PAYS D'ORANGE EN PROVENCE

La lettre #3

Observatoire de l'Habitat

La réforme des attributions de logements sociaux bien engagée dans le Pays d'Orange en Provence

La Communauté de communes du Pays d'Orange en Provence (CCPOP) a mis en place sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 24 novembre 2021. Elle est maintenant engagée dans la mise en œuvre des différents dispositifs prévus pour un meilleur équilibre du parc social et une amélioration de la gestion de la demande et des attributions.

La présente Lettre, publiée chaque année dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat du Pays d'Orange en Provence, propose, pour cette troisième édition, d'apporter un éclairage sur l'avancement des travaux sur le territoire liés à la mise en œuvre de la réforme des attributions. L'AURAV a contribué à la réalisation du diagnostic territorial et à la formulation des orientations qui viendront nourrir les documents cadres et conventions prochainement mis en œuvre.

Septembre 2023

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

©Aurav, 2022

01 VERS UNE POLITIQUE INTERCOMMUNALE DES ATTRIBUTIONS, UNE TRAJECTOIRE EN PLUSIEURS ÉTAPES

La construction de la politique intercommunale d'attribution

Un cadre règlementaire

- **Loi ALUR** Mars 2014
- **Loi EC** Janv. 2017
- **Loi ELAN** Nov. 2018
- **Loi 3DS** Févr. 2022

POP · **Préfet** · **Bailleurs et réservataires** · **Maires** · **Associations**

Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
Instance qui définit, suit et évalue la politique d'attribution

Des constats partagés

Diagnostic territorial
Fonctionnement et occupation du parc de logements sociaux, demande et attribution

Élabore et adopte

Est associée à l'élaboration

Des objectifs

Document cadre d'orientations (DCO) sur les attributions et les mutations

Document stratégique qui fixe les orientations portant sur les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs / de relogement des publics prioritaires, DALO et ANRU / de coopération inter-partenariale

✓ Approbation en Conseil Communautaire / par le Préfet

Évaluation à 3 et 6 ans

Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) – 6 ans

Document opérationnel qui définit les orientations destinées à simplifier l'enregistrement de la demande, mieux informer le demandeur, apporter plus de transparence et d'équité dans l'instruction de la demande

→ Information, accueil du demandeur
→ Modalités locales d'enregistrement de la demande / répartition des guichets
→ Gestion partagée de la demande
→ Cotation de la demande / qualification de l'offre / location voulue (optionnel)

✓ Avis des communes / du Préfet
✓ Adoption en Conseil Communautaire

Émet un avis

Des engagements

Évaluation annuelle

Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) – 6 ans

Document contractuel qui décline les objectifs et engagements individuels des bailleurs sociaux et réservataires, et précise les modalités de mise en œuvre.

→ Par bailleur : engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution en faveur des publics DALO et prioritaires / d'attributions à réaliser hors QPV en faveur des demandeurs du 1er quartile, ou relogés dans le cadre d'une opération ANRU ou de requalification de copropriété dégradée
→ Autres signataires : actions pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial
→ Modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaire (ANRU)
→ Modalités de désignation des candidats et de coopération entre bailleurs et réservataires

✓ Approbation en Conseil Communautaire
✓ Avis du comité responsable du PDALHPD
✓ Signature par les membres de la CIL
✓ Agrément par le Préfet

Conventions sur le Service d'Accueil et d'Information des Demandeurs (SAID) / sur le dispositif de gestion partagée

Des outils

- **Gestion en flux** *(conversion des conventions de réservation d'ici fin 2023)*
- **Cotation de la demande** *(système mis en œuvre d'ici fin 2023 / module interconnecté au SNE)*
- **Commission de coordination des attributions**
- **SNE / Portail Grand Public / Dossier Unique / Numéro Unique**
- **Cartographie de l'occupation du parc social**

Plusieurs lois successives ont réformé en profondeur la gestion des attributions des logements sociaux. Elles ont conforté l'**échelon intercommunal comme chef de file** en matière d'attribution. C'est à cette échelle que sont fixées les grandes orientations du territoire en matière de politique de peuplement. Les enjeux de cette politique sont d'a**méliorer l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social** et de f**avoriser la mixité sociale** des villes et des quartiers.

Pour répondre à ces enjeux, le Pays d'Orange en Provence se dote d'une gouvernance intercommunale et partenariale, et met en place plusieurs dispositifs interdépendants.

Qui sont les EPCI concernés ?

Ceux tenus de réaliser un PLH et/ou ceux exerçant la compétence habitat et présentant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sur leur territoire.

C'est quoi la gestion en flux ? Et la cotation de la demande ?

