis par les bailleurs (Base de données RIME) * Le suivi des relogements encadré par la charte de relogement prend en compte cet objectif
<ul style="list-style-type: none"> * Proposer trois offres de relogement 	<ul style="list-style-type: none"> * Ce point est prévu dans la charte de relogement
<ul style="list-style-type: none"> * Prévoir un dispositif d'accompagnement des ménages ainsi que les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement. 	<ul style="list-style-type: none"> * Ce point sera précisé dans la charte de relogement

7. Orientation 4 : Définir et observer les équilibres / déséquilibres de fonctionnement à l'échelle du quartier / de la résidence et mettre en place des dispositifs intercommunaux de traitement de ces déséquilibres

Le diagnostic de l'offre locative sociale a montré qu'il existe d'importants déséquilibres selon les secteurs géographiques de l'agglomération en matière de parc social et de peuplement. Le quartier du Vert-Bois bénéficie d'un rééquilibrage important de son offre, à travers une politique ambitieuse de diversification en termes de forme urbaine (habitat intermédiaire et individuel), ou encore de niveaux de loyers.

Il est nécessaire, dans le cadre de la CIL, de pouvoir mesurer les impacts des politiques de l'habitat en matière de peuplement, et ce, à l'échelle de toute l'agglomération.

L'observation des équilibres / déséquilibres de fonctionnement à l'échelle du quartier / de la résidence permettra :

- ⇒ De mesurer l'évolution des déséquilibres sur le territoire, et ainsi d'avoir une vision précise de l'impact des politiques mises en œuvre,
- ⇒ D'évaluer si les objectifs d'attribution intercommunaux sont précis, réalistes et adaptés au contexte,
- ⇒ De respecter les orientations et objectifs chiffrés définis par l'agglomération.

De plus, les actions liées à la CIL (CIA, PPGD) nécessitent la mise en place d'instances de gouvernance afin de pouvoir :

- ↪ Analyser collégialement les données issues de l'observatoire créé
- ↪ S'accorder sur les mesures correctives à mettre en place
- ↪ Faire le bilan de l'atteinte des objectifs

7.1. Actions opérationnelles à engager

⇒ Action 12 : Mettre en place un observatoire du logement locatif social

Dans le cadre de l'observatoire local de l'habitat, créé en lien avec le PLH, l'observatoire du logement social identifiera et analysera le parc de LLS sous différents angles :

- ↪ **Cartographier la répartition du parc LLS développé sur l'intercommunalité** en identifiant différents aspects issus du fichier RPLS
 - × Localisation, typologie, année de construction, ...

↪ **Observatoire des loyers et cartographie associée.**

Cet observatoire permettra de faire apparaître précisément les dynamiques à l'œuvre sur le territoire en matière d'occupation sociale du parc de logement.

Cet observatoire permettra de faire l'analyse prospective du parc à mobiliser pour reloger les ménages du 1^{er} quartile et relogés PRU 2018/2024. De plus, il aura pour objectif d'éclairer la décision d'une politique de révision des loyers par les bailleurs.

- ↪ **Observatoire des déséquilibres** à l'échelle des résidences et / ou secteurs pertinents en se basant sur les critères d'occupation identifiés par les acteurs du logement lors des groupes de travail, et ce, **en différenciant les nouveaux entrants** :

- Taux de couverture de l'APL,
- Niveaux de ressources,
- Composition familiale des occupants,
- Age des titulaires du bail.
- Croiser la cartographie des déséquilibres avec des indicateurs de fonctionnement locatif (impayés, rotation, vacance),
- Compléter le diagnostic de remontées de terrain sur d'éventuels dysfonctionnements qui ne ressortiraient pas des analyses statistiques (exemple : difficultés engendrées par la présence de personne en fragilité psychique / Gestion Urbaine de Proximité).

↳ **Observatoire des demandes et des attributions** : dès la signature de la CIA, les signataires s'engagent à analyser trimestriellement les données d'attribution afin de :

- pouvoir réorienter au besoin les décisions d'attributions
- vérifier la localisation des logements (QPV/hors QPV) afin d'éliminer les biais (situation inconnue)
- organiser la restitution de ces analyses dans le cadre de la commission de coordination nouvellement créée dans le cadre de la CIA
- analyser les demandes non pourvues de plus de 9 mois (typologies demandées, montant des ressources, argumentaires du refus des bailleurs le cas échéant etc.)

Pour cet observatoire, les partenaires de la CIA s'appuieront sur l'outil géoréférencé du GIP SNE déployé courant du 1^{er} semestre 2018 et qui permettra d'avoir accès à toutes les données RPLS, OPS géolocalisées au quartier et à l'immeuble)

Jalons : dès la signature de la CIA

Acteurs impliqués : Agglomération Saint-Dizier Der&Blaise, bailleurs, ARCA, services de l'Etat

⇒ **Action 13 : Réaliser un bilan trimestriel des attributions par bailleur pour bénéficiaire d'une visibilité sur l'origine des demandes, la mobilisation des contingents et la répartition des emménagés récents par secteur géographique selon leur profil.**

- Mobilisation des contingents : nombre de demandeurs relevant de chaque contingent
- Origine des demandeurs : nombre de demandeurs amenés par chacun des réservataires ou partenaires (exemple : hôpital, Dalo, Action Logement Services ...)

Jalons : dès la signature de la CIA, en vue de son évaluation

Acteurs impliqués : chacun des bailleurs, ARCA

⇒ **Action 14 : Mettre en place les dispositifs de gouvernance nécessaire au traitement des déséquilibres identifiés par le biais de l'observatoire. Les pistes envisagées sont les suivantes :**

- La création d'une commission de coordination interbailleur qui regroupera l'ensemble des signataires de la CIA
 - Elle se réunira trimestriellement
 - Elle aura pour objectif de suivre et respecter les objectifs d'attribution fixés
 - Elle capitalisera les savoir-faire acquis lors du PRU 1, notamment dans le cadre du comité de suivi du relogement interbailleur qui avait été mis en place
 - Le cas échéant, elle étudiera les « cas bloqués » identifiés en distinguant nouvelle demande et mutation interne (relogement urgent, cas identifiés par les travailleurs sociaux, etc.)
- La possibilité pour les CAL de s'appuyer sur la cartographie réalisée dans le cadre de l'observatoire pour **objectiver leurs attributions / refus.**

Jalons : dès la signature de la convention intercommunale d'attribution

Acteurs impliqués : Agglomération Saint-Dizier Der&Blaise et ses partenaires

8. Orientations générales d'attribution

L'ensemble des acteurs s'accordent pour suivre les orientations générales d'attribution suivantes :

- × **Respecter l'article L- 441 du CCH** (règles d'attribution, fonctionnement de la CAL, droit au logement, critères généraux de priorité)
- × **Appliquer la politique mise en place par les réservataires** sur leur contingent
 - ⇒ La gestion des réservations se fait actuellement en flux, et sans formalisme particulier. Les acteurs considèrent que ce mode de gestion répond aux enjeux de commercialisation des logements dans un contexte de marché détendu.
 - ⇒ Dans le cadre de la convention PRU 2018/2024 ACTION LOGEMENT SERVICES disposera de 7 droits de réservation gérés en stock.
 - ⇒ Sur le territoire, il n'est pas nécessaire de cadrer plus précisément la politique mise en place par chacun des réservataires. En effet,
 - × cela n'est pas la demande des différents réservataires : si nécessaire, un échange direct avec le bailleur permet de proposer une demande sur un logement vacant.
 - × le contexte spécifique du territoire (vacance et diminution du volume des demandes) nécessite un fonctionnement souple et réactif ;
 - × il est néanmoins important d'être rapide et agile pour loger les salariés en mobilité professionnelle
- × **Lutter contre la vacance** du patrimoine
- × **Répondre aux attentes des demandeurs** de logement afin de ne pas les mettre en difficulté financière, sociale et familiale.
- × **S'appuyer sur l'expertise territoriale des communes** pour sélectionner les demandeurs et proposer les logements (en amont et pendant la CAL). Mieux informer le demandeur pour permettre une saisie de la demande de meilleure qualité (cf. dispositions du PPGD).
- × **Veiller aux équilibres de peuplement** en étant vigilant à maintenir/favoriser le bien vivre ensemble et accueillir la diversité des publics, dans la limite du possible (ne pas créer de la vacance).

Rechercher, au cas par cas et en s'appuyant sur l'expérience et la connaissance des acteurs de terrain, l'équilibre des quartiers et des bâtiments, qui se traduit notamment par :

- × Une politique de peuplement maîtrisée qui favorise le bien-vivre ensemble,
 - × Le maintien d'une certaine diversité d'occupation, en veillant autant que possible à mixer des publics,
 - × Accompagner les quartiers d'accueil dans la mise en place de cette mixité.
- × **S'appuyer sur l'expertise et l'intelligence locale des acteurs du logement locatif social et de l'Etat** afin de fixer des objectifs atteignables qui ne fragiliseront pas l'équilibre financier des bailleurs en présence (taux de vacance, équilibre social de peuplement)

9. Synthèse des orientations et du programme d'actions

ORIENTATION	ACTION
Orientation 1 : Attirer de nouveaux demandeurs de logement et être en mesure de leur proposer un logement dans des délais très courts	Action 1 : Promouvoir le logement social et amener les citoyens à devenir demandeurs
	Action 2 : proposer une offre de logement adaptée dans des délais courts
	Action 3 : fidéliser les locataires en place
	Action 4 : observer à intervalle régulier les indicateurs clés de la demande de logement disponibles sur le SNE
	Action 5 : Observer et rendre plus lisible la gestion de la demande salariée
Orientation 2 : S'appuyer sur le PRU 2018/2024 pour œuvrer à un meilleur équilibre d'offre entre les territoires et adapter le parc social aux évolutions sociologiques de l'agglomération, en cohérence avec le PLH de l'agglomération	Action 6 : Formaliser la stratégie de reconstruction du parc social sur le territoire à travers le PLH et le PRU.
	Action 7: Positionner l'agglomération comme la porte d'entrée des opérations d'investissement sur le territoire
Orientation 3 : Construire des parcours résidentiels variés au sein et entre les secteurs de l'agglomération	Action 8 : Faire évoluer l'offre locative dans une logique de diversification, de sorte à offrir des opportunités de parcours résidentiel aux locataires
	Action 9 : Fixer localement les objectifs d'attribution fixés par la loi Egalité et Citoyenneté pour les ménages du 1er quartile et les ménages issus des logements démolis
	Action 10 : atteindre les objectifs d'attribution fixés par la loi Egalité et Citoyenneté pour les publics prioritaires dans le parc des réservataires
	Action 11 : Modalités de relogement des personnes relevant des PRU
Orientation 4 : Définir et observer les équilibres / déséquilibres de fonctionnement à l'échelle du quartier / de la résidence et mettre en place des dispositifs intercommunaux de traitement de ces déséquilibres	Action 12 : Mettre en place un observatoire du logement locatif social
	Action 13 : Réaliser un bilan trimestriel des attributions par bailleur pour bénéficier d'une visibilité sur l'origine des demandes, la mobilisation des contingents et la répartition des emménagés récents par secteur géographique selon leur profil
	Action 14 : Mettre en place des dispositifs de gouvernance nécessaire au traitement des déséquilibres identifiés par le biais de l'observatoire. Les pistes envisagées sont les suivantes

10. Calendrier prévisionnel des travaux liés à la CIL (PPGD et CIA)

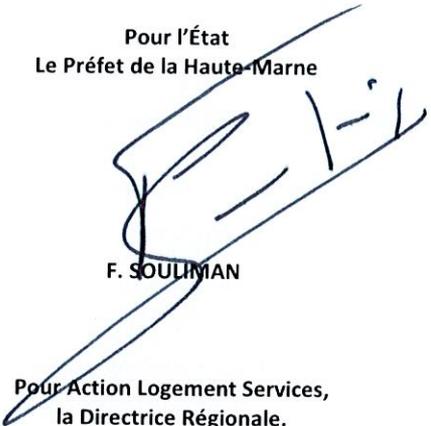


Les signataires confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des engagements et dispositifs mis en place dans le Document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement valant également Convention Intercommunale d'Attribution.

Date : 5/10/2018

Signatures :

Pour l'État
Le Préfet de la Haute-Marne



F. SOULMIAN

Pour La Communauté d'Agglomération
Saint-Dizier, Der & Blaise,
le Président



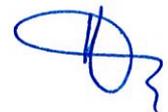
P. BOSSOIS

Pour Action Logement Services,
la Directrice Régionale,



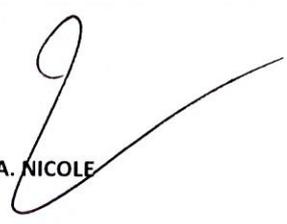
C. MACÉ

Pour L'Office Public de l'Habitat de Saint-Dizier,
la Directrice Générale,



D. PAILLARDIN

Pour Plurial Novilia,
Le Directeur Général,



A. NICOLE

Pour le Foyer Rémois,
le Président du Directoire,



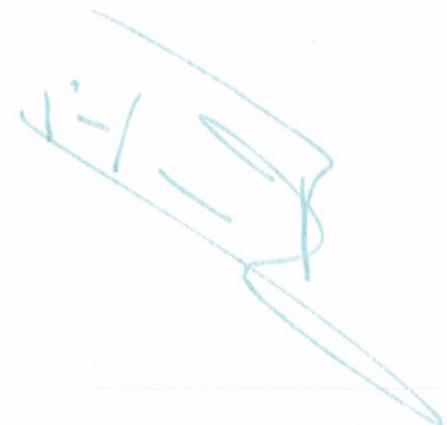
J. PAUL

Pour Hamaris,
Le Directeur Général



J-P. BARBELIN

0.0001



Handwritten text, possibly 'Pencil' or 'Pencil'.



Handwritten text, possibly 'Pencil' or 'Pencil'.