Rendus obligatoires par la loi ELAN, *des deux dispositifs visent à optimiser l'attribution des logements.*

Avec la généralisation de la **gestion en flux**, *les réservations des différents contingents (État, Action Logement, collectivités, etc.) s'exercent désormais sur un flux annuel de logements mis en location, et non plus sur des logements identifiés physiquement.*

Le système de **cotation** *de la demande consiste à attribuer une note à chaque demande en fonction d'une série de critères d'appréciation et d'une pondération. Cela constitue un outil d'aide à la décision et de transparence permettant au demandeur d'apprécier le positionnement relatif de sa demande par rapport aux autres demandes.*

02 Le diagnostic territorial, la mise en lumière de déséquilibres territoriaux à corriger

La politique d'attribution doit prendre en compte la diversité de la demande locale, tout en tenant compte de l'offre existante. **Le diagnostic territorial, réalisé en 2022**, dresse un portrait de l'offre et du fonctionnement du parc locatif social sur le territoire du Pays d'Orange en Provence, permettant d'appréhender les tensions qui s'y exercent, ainsi que les déséquilibres observés. Il permet d'accompagner la réflexion des partenaires sur les questions de mixité sociale, de politique de peuplement et d'attribution. Il définit par ailleurs **un socle d'indicateurs clés** qu'il conviendra de suivre sur la durée.

Une forte concentration du parc locatif social à Orange et dans les QPV

- **3 217** logements locatifs HLM au 1er janvier 2021, soit **17%** des résidences principales / **85%** de cette offre localisée à Orange
- **1 800** logements en QPV, soit **56%** du parc (**29%** à'léchelle nationale)

Deux QPV situés à Orange qui rassemblent un patrimoine locatif social vieillissant aux loyers les plus faibles, et souffrant d'un défaut d'attractivité ...

- **12%** de la population du territoire communautaire
- **56 à 58%** de taux de pauvreté en 2018 / **20%** sur la CCPOP
- **Plus de 70%** de logements sociaux
- **9 logements sociaux sur 10** d'au moins 40 ans / **1/4** hors QPV
- **5,5 €/m²** de loyer moyen hors charges dans le parc social / **6,1€** hors QPV
- **70%** de l'offre locative à loyer très abordable[1] / **29%** hors QPV
- **2,9%** de vacance au 1er janvier 2021 au sein du parc social / **1,5%** hors QPV
- **9,4%** de rotation en 2020 dans le parc social / **8,6%** hors QPV

Une offre locative sociale qui s'est récemment diffusée sur l'ensemble du territoire ...

- **Près de 600** logements sociaux mis en service depuis 2010 (**1/5ème** du parc), dont **6 sur 10** en dehors d'Orange / **0,5 sur 10** avant 2010
- **7 logements sur 10** mis en service en dehors d'un QPV depuis la fin des années 1970 / **1 sur 10** dans la période précédente

... et qui s'est diversifiée via le déploiement de nouveaux opérateurs HLM, de modes de production, et une plus grande variété des formes et typologies

- **6 bailleurs** en 2023 (3 présents depuis les années 2000)
- **86%** du parc géré par GDH et CDC Habitat
- **3 logements sur 10** produits en VEFA[2] ou via l'acquisition de patrimoine / **6 sur 10** pami les mises en service depuis 2010
- **16%** de logements individuel dans le stock / **25%** depuis 2010
- **13%** de T1 -T2 (**27%** à l'échelle nationale) / **15%** depuis 2010

1 Logements financés en PLAI ou PLUS avant 1977 / 2 Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Une tension modérée de la demande, mais des difficultés particulières pour attribuer des logements à certains profils de ménage ou situations spécifiques

- **3,2** demandes pour 1 attribution[3] (**7,3** dans la région et **4,7** à l'échelle nationale)
- **1 020** demandeurs en décembre 2021, et **290** attributions en 2021
- **390** demandes de mutation - au sein du parc social (**38%** des demandes)
- **75%** des demandes en direction d'Orange
- **72%** de demandes de moins d'un an (**52%** à l'échelle nationale)
- **7 mois** d'attente en moyenne pour aboutir à une attribution (**11 mois** dans le Vaucluse)
- **Des difficultés plus grandes d'accès** au parc lorsqu'il s'agit de petits logements, de familles nombreuses, de locataires du parc social, de ménages âgés / isolés / très précaires / vivant dans un logement inadapté / vivant dans un logement non décent ou indigne
- **17%** des attributions réalisées **hors QPV** au bénéfice des ménages du 1er quartile (**18%** à Orange et **15%** en dehors d'Orange / **18%** à l'échelle nationale)
- **72%** des attributions **en QPV** au bénéfice des demandeurs des 3 autres quartiles

Quelles sont les obligations légales pour favoriser la mixité sociale et l'accès au parc social ?

25% *Au moins des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements situés **hors QPV**, aux ménages du **1er quartile**[4] et aux ménages relogés Anru*

50% *Au moins des attributions annuelles de logements situés **en QPV** aux ménages dont les ressources sont supérieures au seuil du 1er quartile*

25% *Au moins des attributions effectuées sur chaque contingent et patrimoine non réservé des organismes HLM destinées aux **ménages reconnus DALO** et aux **ménages prioritaires** au titre du CCH*

3 Hors mutations / 4 Seuil fixé par arrêté en 2021 à 7 764 € parmi les demandeurs du territoire

03 Après la deuxième CIL, cap sur l'élaboration des documents opérationnels

Quelques dates clés pour la mise en oeuvre de la réforme sur le territoire

17/12/2015 - Signature du **Contrat de Ville** 2015-2020 d'Orange, prolongé par avenant jusqu'à fin 2022

30/11/2015 - Délibérations actant le lancement de l'élaboration du **PPGDID** et la création de la **CIL**

10/03/2017 - Signature du **Protocole de préfiguration du PRU** du quartier de l'Aygues, reconnu d'intérêt régional

27/09/2018 - Délibérations actant le lancement de l'élaboration du **PPGDID** et la création de la **CIL,** suite au changement de périmètre de l'EPCI

04/2019 – Signature de la **Convention pluriannuelle du PRU** du quartier de l'Aygues, intégrant une charte de relogement et une convention de GUSP

29/10/2020 - Approbation du **PLH 2** (fiche action 14 : « instaurer une politique de peuplement intercommunale »)

04 et 25/05/2021 - Ateliers 1 et 2, cotation de la demande, grille test

08/11/2021 - Délibération désignant le représentant du Président à la Co-présidence
24/11/2021 - CIL 1 (diagnostic)

08 et 17/11/2022 – Atelier et échange avec les communes
18/01/2023 - CIL 2 (diagnostic et orientations)

05/04 et 11/05/2023 – Ateliers 1 et 2, réalisation des documents socles (PPGDID, convention SAID, document cadre et CIA)

Approbation des documents socle fin 2023

*

PPGDID : *Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information des Demandeurs*
CIA : *Convention Intercommunale d'Attribution*
CIL : *Conférence Intercommunale du Logement*
PRU : *Projet de Renouvellement Urbain*
GUSP : *Gestion urbaine et Sociale de Proximité*
PLH : *Programme Local de l'habitat*
SAID : *Service d'Accueil et d'Information des Demandeurs*

Les deux premières CIL ont permis de partager les grands constats et les principaux enjeux pour la politique de peuplement du parc social.

Le Pays d'Orange en Provence, avec l'appui du cabinet Aatiko Conseils, oeuvre aujourd'hui à la mise en oeuvre de la cotation de la demande et à la réalisation des documents supports (documents cadre sur les orientations et CIA, PPGDID et convention SAID). Ces derniers devraient être validés en CIL et en Conseil Communautaire d'ici la fin de l'année 2023.

La deuxième CIL du 18 janvier 2023 a approuvé le diagnostic et les grandes orientations

Près d'une trentaine de participants ont assisté à une deuxième séance plénière de la CIL du Pays d'Orange en Provence. Coprésidée par Justine RENAULT, Sous-Préfète de la Préfecture de Vaucluse, et Thierry VERMEILLE, Vice-Président délégué à l'habitat et à l'aménagement urbain de l'EPCI, elle a réuni les élus et techniciens partenaires de l'habitat.

Les participants ont insisté particulièrement sur la nécessité :

- *d'adapter l'offre à la demande, en développant notamment les petites typologies de logements, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien, ou via des mesures dérogatoires pour prendre en compte le décalage existant entre les typologies affichées et les superficies réélles de certains logements ;*
- *de développer l'offre locative très sociale en dehors des quartiers prioritaires ;*
- *d'améliorer l'attractivité du patrimoine situé dans les quartiers prioritaires, en s'appuyant sur des politiques ambitieuses de rénovation, mais aussi de rééquilibrage du peuplement des résidences les plus fragiles ;*
- *de tenir compte de la situation des bailleurs disposant d'une offre très limitée en dehors des QPV;*
- *de mieux répondre aux demandes de mutation au sein du parc locatif social ;*
- *de renforcer l'accompagnement social ;*
- *de suivre sur la durée les évolutions du parc et la réalisation des objectifs d'attribution.*

***Les 4 orientations stratégiques proposées pour la politique d'attribution** (précisées dans le document cadre des orientations) :*

Poursuivre le **rééquilibrage territorial** et la **diversification** de l'offre locative sociale.

Optimiser les **partenariats** et organiser les **coopérations** avec les différents acteurs pour mieux rapprocher l'offre de la demande et éclairer les décisions en matière d'attribution.

Fluidifier les **parcours résidentiels** et faciliter la **mobilité** au sein du parc social en veillant aux équilibres sociaux

Fournir une **information** plus complète et harmonisée aux demandeurs sur l'ensemble du territoire.

©Aurav, Juillet 2023

Réalisation : Mélissa CHAZERAND
Appui : Samuel COËT
www.aurav.org
164 avenue de St Tronquet 84130 Le Pontet
Pour plus d'information : Lucie FAYOLLE - L.FAYOLLE@ccpro.fr

PAYS D'ORANGE EN PROVENCE

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE