

**Document cadre des  
orientations de la Conférence  
Intercommunale du Logement  
(CIL) et de Convention  
Intercommunale d'Attribution  
(CIA)**

**Dijon métropole**

Juin 2022

# SOMMAIRE

<b>1.PREAMBULE</b>	<b>4</b>
1.1 Le contexte réglementaire	4
1.2 L'objet du document cadre	6
1.3 L'objet de la convention intercommunale d'attribution	6
1.4 Conditions d'application du document cadre de la CIA	7
<b>2.SYNTHESE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>8</b>
2.1 Un parc de logement à loyer modéré (LLM) important en cours de rééquilibrage	8
2.2 Une demande insuffisamment satisfaite	13
2.3 Les fragilités de l'occupation du parc social	13
2.4 Equilibre de peuplement : les objectifs de la loi Egalité & Citoyenneté	17
2.5 Synthèse et enjeux du diagnostic	22
<b>3. LES ORIENTATIONS DU DOCUMENT CADRE</b>	<b>23</b>
3.1 Orientation 1 : Fluidifier les réponses apportées aux publics prioritaires	23
3.2 Orientation 2 : Rééquilibrer le peuplement dans les QPV	28
3.3 Orientation 3 : Favoriser la mixité sociale hors QPV	30
3.4 Orientation 4 : Piloter et évaluer la stratégie de peuplement	32
<b>4. LES OBJECTIFS RETENUS EN LIEN AVEC LES OBLIGATIONS DE LA LOI EGALITE &amp; CITOYENNETE</b>	<b>33</b>
<b>5. PROGRAMME D' ACTIONS DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION</b>	<b>36</b>
5.1 Coordonner les mesures d'accompagnement et identifier les ménages nécessitant un accompagnement	36
5.2 Identifier les cas complexes au sein du parc social et favoriser leur mutation	38
5.3 Assurer une information objective du locataire, en lien avec le PPGID	39
5.4 Améliorer l'identification et le suivi des ménages porteurs de mixité	40
5.5 Mettre en place une commission QPV	41
5.6 Valoriser et renforcer les mesures de cohésion sociale et des requalifications des quartiers	43

5.7	Objectiver l'attractivité des résidences et des quartiers et leur évolution	44
5.8	Expérimenter la location active et évaluer son intérêt vis-à-vis des porteurs de mixité	45
5.9	Poursuivre l'amélioration de l'offre résidentielle en QPV	46
5.10	Mettre en place un atlas du parc social et de sa fragilité en termes d'occupation	47
5.11	Mettre en place une commission de coordination	50
5.12	Améliorer le suivi des demandes et attributions et le peuplement du parc social via le fichier partagé	51
5.13	Mettre en place un suivi qualitatif des besoins	52
<b>6.</b>	<b>GOVERNANCE ET SUIVI</b>	<b>53</b>
6.1	Les instances	53
6.2	Les indicateurs de suivi de la CIA	56
<b>7.</b>	<b>LES SIGNATAIRES</b>	<b>58</b>
<b>8.</b>	<b>LEXIQUE</b>	<b>59</b>
<b>9.</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>60</b>

# 1. Préambule

---

## 1.1 Le contexte réglementaire

Au niveau national, une réforme des attributions du logement à loyer modéré a été engagée dès 2014 au moyen de plusieurs lois, qui portent notamment sur la gestion de la demande et des attributions :

- La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi Ville) qui a introduit la nécessité d'une action multi partenariale pour le peuplement des quartiers de la politique de la ville
- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi Alur) qui a introduit plus de transparence dans la gestion de la demande et l'attribution des logements à Loyer Modéré (LLM) et amorcé une réforme des attributions
- La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (dite loi Egalité-citoyenneté) qui réforme les attributions en articulant la nécessité d'accueillir davantage de ménages prioritaires au sein du parc de LLM avec les enjeux d'équilibres territoriaux

Le titre II de la loi égalité-citoyenneté repose sur la combinaison du droit au logement et de la mixité sociale en insistant sur l'égalité des chances : « *L'attribution des logements sociaux doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville* » (Article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, modifiée par l'article 70 de la loi égalité-citoyenneté).

- La loi du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) qui rend obligatoire la cotation de la demande et la gestion en flux des contingents.

La réforme des attributions de logements à loyer modéré concerne trois mesures principales :

- **Ouvrir tous les quartiers aux plus modestes** : Au moins 25% des attributions (baux signés) réalisées en dehors des quartiers de la politique de la ville devront être destinées aux demandeurs de logement les plus pauvres
- **Améliorer la mixité dans les quartiers prioritaires politique de la ville** : Au moins 50% des attributions (y compris celles suivies de refus) réalisées dans les quartiers politique de la ville devront être destinées à des ménages aux ressources supérieures au 1<sup>er</sup> quartile
- **Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires** : Action logement, les collectivités territoriales réservataires et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservation, devront eux aussi, comme l'État le fait déjà, consacrer 25% de leurs attributions (y compris celles suivies de refus) pour des ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) et aux demandeurs prioritaires (L.441-1 du CCH)

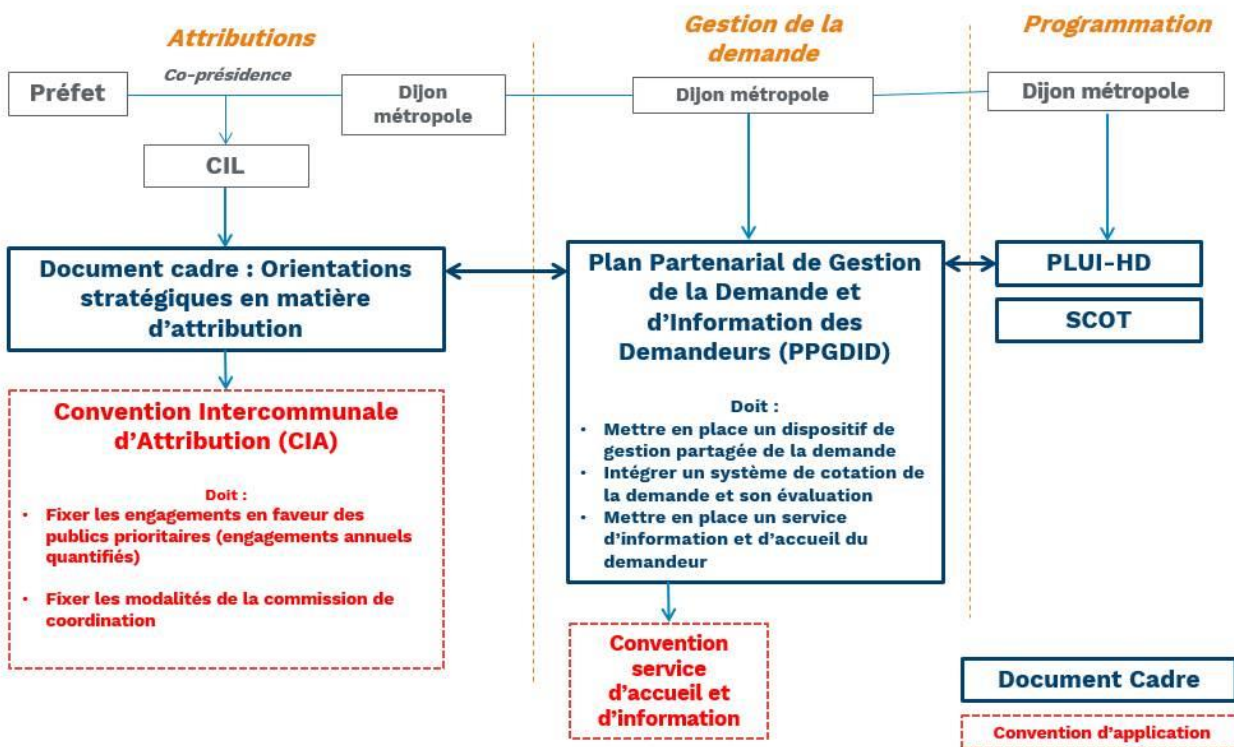
Un nouveau cadre simplifié de pilotage des attributions et de la gestion de la demande est prévu :

- **La conférence intercommunale du logement (CIL)**, rendue obligatoire par la loi relative à l'égalité et la citoyenneté, élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans **un document-cadre** ; les orientations sont soumises à l'approbation du Préfet et du Président de la métropole

- Ces orientations sont déclinées dans **la convention intercommunale d'attribution (CIA)**, document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements à loyer modéré et d'accompagnement social des ménages

Ces documents viennent s'articuler avec d'autres documents stratégiques parmi lesquels le contrat de ville et **le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID)**.

### Schéma d'organisation des acteurs et documents de la politique de peuplement



## 1.2 L'objet du document cadre

Le document cadre relatif aux attributions sur le territoire de Dijon métropole précise :

- Les objectifs de mixité et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et les mutations à l'échelle intercommunale, en tenant compte de la situation des QPV
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- Les modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires de droits et réservation

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.

Le contexte réglementaire fixe des objectifs qui peuvent être modulés selon les bailleurs pour la partie concernant les ménages au-dessus/ en dessous du 1er quartile. En 2020, le seuil du 1er quartile est de **8 434 €** par unité de consommation par an à Dijon métropole.

Objectif loi Egalité et Citoyenneté	Échelle	Évaluation
<b>25% d'attributions à des ménages prioritaires</b>	Par bailleur et réservataire (autre que l'Etat)	Nombre de propositions faites en Commissions d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus).
<b>25% d'attributions à des ménages aux ressources inférieurs au 1<sup>er</sup> quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.</b>	Hors QPV	Nombre de baux signés
<b>50 % d'attributions à des ménages aux ressources supérieurs au 1<sup>er</sup> quartile A minima</b>	QPV	Nombre de propositions faites en Commissions d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus).

## 1.3 L'objet de la convention intercommunale d'attribution

La convention intercommunale d'attribution constitue la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement le 10 mai 2021. Elle précise :

- Les objectifs de mixité et d'équilibre entre les territoires pour les attributions et les mutations à l'échelle intercommunale, avec la prise en compte des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et les engagements de chacun pour atteindre ces objectifs
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- Les modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires de droits et réservation

Cet outil engage chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre des actions et modalités opérationnelles déclinées dans le présent document, visant l’atteinte des objectifs fixés par la CIL.

Cette convention s’appuie sur un diagnostic objectivant les déséquilibres sociaux du territoire (annexé au présent document) qui a alimenté les réflexions de l’ensemble des membres de la Conférence Intercommunale du Logement au sein de groupes de travail. Le document cadre des orientations découle de ce diagnostic partagé réalisé en concertation.

La CIA en est la convention d’application, qui fixe les engagements des principaux acteurs pour mettre en œuvre les orientations.

## 1.4 Conditions d’application du document cadre de la CIA

Le présent document regroupe le document cadre et la CIA. Il couvre l’ensemble du territoire de Dijon métropole, à savoir les 23 communes qui la composent<sup>1</sup>. Le périmètre d’application du document intégrera automatiquement les nouvelles communes qui rejoindraient la métropole. Un avenant sera établi pour intégrer ces dernières.



---

<sup>1</sup> Ahuy / Bressy-sur-Tille / Bretenière / Chenôve / Chevigny-Saint-Sauveur / Corcelles-les-Monts / Daix / Dijon / Féney / Flavignerot / Fontaine-lès-Dijon / Hauteville-lès-Dijon / Longvic / Magny-sur-Tille / Marsannay-la-Côte / Neuilly-Crimolois / Ouges / Perrigny-lès-Dijon / Plombières-lès-Dijon / Quetigny / Saint-Apollinaire / Sennecey-lès-Dijon / Talant

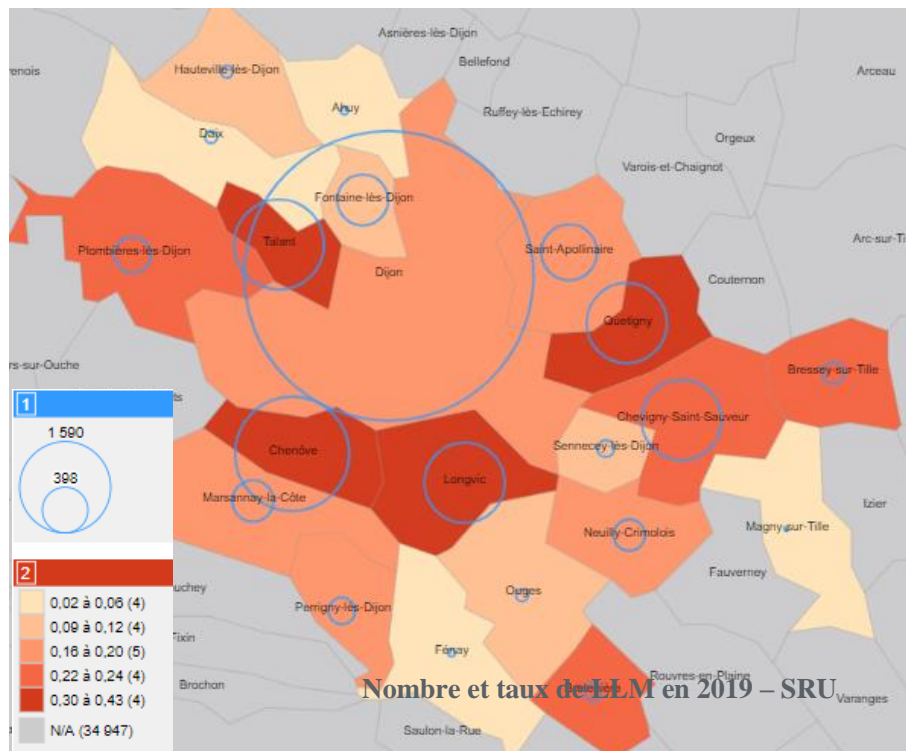
## 2. Synthèse du diagnostic

### 2.1 Un parc de logement à loyer modéré (LLM) important en cours de rééquilibrage

#### 2.1.1 Le logement à loyer modéré à Dijon métropole

En 2021, la métropole compte 27 008 logements à loyer modéré, soit 21,5% des résidences principales, dont 57% se concentrent sur la commune de Dijon (SRU 2019).

Sur le territoire, 9 communes sont soumises à la loi SRU : Dijon, Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Fontaine-les-Dijon, Longvic, Marsannay-la-Côte, Quetigny, Saint-Apollinaire et Talant. Si la majeure partie des communes a dépassé l'obligation de 20% de LLM (ou est sur le point de les atteindre), Fontaine-les-Dijon et Marsannay-la-Côte ont encore besoin de produire des logements pour atteindre les 20%, objectif de la loi.



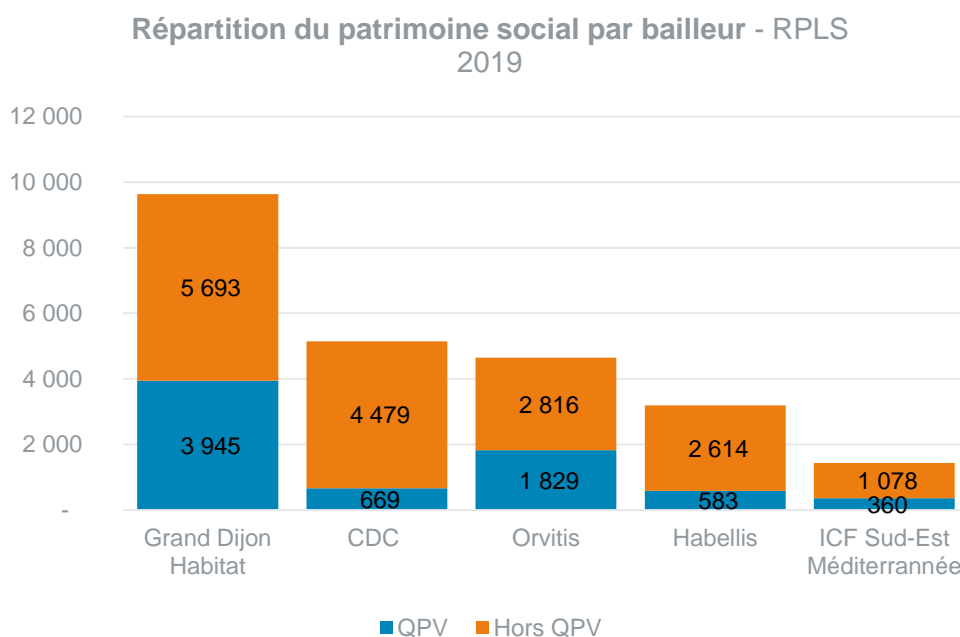


## 2.1.2 Un nombre de bailleurs restreint

Aujourd'hui sur la métropole, 5 bailleurs sociaux interviennent :

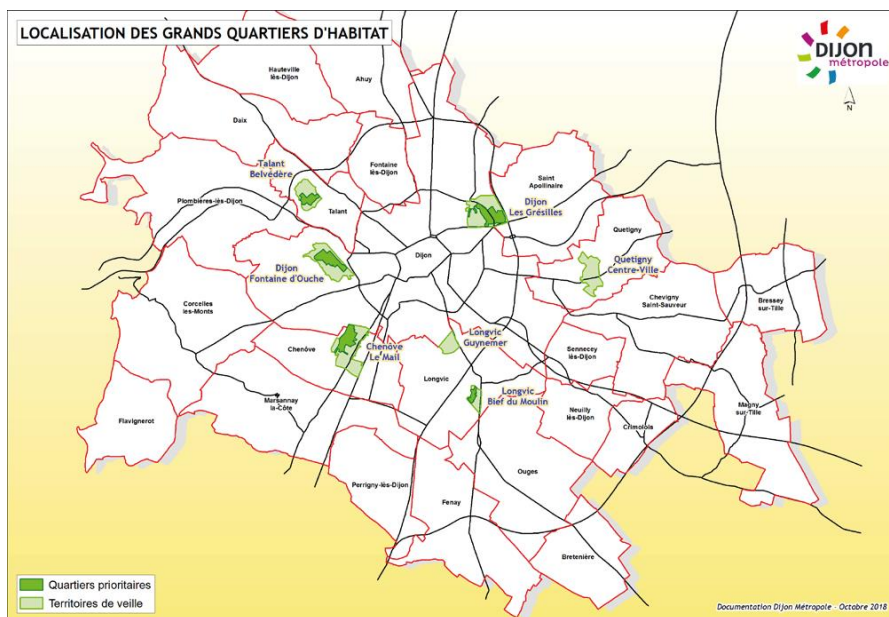
- **Grand Dijon Habitat** : OPH de Dijon métropole - 39% du parc à loyer modéré avec 9 638 logements
- **Orvitis** : OPH du département de la Côte d'Or - 18% du parc avec 4 645 logements
- **Habellis** : ESH filiale du groupe Action Logement - 13% du parc avec 3 197 logements
- **CDC Habitat social** : ESH filiale de la Caisse des Dépôts - 21 % du parc avec 5 148 logements
- **ICF sud-Est Méditerranée**, ESH filiale logement de la SNCF - 6% du parc soit 1 348 logements

L'ensemble des bailleurs gère un parc en QPV, mais dans des proportions variables.



Grand Dijon Habitat et Orvitis sont les bailleurs les plus présents en QPV, ils gèrent 78 % du parc de LLM de ces quartiers.

## 2.1.3 Les quartiers politique de la ville sur Dijon métropole



On dénombre 5 quartiers QPV à Dijon métropole :

- Le Mail (Chenôve)
- Fontaine d'Ouche (Dijon)
- Les Grésilles (Dijon)
- Le Bief du Moulin (Longvic)
- Le Belvédère (Talent)

En 2019, les logements en QPV représentent **30,4 %** du parc de logements à loyer modéré, soit **7 532 logements**.

En 2013, 20 454 personnes résident dans l'un des 5 quartiers prioritaires de Dijon métropole, soit 8,2% de la population de la métropole.

On recense également sur le territoire, 7 « quartiers de veille active », 5 en périphérie des QPV correspondant à leur ancien périmètre, un dans le centre-ville de Quetigny et un à Longvic.

Deux quartiers bénéficient d'un programme de renouvellement urbain piloté par l'ANRU : Fontaine d'Ouche et le Mail.

## 2.1.4 Une production dynamique de logements à loyer modéré, permettant un rééquilibrage territorial

Une part du parc de logements est relativement ancienne avec 38 % construits avant 1975, mais la production récente est importante : 27% du parc a été construit après 2005, et 18% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (mise en service), soit une production soutenue de 370 logements par an sur cette période.

La production neuve (mise en service) s'est concentrée sur la ville centre (65%), mais aussi à 25% sur les autres communes SRU de la métropole, et pour 10% sur les autres communes de la métropole.

De plus, 90% des logements mis en service depuis 2011 l'ont été hors QPV. De fait, la concentration de logements à loyer modéré de la métropole sur les quartiers prioritaires a diminué de 30,4% en 2021 contre 34% en 2015.

## 2.1.5 Un parc de logement dominé par des typologies familiales

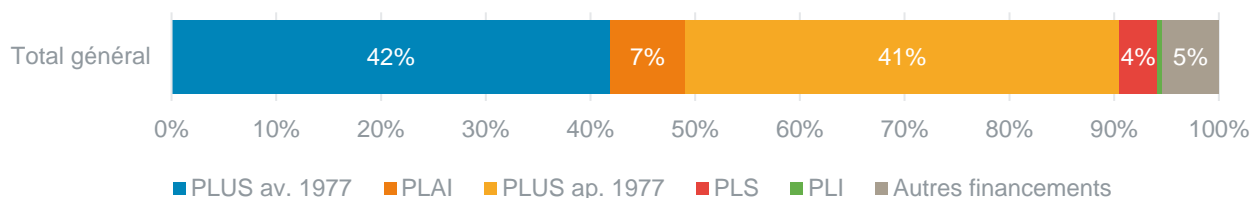
37% du parc locatif à loyer modéré est composé de typologies familiales type T4-T5, porté à 42% en QPV. Les petites typologies T1-T2 ne représentent que 29% de l'offre globale (et seulement 25% en QPV).

Or, on note que les demandes de LLM se concentrent sur des petites typologies T1 et T2 : 47% des demandeurs s'orientent en 1<sup>er</sup> choix sur les T1 et T2 (entrants et mutations confondus). Rappelons par ailleurs que 66% des demandeurs sont des ménages de 1 et 2 personnes (76% pour les seuls entrants).

Néanmoins, un rééquilibrage est engagé vers les petites typologies type T2 dans la production récente.

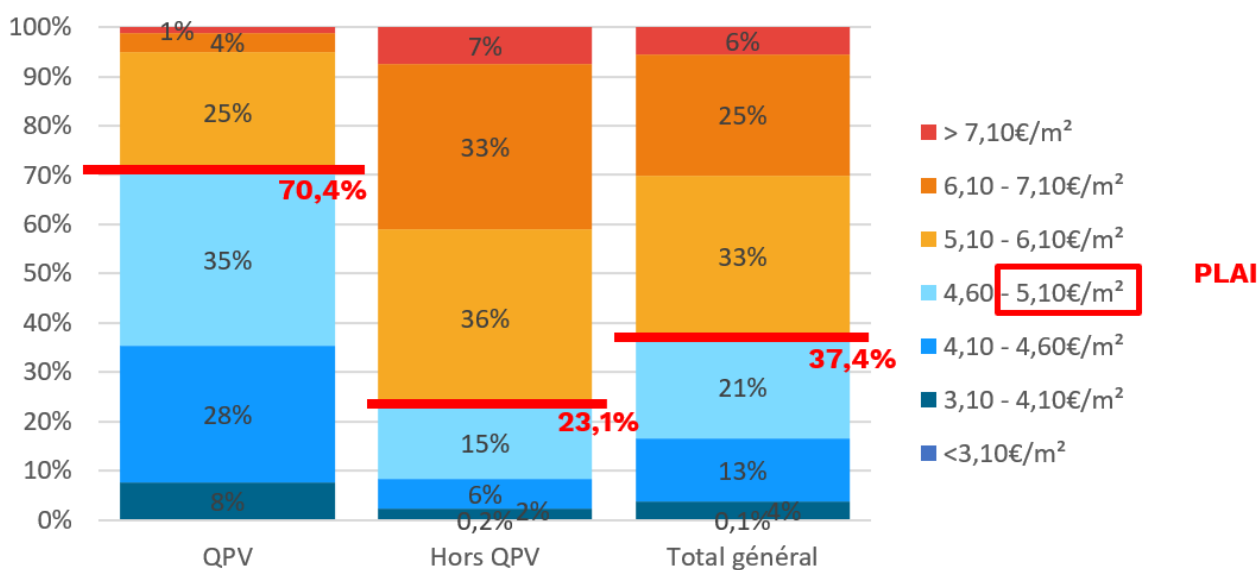
## 2.1.6 Une offre à bas loyer réduite et surtout présente en QPV

Répartition des produits de LLM par type de financement - RPLS 2019



Au-delà de la répartition du parc par type de financements présentée ci-dessus, l'analyse des loyers pratiqués (à partir de RPLS 2019) montre que seulement **37% des logements** présentent un loyer inférieur au plafond du PLAI actuel (5,10€/m<sup>2</sup>su), jugé par les acteurs déjà trop élevé pour les demandeurs les plus pauvres.

## Répartition des loyers en €/m<sup>2</sup> SU au sein de Dijon Métropole - RPLS 2019/ traitement Sémaphores



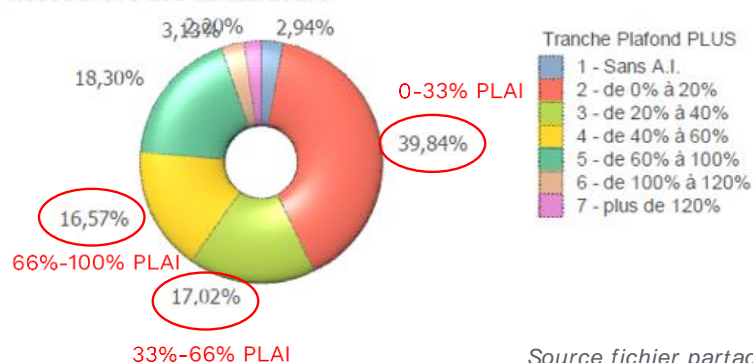
Par ailleurs, cette offre à bas loyer est concentrée à **57% dans les QPV**, alors que ces derniers ne représentent que 30% de l'offre de logements de la métropole. Les logements à bas loyer constituent 70% de l'offre en QPV, contre 23% en dehors des QPV.

Depuis 2010, **Dijon métropole a développé une offre de PLAI à hauteur de 31% de la production réalisée (PLAI PLUS PLS) et continue d'imposer 30% de PLAI sur les programmes neufs**, ce qui tend à faire progresser ce segment.

Malgré ce, les bailleurs soulignent tous la rareté de l'offre adaptée, surtout que la question des charges doit aussi être prise en compte.

On note en effet que 74% des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI et même 40% ont des revenus inférieurs à 33% des plafonds PLAI.

### Ressources des demandeurs



Source fichier partagé - 2020

## 2.2 Une demande insuffisamment satisfaite

### 2.2.1 Une tension modérée, mais ciblée sur certains segments

A l'échelle de la métropole en décembre 2020, on décompte 3,7 demandes pour 1 attribution, soit une tension modérée.

Toutefois, les niveaux de tension sont différents selon les profils des demandeurs et les types de logement :

- Pour les ménages âgés (+ 60 ans), la tension est de 6 demandes pour une attribution
- Pour les petites typologies (T1 : **7,6** et T2 : **4,6**) et grands logements (T5 et T6 : **4,6**)

De plus, les solutions en termes d'offre semblent plus complexes à trouver pour certains publics :

- Les sortants d'hébergement : en 2020, il y a eu 254 sorties d'hébergement
- Les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite, l'offre adaptée semblant être un vrai segment manquant sur le territoire
- Les isolés au RSA
- Les publics reconnus au titre du DALO
- Et enfin, les familles nombreuses, car les grands logements sont rares ou se situent en QPV

D'une façon générale, la tension est plus forte pour les ménages à faibles revenus : ainsi la tension est de 1 attribution pour 7 demandes pour les demandeurs du 1 quartile.

### 2.2.2 Une demande de mutations importante et relativement mal satisfaite

Les demandes de mutation représentent **43% de la demande**.

Globalement, la tension est plus importante pour les demandes de mutations que pour les nouveaux entrants. En effet, on dénombre 4,5 demandes pour 1 attribution pour les demandeurs déjà logés en logement HLM, alors que pour les nouveaux entrants, elle est de 3,3 demandes pour 1 attribution.

Le 1<sup>er</sup> motif invoqué est à 43% un logement inadapté, 16% souhaite un cadre de vie différent et 12 % pour des raisons de mobilité professionnelle.

Les personnes seules ne représentent que 20% des mutations. Les couples avec enfants sont proportionnellement plus nombreux sur les demandes de mutation (29% des ménages demandeurs contre 10% sur les demandes externes).

## 2.3 Les fragilités de l'occupation du parc social

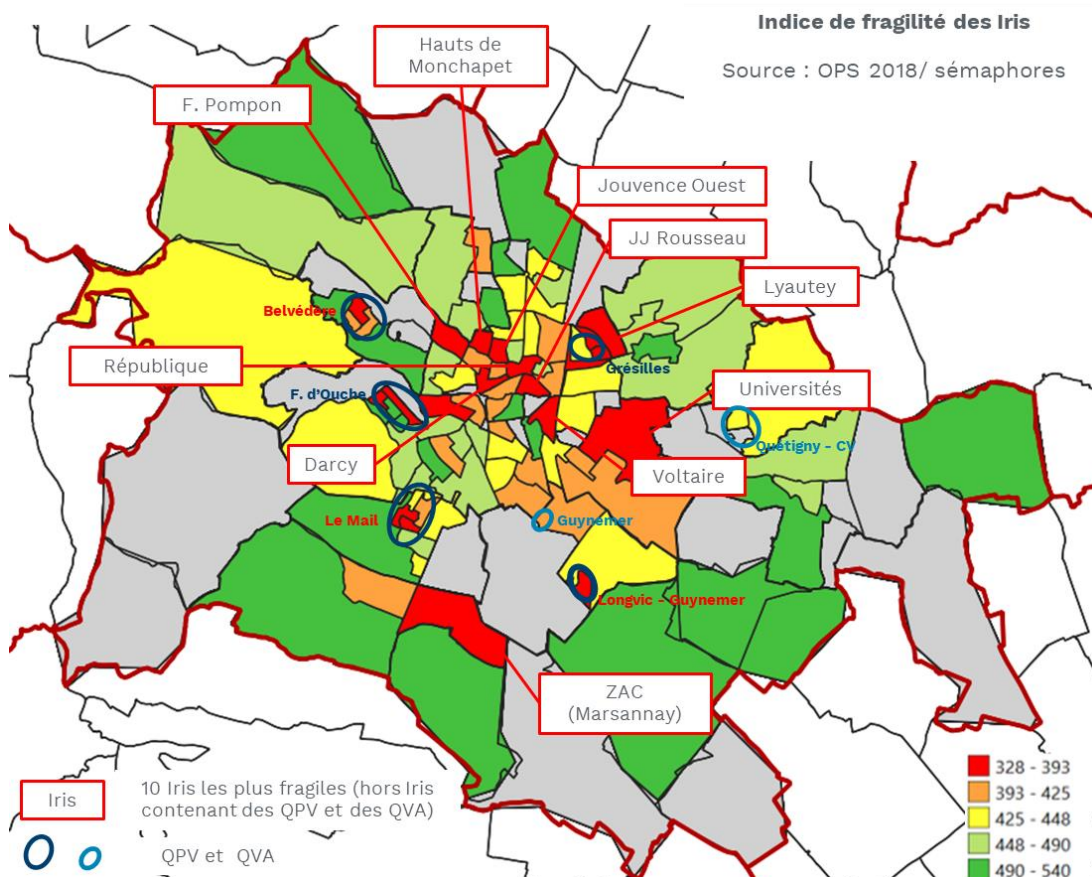
### 2.3.1 Une occupation fragile même hors des QPV

Les acteurs du logement sur le territoire soulignent la présence de résidences fragiles en dehors des quartiers politique de la ville.

Un nouvel outil de suivi de l'occupation sociale, le GIP SNE permet de suivre des indicateurs d'occupation sociale du parc à loyer modéré à partir des enquêtes OPS à l'échelle de l'IRIS et des immeubles (mais non aujourd'hui encore à l'échelle des résidences).

Le croisement de 3 indicateurs permet d'identifier et de classer les iris en termes de fragilité de l'occupation sociale :

- **Taux de locataires ayant des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS :**  
 ⇒ Fragile si au moins **40%** des ménages locataires de cet iris relèvent de ce critère
- **Taux d'emménagés récents ayant des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS**  
 ⇒ Fragile si au moins **50%** des ménages locataires de cet iris relèvent de ce critère
- **Taux de majeurs au chômage**  
 ⇒ Fragile si au moins **20%** des ménages locataires de cet iris relèvent de ce critère



Au total, **11 249 logements** sont identifiés comme **fragiles (orange) ou très fragiles (rouge)**.

Si une majorité de ces logements sont localisés en QPV /QVA (7357 logements ; 65% de ces logements), 3892 logements concernent des secteurs non classés en QPV/QVA.

Ceux-ci se concentrent sur la **commune de Dijon à 90% avec 3 610 logements, soit 26 % du parc de LLM de Dijon et 40% du parc hors QPV de Dijon.**

Il est à noter par ailleurs que 71% du parc classé en QPV QVA apparaît comme fragile ou très fragile.

L'importance de ce parc soulève l'intérêt d'une connaissance partagée de l'occupation sociale des résidences et le suivi de cette fragilité.

Au-delà de la pertinence des indicateurs suivis, un outil partagé permettant de définir la fragilité du parc pourrait être un moyen pour piloter et objectiver une politique de peuplement à la résidence. Cet

outil pourrait être mobilisé dans le cadre des attributions de logements, afin de veiller à un équilibre social à l'échelle de l'Iris ou la résidence.

## 2.3.2 Des QPV encore très fragiles

### 2.3.2.1 Une occupation qui reste très fragile

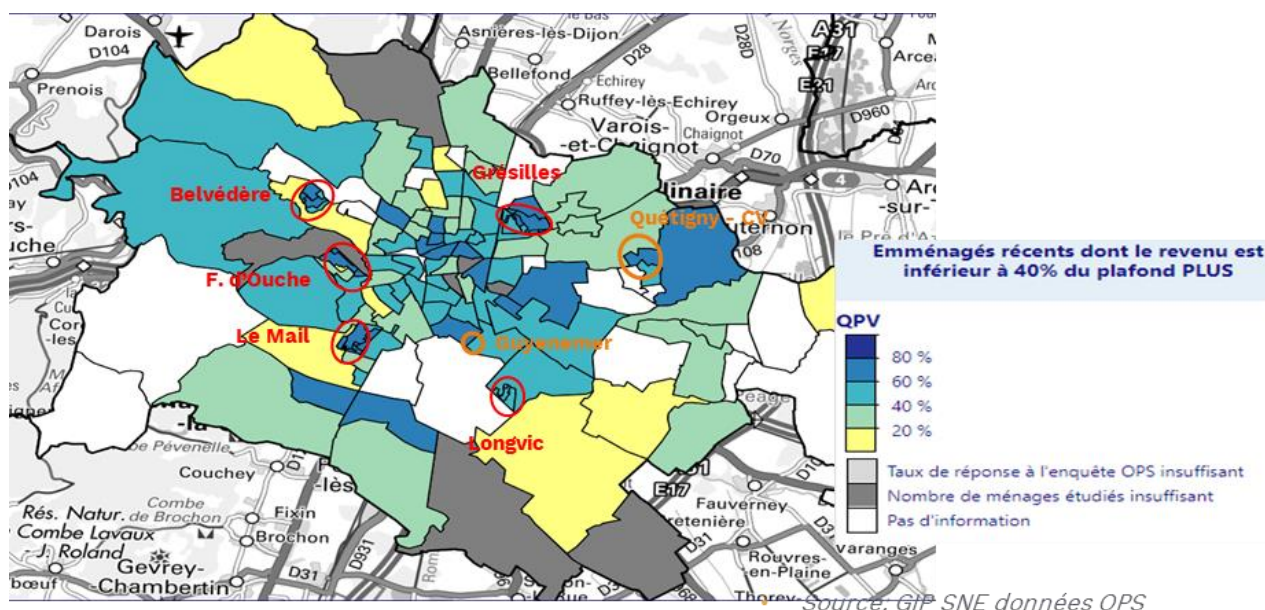
Sur les QPV, les acteurs constatent sur les cinq dernières années, une évolution de la composition des demandeurs, notamment une **hausse des demandeurs ayant un emploi**, ce qui n'était pas nécessairement le cas auparavant.

Malgré ce changement, le constat reste unanime : sur ces territoires il existe un phénomène de paupérisation de l'occupation du parc et notamment des nouveaux entrants.

En effet, les chiffres témoignent d'une occupation sociale des QPV qui reste encore très fragile : plus de 50% des ménages ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds de revenus PLUS.

Mais ce sont surtout les profils des nouveaux emménagés qui sont particulièrement marquants : en QPV, 63% des nouveaux emménagés ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS, contre seulement 11% hors QPV

En revanche, on constate une certaine diversification sur la taille des ménages : moins de familles monoparentales et plus de personnes âgées que sur le reste du territoire.



### 2.3.2.2 Une reconquête de l'attractivité des QPV à consolider

Les QPV ont des atouts soulignés par les acteurs : localisation, accessibilité, proximité des commerces, voire qualité des logements.

De plus, ces quartiers ont connu de nombreuses interventions sur l'amélioration du cadre de vie et des logements dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

Certains habitants de ces quartiers veulent y rester, mais il y a également des habitants captifs du quartier qui n'ont pas les revenus suffisants pour en sortir.

Les acteurs font remonter des problématiques d'image et d'attractivité des QPV. La question de la tranquillité publique est soulevée, les bailleurs affirment avoir fait tout leur possible, le reste des actions à mener relèverait davantage des forces de police.

Des difficultés sont soulignées en termes de commercialisation

- Faible nombre de candidats à présenter en CAL
- Taux de vacance : un taux légèrement plus important (1,8% sur les QPV alors qu'il est de 1,4% sur la métropole)
- Les taux de refus au sein des QPV peuvent être importants, fortement liés à l'image renvoyée par ces quartiers

Il est important de souligner qu'il y a « QPV et QPV » tous ne sont pas identiques en termes d'attractivité.



## 2.4 Equilibre de peuplement : les objectifs de la loi Egalité & Citoyenneté

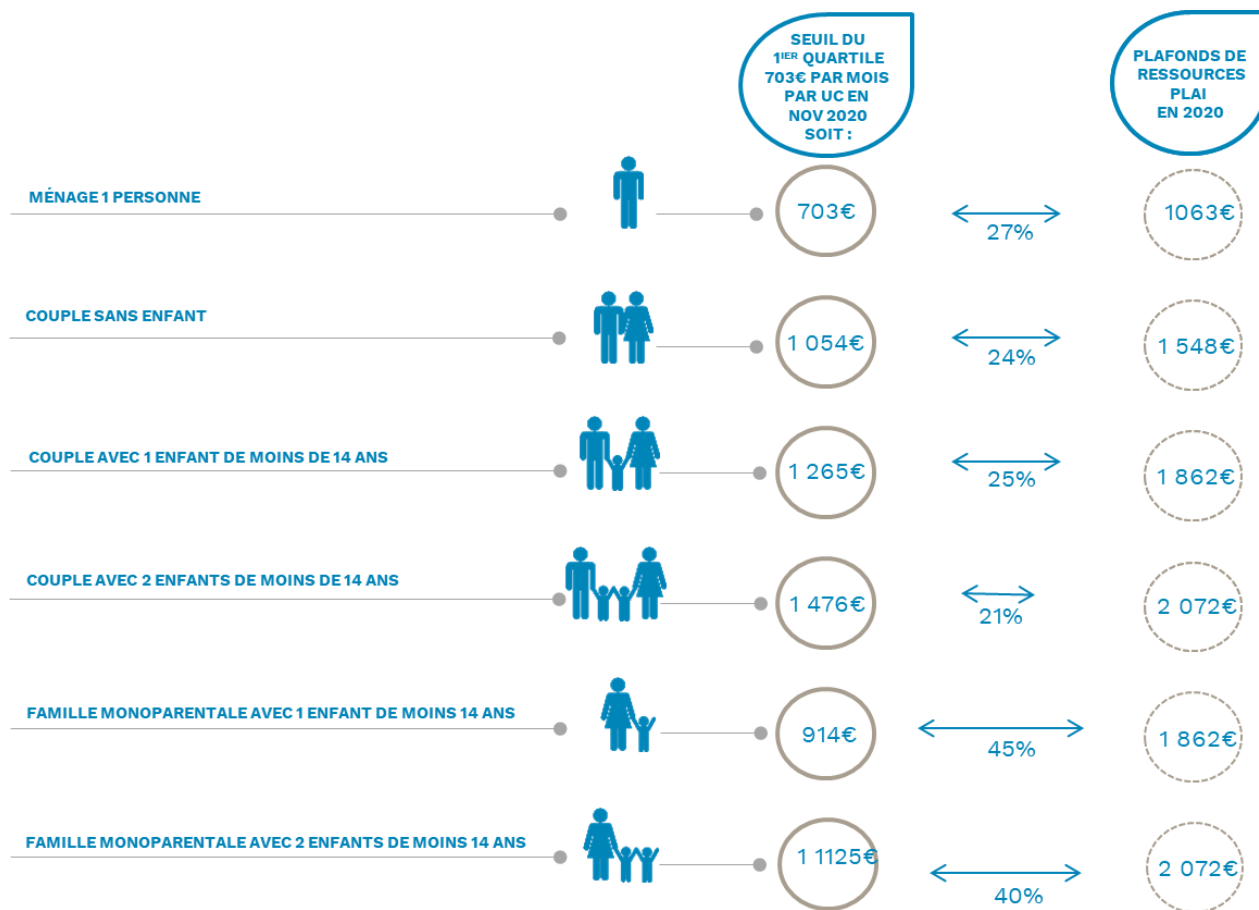
### 2.4.1 Le profil des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile

Les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile représentent sur Dijon métropole 2 449 demandeurs, dont 1 502 nouveaux entrants, soit 37% des demandeurs entrants.

**38 % d'entre eux** sont des familles monoparentales avec une ou plusieurs personnes à charge **et 36% sont des personnes seules.**

La tension est très importante pour les demandeurs du premier quartile **avec 1 attribution pour 7 demandes.** Cela est fortement lié à l'absence d'offre adaptée, notamment en termes de petits logements à un niveau de loyer accessible.

**Seuil de revenus mensuel au 1<sup>er</sup> quartile par UC et sa traduction par type de ménage sur Dijon métropole.**



### Définition méthodologique des ménages du 1<sup>er</sup> quartile

Les ménages du 1<sup>er</sup> quartile sont les demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs de logement sur le territoire de Dijon métropole.

Ce seuil de revenu est communiqué annuellement par arrêté ministériel.

Il est communiqué par Unités de Consommation (UC) par an. L'UC est une unité utilisée par l'INSEE pour comparer des niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'UC.

Il se calcule comme suit :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le plafond de ressource PLAI est le revenu maximum pour être éligible à un logement conventionné PLAI. (soit un logement très social).

Sur Dijon métropole ce seuil est de 8436€ par an et par UC.

## 2.4.2 Les attributions hors QPV pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile

Rappel des objectifs fixés par la loi: Au moins 25% des attributions hors QPV à des ménages du 1er quartile.

### Suivi des attributions au 1er quartile en 2020 – Dijon métropole

Attributions au 1er quartile hors QPV (hors ANRU)	Attributions ANRU hors QPV	Total des attributions hors QPV	Taux d'attribution 1er quartile + ANRU hors QPV
248	0	1990	12,76%

Fichier partagé tableaux de bord à fin déc 2020

Les attributions en faveur des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV s'élèvent en 2020 à 12,76%, soit en dessous de l'objectif réglementaire et ce quels que soient les bailleurs. Si cet écart se retrouve dans de nombreuses autres métropoles en France, il peut être jugé d'autant plus important sur le territoire de Dijon métropole, que la tension est modérée.

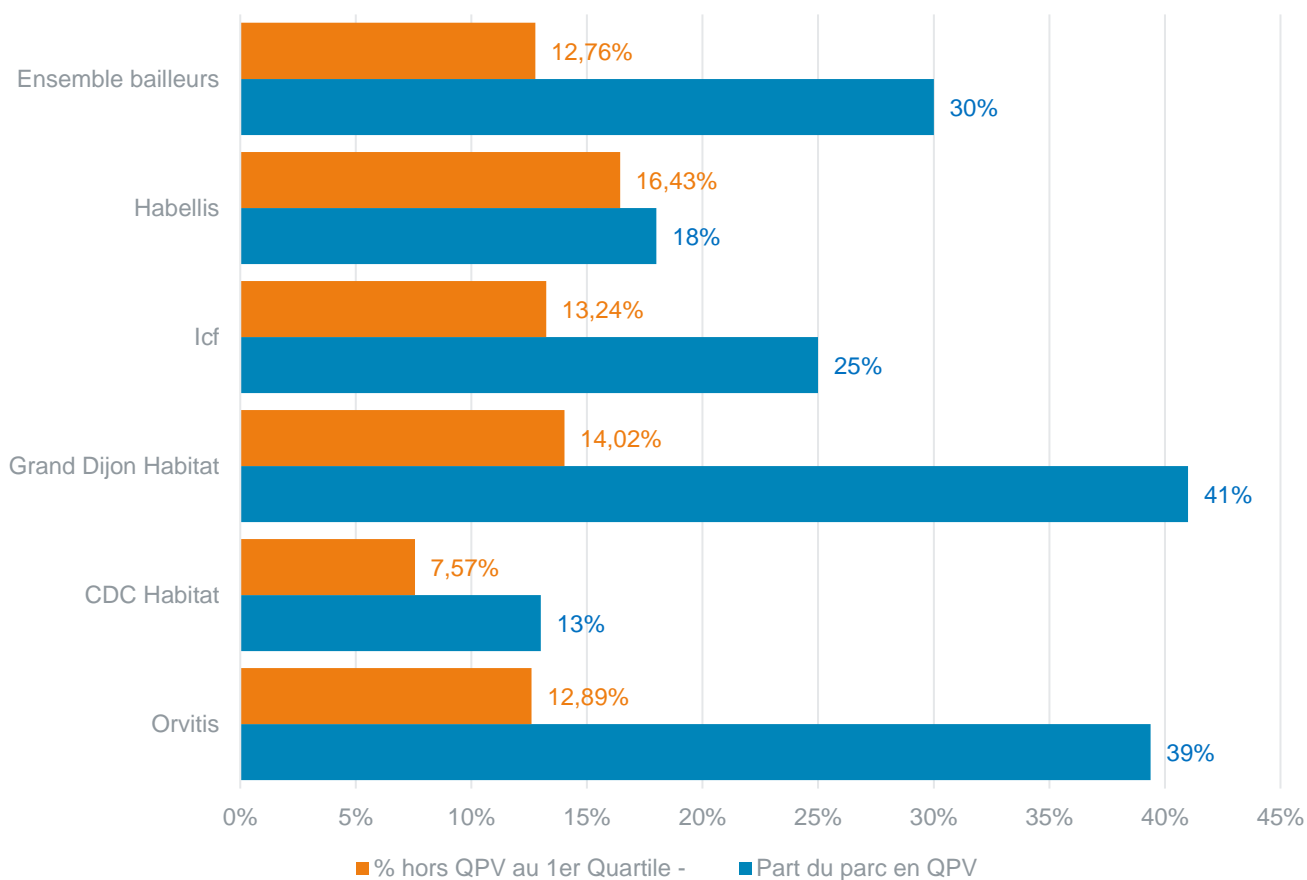
Les difficultés à satisfaire cet objectif sont principalement dues, selon les bailleurs, à la rareté de l'offre adaptée (en termes de loyer et de typologie) se libérant chaque année, au vu de la solvabilité de ces ménages.

Suivi des attributions au 1<sup>er</sup> quartile par bailleur en 2020

Nom bailleur	Attributions au 1 <sup>er</sup> quartile hors QPV	Attributions ANRU hors QPV	Total des attributions hors QPV	Taux d'attribution 1 <sup>er</sup> quartile + ANRU hors QPV
CDC Habitat	31	0	440	7,33%
Grand Dijon Habitat	96	2	699	14,02%
Habellis	67	3	426	16,43%
ICF	9	0	68	13,24%
Orvitis	45	1	357	12,89%
<b>Total général</b>	<b>248</b>	<b>6</b>	<b>1990</b>	<b>12,76%</b>

Fichier partagé tableaux de bord à fin décembre 2020

Part des logements hors qpv attribués au 1<sup>er</sup> quartile et part des logements hors QPV - RPLS 2019  
Fichier partagé 2020



### 2.4.3 Les attributions en QPV pour les demandeurs du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile

Rappel des objectifs fixés par la loi: Au moins 50% des attributions en QPV à des ménages au-dessus du 1er quartile

*Suivi des attributions en QPV hors 1er quartile en 2020*

Attribution en QPV aux demandeurs du 2 <sup>ème</sup> , 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> quartile	Total des attributions en QPV	Taux d'attribution au 2 <sup>ème</sup> , 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> quartile en QPV
693	880	78,75 %

*Fichier partagé tableaux de bord à fin déc 2020*

Les attributions en QPV sont conformes, et même supérieures aux objectifs réglementaires.

Cependant, ce seuil ne semble pas suffisant pour apprécier la réalité de la diversification de peuplement sur ces quartiers.

En effet, la tendance à la paupérisation des nouveaux entrants en QPV semble rester une réalité constatée par les bailleurs. Ainsi, un regard plus précis sur les attributions par quartile permettrait de savoir s'il y a un effet de seuil entre le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> quartile, et dans les faits, peut-être un grand nombre d'attribution aux ménages du 2<sup>ème</sup> quartile.

Un traitement du fichier partagé à cette fin pourra permettre d'objectiver la réalité des attributions sur ce point.

*Suivi des attributions hors 1<sup>er</sup> quartile par bailleur en 2020*

bailleur	Attribution en QPV aux demandeurs du 2 <sup>ème</sup> , 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> quartile	Total des attributions en QPV	Taux d'attribution au 2 <sup>ème</sup> , 3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> quartile en QPV
CDC Habitat	116	133	87,2%
Grand Dijon habitat	330	461	71,6%
Habellis	38	48	79,2%
ICF	5	6	83,3%
Orvitis	202	226	89,4%
Total	691	874	78,75%

*Fichier partagé tableaux de bord à fin décembre 2020*

### 2.4.4 L'accès au logement des publics prioritaires

Sur le département de la Côte d'Or, l'accès au logement locatif à loyer modéré des publics en difficulté est garanti par la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le PDALHPD de Côte-d'Or reprend les publics prioritaires du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), sous réserve qu'ils ne disposent pas d'un logement adapté, et n'opère pas de priorités autres que celles retenues au niveau national et régional :

- Les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO,
- Les personnes hébergées,
- les personnes menacées d'expulsion.

S'ajoutent à ces publics prioritaires ceux bénéficiant d'un accompagnement renforcé nécessitant un relogement, notamment les publics relevant de dispositifs particuliers : Accord Collectif Départemental, ACOR Grand Dijon, Inser'social Chenôve, appels à projets, etc...

Le suivi des attributions réalisées en faveur des publics du contingent préfectoral compris dans la définition du public prioritaire du PDALHPD indique **que 34% des attributions sont faites en faveur des publics prioritaires du PDALHPD (dont contingent préfectoral).**

A ce jour, les outils développés sur le territoire ne permettent pas d'identifier de façon exhaustive les demandeurs relevant des publics prioritaires du PDALHPD. Par ailleurs, les attributions sont suivies par bailleurs et non par réservataires, ne permettant pas d'apprécier aujourd'hui la contribution de chaque réservataire à cet objectif.

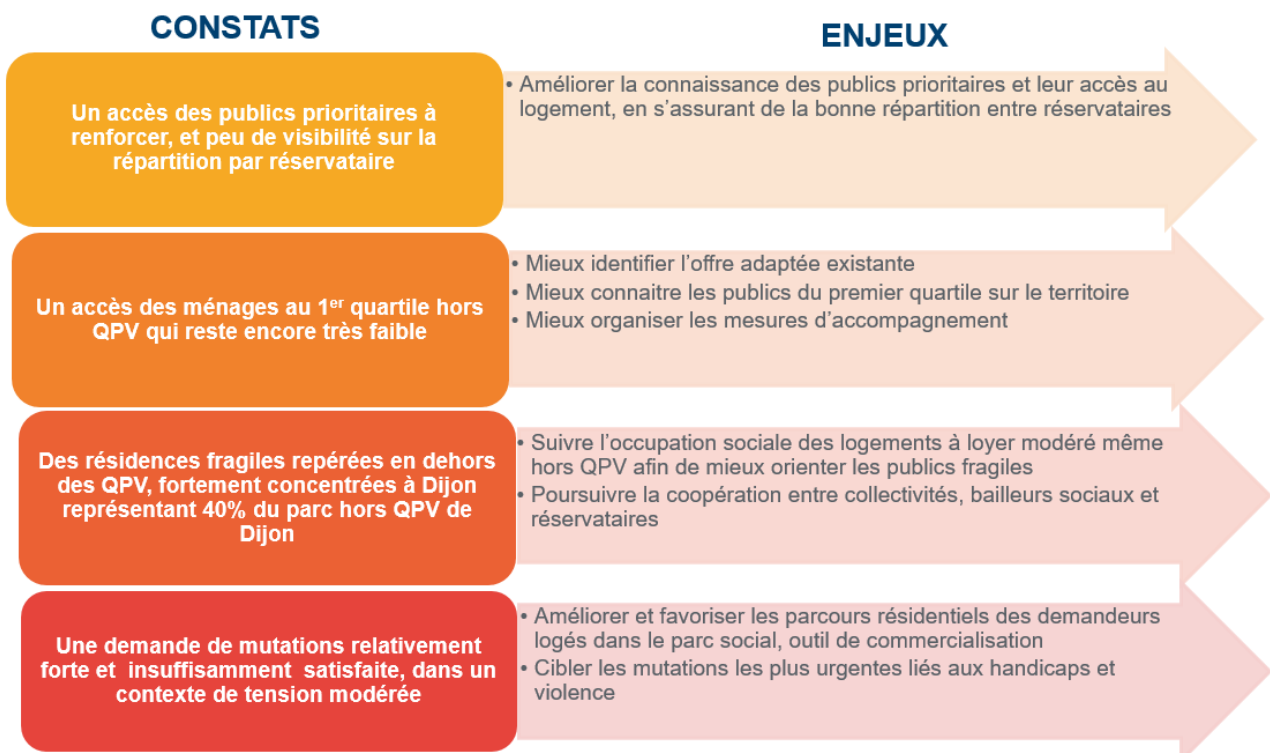
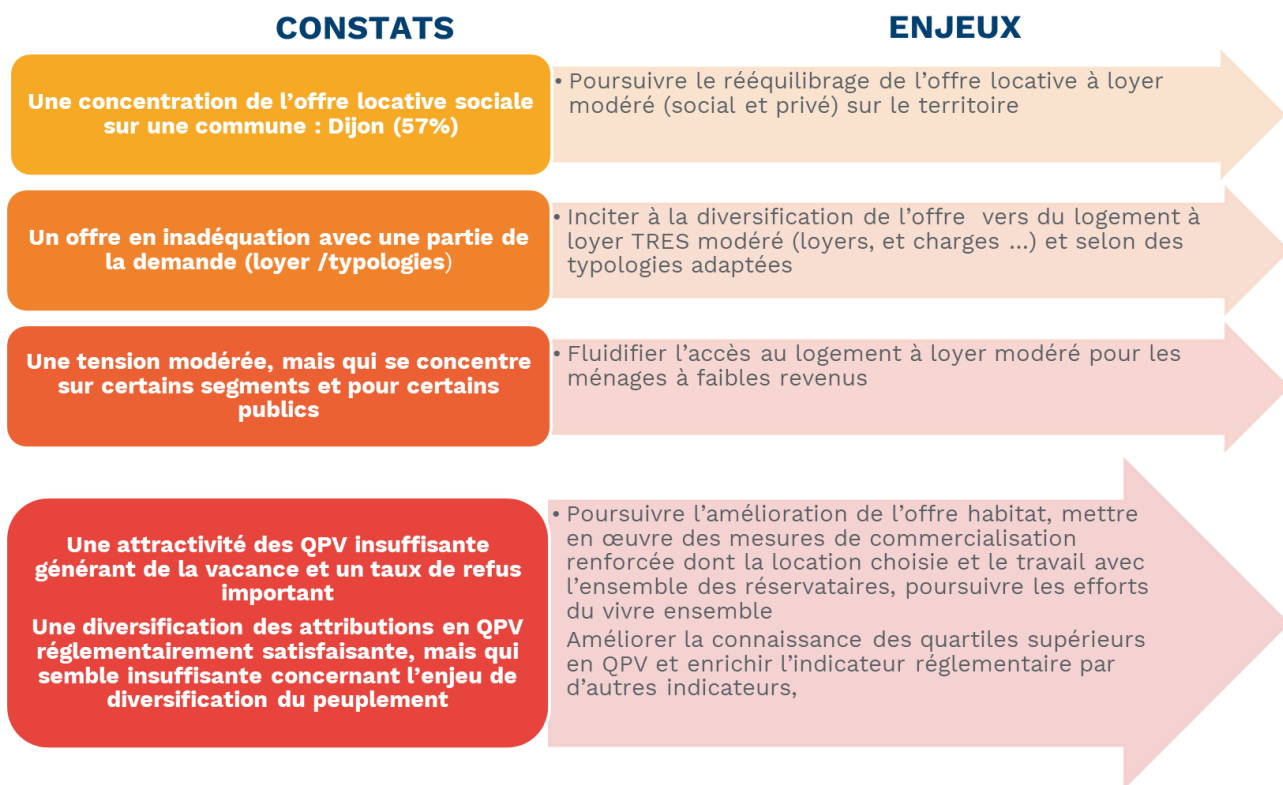
Bailleurs	Attribution en faveur du public du PDALHPD dont contingent préfectoral	Total des attributions	Taux d'attribution aux publics prioritaires du PDALHPD
CDC Habitat	165	547	30,16%
Grand Dijon Habitat	353	978	36,09%
Habellis	152	462	32,9%
ICF	32	81	43,45%
Orvitis	198	559	35,42%
<b>Total général</b>	<b>900</b>	<b>2 627</b>	<b>34,25%</b>

Source : Fichier partagé tableaux de bord à fin décembre 2020

Un travail partenarial devrait permettre à court terme de suivre les demandes de ces publics via le fichier partagé, et ainsi suivre les attributions en leur faveur.

L'objectif de 25% d'attribution en faveur des publics prioritaires doit être tenu par réservataire et par bailleur sur leur contingent propre. Ainsi, il est important que chaque acteur puisse identifier les publics définis comme prioritaire pour réaliser le rapprochement offre / demande et suivre cet objectif.

## 2.5 Synthèse et enjeux du diagnostic



## 3. Les Orientations du document cadre

---

### 3.1 Orientation 1 : Fluidifier les réponses apportées aux publics prioritaires

#### *Rappel des constats :*

- Un accès au LLM dans une dynamique positive pour les ménages prioritaires, puisque 34% des attributions ont bénéficié aux publics prioritaires, soit plus que le seul contingent préfectoral. Il reste à poursuivre les efforts pour l'ensemble des réservataires afin d'atteindre l'objectif total d'attribution en de 42.5% en faveur de ce public
- La persistance des difficultés sur certains profils ciblés et complexes
- Une difficulté à identifier les publics « dits » prioritaires dans le fichier partagé pour constituer un « vivier » visible de tous les bailleurs et réservataires
- Une organisation partenariale à réinterroger pour traiter des cas complexes sur l'ensemble du territoire
- Une tension importante sur les demandes de mutation, en particulier pour certains cas complexes, pourtant non intégrés dans les publics prioritaires

Sur le territoire, les publics prioritaires sont définis à partir des précisions apportées par le PDALHPD de Côte d'Or aux critères énoncés dans le CCH.

L'objectif étant de renforcer la garantie du droit au logement des publics en difficulté, la stratégie de peuplement de Dijon métropole propose de **reprenre à son compte la définition des publics prioritaires proposés par le PDALHPD**. Cela se concrétise par :

- La mise en place d'un processus d'identification de ces publics et de validation de leur caractère prioritaire
- La définition des modalités de coopération entre bailleurs et réservataire pour la prise en charge des candidats
- La fixation d'objectifs en matière d'attribution au profit des publics prioritaires dans le cadre de l'accord collectif :
  - o 100% des attributions au profit des publics prioritaires sur son contingent de réservation pour l'Etat
  - o 25% des attributions au profit des publics prioritaires sur son contingent de réservation pour chaque autre réservataire (EPCI, communes, Action Logement, Département...)
  - o 25% des attributions au profit des publics prioritaires par bailleur sur les logements non contingentésSoit 42.5% des attributions totales envers des publics prioritaires.

Ces objectifs s'articulent avec la mise en place de la gestion en flux impulsée par la loi Elan à partir de la fin 2021. Ainsi ces objectifs s'appliquent aux attributions faites sur l'assiette soumise aux flux (hors logements mobilisés pour le relogement ANRU, les mutations internes aux bailleurs ou aux ventes HLM).

Ainsi, l'EPCI doit s'assurer que les ménages dits prioritaires tels que définis par le PDALHPD sont bien priorités dans les propositions d'attributions par les bailleurs et les réservataires, afin d'atteindre l'objectif de la loi Egalité et Citoyenneté de 25% des attributions en faveur de ces publics, pour chaque réservataire en plus du contingent préfectoral.

### Publics Prioritaires du PDALHPD 2020 – 2024

L.441-1 du CCH	Contingent préfectoral	PDALHPD : L.441-1 + <i>précisions</i>
1. Les personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO	Les personnes bénéficiant d'une décision favorable DALO.	
<p><u>Autre public relevant de l'article L.441-1 du CCH</u></p> <p><b>a.</b> Personnes en situation de handicap au sens de l'article <u>L.114 du Code de l'Action Sociale et des Familles</u> ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap.</p>	Les ménages dont une personne au moins a le statut de personne handicapée devant être relogée dans un logement adapté.	
<b>b.</b> Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique.	Les sortants d'appartement de coordination thérapeutique.	
<b>c.</b> Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile qui n'ont pas à ce jour de logement adapté à leurs besoins et à leurs capacités ;</li> <li>- les personnes non locataires d'un logement social (sauf dans le cadre de la prévention des expulsions) <b>cumulant</b> des difficultés d'ordre :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>économique</b> :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ressources inférieures à 55 % des plafonds HLM (Prêts Locatifs à Usage Social - PLUS) en tenant compte de la situation actuelle si elle a changé ;</li> <li>○ ou reste à vivre inférieur à 11 €/jour/personne ;</li> </ul> </li> <li>• <b>sociale</b> :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>○ famille monoparentale, séparation, handicap,</li> <li>○ problèmes de santé avérés</li> <li>○ sans emploi ou ayant un emploi précaire (CDD inférieur à 6 mois à temps plein, intérim, temps partiel, reprise d'un emploi)</li> <li>○ sortie de prostitution</li> <li>○ victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme</li> <li>○ isolement, victimes ou ayant des problèmes de comportement, problèmes de voisinage avéré.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><i><b>sont particulièrement concernés les publics suivants :</b></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>les ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile qui ne disposent pas d'un logement adapté à leurs besoins et capacité ;</i></li> <li>➤ <i>les personnes cumulant des difficultés sociales, économiques et financières comme précisé dans les conventions de réservation du contingent préfectoral colonne précédente ;</i></li> <li>➤ <i>les jeunes majeurs sortants de l'aide sociale à l'enfance ou les jeunes de plus de 16 ans accompagnés dans le cadre de l'autonomie et en situation de précarité ;</i></li> <li>➤ <i>les réfugiés ou les bénéficiaires d'une protection internationale ;</i></li>   <li>➤ <i>les sortants d'institution carcérale ;</i></li> </ul>



L.441-1 du CCH	Contingent préfectoral	PDALHPD : L.441-1 + <i>précisions</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>lié au logement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ taux d'effort du logement actuel supérieur à 40 %</li> <li>○ reprise du logement par le propriétaire, personnes dépourvues de logement y compris hébergement chez un tiers subi,</li> <li>○ sinistre, logement insalubre ou indécent (documents à l'appui ou confirmation du service compétent,</li> <li>○ sur-occupation (si "nombre de personnes" - "nombre de pièces" <math>\geq 2</math>), sous-occupation (si "nombre de pièces" - "nombre de personnes" <math>\geq 2</math>),</li> <li>○ logement inadapté (handicap, mode de vie, ressources),</li> </ul> </li> <li>- les ménages relogés dans le cadre des démolitions reconstructions de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) lorsque leurs ressources sont inférieures à 55 % des plafonds PLUS.</li> </ul>	<p>➤ <i>les publics bénéficiant d'un accompagnement renforcé nécessitant un relogement, notamment les publics relevant de dispositifs particuliers tel que l'Accord Collectif Départemental, ACOR Grand Dijon, Inser'social Chenôve, 10 000 logements, ... ;</i></p> <p>➤ <i>les ménages relogés dans le cadre des démolitions reconstructions lorsque leurs ressources sont inférieures à 55 % des plafonds PLUS.</i></p> <p><i>Sauf circonstances particulières</i></p>
<p><b>d.</b> Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition</p>	<p>Les sortants d'hébergement ou d'un logement de transition, dont l'aptitude du ménage à accéder à un logement autonome avec ou sans mesure d'accompagnement est reconnue par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) et l'ensemble des partenaires [Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), Conseil Départemental (CD), Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation (SPIP)] dont appartement de coordination thérapeutique.</p>	<p><i>ou dispositif [Intermédiation Locative (IML), Action d'aide aux Dépenses de Gestion des Associations et Organismes (ADGAO)].</i></p>
<p><b>e.</b> Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée (&gt;12 mois)</p>	<p>Dans la priorité <b>4</b> avec cumul d'autres difficultés.</p>	

L.441-1 du CCH	Contingent préfectoral	PDALHPD : L.441-1 + <i>précisions</i>
f. Personnes exposées à des situations d'habitat indigne	Dans la priorité 4 avec cumul d'autres difficultés.	<i>ayant fait l'objet d'une prise en compte par le Comité Logement Indigne (CLI) et Service Communal d'Hygiène et de Sécurité (SCHS) sur le territoire de Dijon.</i>
g. Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires [...], et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge [...] ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales. g bis. Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou çà ses abords [...]	Les victimes de violences conjugales ou intrafamiliales qui ont quitté, ou doivent quitter leur domicile, identifiées par les travailleurs sociaux ou les bailleurs, ou dont la situation a été attestée par une décision du juge ou une ordonnance de protection délivrée par le Juge aux Affaires Familiales.	<i>Ces situations peuvent également être considérées si la personne est accompagnée par une association ou un travailleur social.</i>
h. Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle.	Dans la priorité 4 avec cumul d'autres difficultés.	
i. Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme.	Dans la priorité 4 avec cumul d'autres difficultés.	
j. Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.	Dans la priorité 4 avec cumul d'autres difficultés.	
k. Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers.	Dans la priorité 4 avec cumul d'autres difficultés.	<i>Personnes dépourvues de logement et d'hébergement. Pour les personnes hébergées par des tiers : situation à examiner au cas par cas lorsqu'il s'agit de demandeurs hébergés chez leurs parents ou enfants (notion de cohabitation subie, obligation alimentaire...).</i>
l. Personnes menacées d'expulsion sans relogement	Les ménages « de bonne foi » identifiés par la CCAPEX, "ses sous-commissions" et son secrétariat.	<i>Les ménages « de bonne foi » identifiés par la CCAPEX, « ses sous-commissions » et son secrétariat.</i>

Quatre objectifs opérationnels sont proposés :

- ***Repérer et identifier les publics relevant d'un critère de priorité :***

L'enjeu est d'améliorer l'identification de l'ensemble des publics prioritaires dans le fichier partagé, afin que l'ensemble des réservataires puissent plus facilement mettre en œuvre les objectifs qui leur sont assignés. Il s'agira aussi de préciser certains critères pouvant parfois être soumis à interprétation, afin de s'assurer d'une lecture commune par l'ensemble des partenaires et réservataires. Cette lecture pourra aussi être traduite dans le système de cotation à mettre en place.

- ***Renforcer les partenariats pour identifier plus facilement des solutions logement et les modalités d'accompagnement adaptées à ces publics***

Afin d'améliorer et de fluidifier les réponses apportées aux publics prioritaires, il s'agit d'identifier et renforcer les instances partenariales inter-bailleurs et inter-réservataires, notamment pour répondre aux demandes complexes ou bloquées.

Les CCAPEX sont désormais territorialisées sur la métropole : Territoire d'intervention Espace Solidarité Côte d'Or (ESCO) Dijon et ESCO Chenôve-Talant. Ces instances sont donc départementales ou infra-départementales. Il s'agira de les articuler avec l'échelle métropolitaine, en ayant toutefois le souci de ne pas multiplier les instances et les réunions.

L'un des objectifs sera en particulier d'identifier parmi les demandeurs prioritaires, ceux nécessitant un **accompagnement social spécifique**, afin de favoriser leur accès et maintien dans le logement, permettant ainsi d'inscrire la démarche de la CIA dans le cadre du "territoire accéléré logement d'abord" dont Dijon métropole est lauréate et de travailler à une coordination de l'accompagnement.

- ***Mieux connaître les ménages les plus complexes à loger sur le territoire***

Les difficultés à trouver une solution logement peuvent parfois provenir d'une méconnaissance de certains publics et de leur degré d'autonomie vis-à-vis du logement.

La CIA peut être le lieu d'un partage de la connaissance fine de ces publics entre les différents partenaires, en observant et questionnant les points bloquants ou complexes de l'accès à un logement des ménages prioritaires sur le territoire. Cela pourra faire émerger les conditions de construction de solutions logement adaptées (logement + accompagnement) selon des profils de ménages.

- ***Mieux prendre en compte les demandes de mutation***

Aujourd'hui, le constat est fait que les publics prioritaires selon le PDALHPD sont généralement non locataires du parc social, puisque considérés comme déjà logés. Cependant, certains cas complexes nécessitent de trouver des solutions adaptées. Un travail inter-bailleurs peut alors être susceptible d'apporter une réponse à des situations complexes (séparation difficile, violence conjugale, handicap, ...)

## 3.2 Orientation 2 : Rééquilibrer le peuplement dans les QPV

### ➤ Rappel des constats :

En 2019, 30,4% des logements à loyer modéré de Dijon métropole se situent en QPV, soit 7 532 logements.

- L'objectif réglementaire d'attribution en faveur des ménages du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile est largement atteint (78,75 % des attributions de logements en QPV sont faites à des ménages hors 1<sup>er</sup> quartile). Néanmoins, le diagnostic témoigne d'une paupérisation de l'occupation de ces quartiers, et notamment des nouveaux entrants.
- L'indicateur par quartile ne semble pas efficient pour juger de la diversification de l'occupation et du renouvellement de l'attractivité de certains QPV (difficulté de commercialisation, taux de refus...)
- Les QPV ont encore une image très mitigée auprès des demandeurs porteurs de mixité, malgré l'amélioration de l'offre résidentielle de ces dernières années.
- Même si celle-ci présente des marges de manœuvre, une réflexion partenariale est nécessaire pour améliorer la diversification des attributions sur ces quartiers sur divers champs :
  - Gestion urbaine de proximité
  - Promotion/image et mode de commercialisation des logements
  - Stratégie de peuplement partenariale fine par quartier

Trois objectifs opérationnels sont proposés :

#### • *Mieux prendre en compte la mixité sociale dans le processus d'attribution*

L'indicateur réglementaire « attributions hors 1<sup>er</sup> quartile » est insuffisant pour insuffler et, en tous les cas, révéler une amélioration de la mixité sociale dans les quartiers QPV. Cela conduit à envisager l'élaboration d'une stratégie de peuplement partenariale à l'échelle de chaque QPV, basée sur l'ambition de viser des ménages dits « porteurs de mixité » : jeunes actifs, étudiants, seniors, ... et ce, en adéquation avec l'occupation sociale et la qualité résidentielle de chaque résidence, immeuble ou entrée...

Il s'agira pour les partenaires impliqués dans les attributions des logements de chaque QPV de construire collectivement une stratégie commune, ainsi que des modalités de suivi : indicateurs de suivi partagé, instance permettant d'identifier les difficultés, les risques de vacance, ou encore les retours d'expériences positifs (attribution réussie, lutte contre les refus, modes de commercialisation adaptée, ...)

#### • *Améliorer l'attractivité des QPV grâce à l'accompagnement*

A l'appui de cette stratégie, et en coordination avec le PPGID, il s'agira d'assurer une meilleure diffusion de l'information concernant les atouts de ces quartiers et leur évolution, suite aux différents projets de renouvellement urbain, en particulier auprès des demandeurs porteurs de mixité...

Cette information doit permettre d'aider et de soutenir les différents acteurs entrant dans le processus de commercialisation des logements : commercialisateurs bien sûr, mais aussi personnels susceptibles de renseigner les demandeurs (accueil bailleur ou service logement des communes, gardiens ...), ou encore réservataires ...

Il s'agira aussi d'accompagner les ménages fragiles par des démarches permettant leur intégration dans les QPV (formation aux droits et devoirs du locataire, animation d'une cohésion sociale...)

#### • *Poursuivre l'amélioration de l'offre résidentielle en QPV*

Un certain nombre de freins existent encore concernant l'offre résidentielle sur certains QPV : une offre insuffisante de petits logements par exemple, pour accueillir des ménages plus jeunes, ou plus diversifiés en termes de revenus.

La question de l'adaptation de l'offre aux seniors ou personnes porteuses de handicap est aussi un autre axe d'amélioration de l'offre, susceptible de contribuer à la diversification du peuplement sur le long terme.

Cette amélioration de l'offre résidentielle s'inscrit dans une approche globale, prenant aussi en compte le travail sur les copropriétés dégradées présentes dans certains QPV.

### 3.3 Orientation 3 : Favoriser la mixité sociale hors QPV

#### ➤ Rappel des constats :

Le territoire de Dijon métropole se caractérise par une tension modérée mais qui se renforce sur certains segments de l'offre. En effet, force est de constater des écarts importants entre l'offre proposée et les besoins des demandeurs sur :

- **Les loyers** : 74% des demandeurs sont éligibles au PLAI, mais seulement 37% des logements ont un loyer inférieur au plafond réglementaire PLAI soit 5,10€/m<sup>2</sup> en 2020. De plus, 57% de l'offre à bas loyer se situe dans les QPV, alors que ces derniers ne représentent que 30% de l'offre de logements de la métropole. Les logements à bas loyer constituent 70% de l'offre en QPV, contre 23% en dehors des QPV.
- **Les typologies** : Manque de petits logements abordables hors QPV et de grands logements, mais également de logements adaptés aux handicapés et aux séniors

La loi Egalité et Citoyenneté impose que 25 % des attributions hors QPV soient faites à des ménages ayant des ressources inférieures au premier quartile. Or, le taux d'attribution en faveur de ces ménages fragiles hors QPV est en dessous des objectifs réglementaires, il est de 12,76% en 2020.

Les freins sont principalement liés à la faiblesse de l'offre adaptée hors QPV (loyer adapté).

Ceci nécessite d'identifier l'offre à bas loyers hors QPV, tout en portant une attention particulière aux résidences à l'occupation sociale présentant certaines fragilités, même si elles ne se situent pas en QPV ou QVA.

En parallèle, des freins sont soulevés concernant la méconnaissance de certains publics précaires ou fragiles, et sur les mesures d'accompagnement qui pourraient être mobilisées pour s'assurer de l'intégration du demandeur dans son logement.

Trois objectifs opérationnels sont proposés :

#### • *Diversifier le profil des ménages logés hors QPV*

Il s'agira de faciliter l'accès au parc social des ménages les plus modestes hors QPV, notamment en visant l'objectif de 25% d'attribution en faveur des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV.

Pour cela, il s'agira d'identifier l'offre à bas loyer existante dans le parc, afin de la flécher préférentiellement pour les ménages à bas revenus.

Il s'agira aussi de renforcer les partenariats avec les acteurs de l'hébergement pour fluidifier l'accès au logement de certains de ces demandeurs.

Plus généralement, il s'agira aussi de renforcer les partenariats et coordonner les mesures d'accompagnement adapté (en lien avec l'orientation 1), afin de s'assurer, pour certains demandeurs spécifiques, de l'intégration et l'autonomie du demandeur dans son logement.

#### • *Continuer de développer une offre diversifiée*

Dijon métropole soutient depuis de nombreuses années le développement d'une offre neuve de logements à loyer modéré sur l'ensemble du territoire. La démarche de la CIA permet d'identifier les besoins en matière de logements à bas loyers, aujourd'hui complexes à développer dans les conditions économiques actuelles.

Les objectifs de programmation du POA-Habitat du PLUi-HD pourront être utilement alimentés par les réflexions de la CIA, pour envisager les conditions de sortie d'une offre adaptée (objectifs quantitatifs, typologie et surface, modalités de financement...).

En complément, l'ensemble des autres leviers seront à analyser et à mettre œuvre : mobilisation du parc privé par l'AIVS et l'intermédiation locative, mise en place de démarche Nouvelle Politique des Loyers par les bailleurs...

- ***Identifier et suivre les résidences et/ou quartiers fragiles hors QPV***

Le constat a été fait qu'un certain nombre de résidences et de quartiers hors QPV ou QVA présentaient des fragilités d'occupation. Dans un souci de préserver les équilibres d'occupation de certaines résidences/quartiers, il apparaît pertinent de renforcer la connaissance partagée du parc social et de son occupation, notamment à travers l'exploitation des données OPS et du GIP SNE.

Ainsi, cette lecture partagée de la fragilité des résidences pourrait être une aide à la décision dans la désignation de candidats pour l'ensemble des réservataires.

### **3.4 Orientation 4 : Piloter et évaluer la stratégie de peuplement**

La CIA doit permettre de construire une vision partagée des équilibres territoriaux à l'échelle intercommunale, pour anticiper notamment la fragilisation de certains quartiers, le vieillissement plus marqué que d'autres, ou permettre de définir des objectifs partagés de rééquilibrage. Cela suppose de partager un diagnostic, ce qui a été fait au cours de l'élaboration du présent document, mais également de disposer d'outils de suivi pour mesurer les évolutions et l'impact de la stratégie de peuplement.

Cela suppose également de mettre en place un travail partenarial régulier qui permette de suivre collectivement la mise en œuvre de la CIA, d'identifier les éventuelles difficultés ou bonnes pratiques et de faire évoluer la stratégie en fonction des besoins.

Le renforcement des outils via le GIP SNE qui devrait fournir à terme une cartographie du parc et de l'occupation sociale, permettra de réaliser ce travail de suivi.

Afin de s'assurer de la mise en œuvre des orientations, l'EPCI s'engage à construire les outils d'évaluation et d'adaptation de la stratégie de peuplement.



## 4. Les objectifs retenus en lien avec les obligations de la loi Egalité & Citoyenneté

---

Les partenaires de la CIL de Dijon métropole doivent s'engager à réaliser les objectifs quantitatifs d'attribution, issus des dispositions législatives de la loi Egalité et Citoyenneté et de la loi ELAN, mais également de l'analyse des enjeux territoriaux soulevés dans le diagnostic.

Cette partie présente les modalités de définition de ces objectifs quantitatifs pour les bailleurs et pour les réservataires, le programme d'actions, en 5<sup>ème</sup> partie du document, définit les modalités d'accompagnement spécifiques nécessaires à la réalisation effective des engagements de chacun.

Pour rappel, la loi Egalité et Citoyenneté, complétée par la loi ELAN, fixe trois obligations d'attribution déclinées en objectifs quantitatifs :

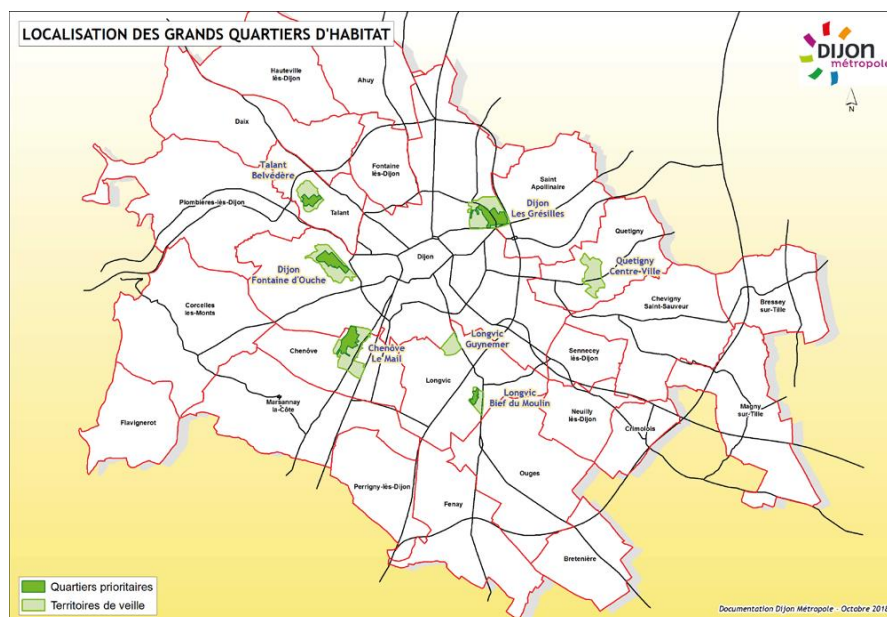
- Au moins 25% des attributions de logements à loyer modéré doivent concerner des ménages reconnus prioritaires au titre du Droit au logement opposable (DALO) par une Commission de médiation (COMED) et aux ménages reconnus prioritaires au titre de l'un des critères fixés par l'article L. 441-1 du CCH, pour chaque réservataire en plus du contingent préfectoral
- Au moins 25% des attributions (mutations comprises) suivies de baux signés de logements à loyer modéré situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) doivent concerner des ménages du 1<sup>er</sup> quartile de ressources des demandeurs de logement à loyer modéré, et aux ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (sans critère de ressources)
- Au moins 50% des attributions annuelles de logements à loyer modéré situés en QPV doivent concerner des ménages des trois derniers quartiles de ressources des demandeurs de logement à loyer modéré

Il convient de préciser qu'aux termes de l'article L441-1 du CCH, sont assimilés à des quartiers prioritaires de la politique de la ville :

- 1° Pendant une période de six ans à compter du 1er janvier 2015, les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville
- 2° Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement en application du II de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les quartiers qui n'ont pas été reclassés en quartiers prioritaires de la politique de la ville

Les QPV en question sur Dijon métropole sont au nombre de 5 :

- Le Mail (Chenôve),
- Fontaine d'Ouche (Dijon),
- Les Grésilles (Dijon),
- Le Bief du Moulin (Longvic),
- Le Belvédère (Talant)



Deux quartiers bénéficient d'un programme de renouvellement urbain piloté par l'ANRU : Fontaine d'Ouche et le Mail.

Les engagements retenus dans le document cadre de la CIL reprennent, pour les deux premières obligations, le niveau légal défini par la loi Egalité et Citoyenneté soit :

- 25% d'attributions hors QPV à des ménages dont les revenus sont inférieurs au 1er quartile des demandeurs
- 25% d'attribution à des ménages aux ressources inférieures au 1er quartile ou relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville

En revanche, le pourcentage d'attributions en QPV en faveur des demandeurs aux ressources supérieures au 1er quartile est, en pratique à l'échelle de la métropole, supérieur au minimum légal prévu par la loi E&C : 78,8% contre 50% exigés à minima. La métropole entend maintenir ce niveau d'ambition en attribuant au moins 75% des logements en QPV aux ménages aux ressources supérieures au premier quartile.

Enfin, la CIA reprend à son compte un engagement pris dans le cadre du PDALHPD de Côte d'Or, et non prévu par le CCH, à savoir que 100% des attributions réalisées sur le contingent de réservation de l'Etat soient faites au profit des publics prioritaires.

Objectif	Échelle	Constat en 2020	Évaluation
<b>Atteindre 100% des attributions au profit des publics prioritaires</b>	Pour le contingent Préfectoral - Dijon métropole	<u>34% des attributions</u> en faveur du public prioritaire	Nombre de propositions faites en CALEOL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)
<b>Atteindre les 25% d'attributions à des ménages prioritaires définis par le PDALHPD pour chaque réservataire en plus du contingent préfectoral</b>	Par réservataire (hors contingent Préfectoral) et sur le contingent non réservé des bailleurs - Dijon métropole		Nombre de propositions faites en CALEOL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)
<b>Atteindre 25% d'attributions hors QPV à des ménages aux ressources &lt; au 1<sup>er</sup> quartile<sup>2</sup></b>	Bailleurs Hors QPV	<u>12,75% des attributions</u> en faveur du premier quartile hors QPV	Nombre de baux signés
<b>Atteindre 75 % d'attributions en QPV à des ménages aux ressources &gt; au 1<sup>er</sup> quartile</b>	Bailleurs en QPV	78,75% en 2020 des attributions en faveur de ménage au-dessus du premier quartile en QPV	Nombre des attributions faites en CALEOL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)

Il a été décidé de ne pas moduler ces objectifs quantitatifs mais d'appliquer le même objectif sur l'ensemble de la métropole. En effet, tous les bailleurs ont un parc situé hors QPV, même si la proportion est plus ou moins importante.

Ces objectifs feront l'objet d'un suivi et de bilan annuels, présentés en CIL.

---

<sup>2</sup> 8 434€ premier quartile en 2020/an/UC

## 5. Programme d'actions de la convention intercommunale d'attribution

---

Le programme d'actions définit les modalités permettant d'atteindre les objectifs d'attribution fixés dans la CIA et développe les réponses opérationnelles aux grands enjeux identifiés sur le territoire.

### 5.1 Coordonner les mesures d'accompagnement et identifier les ménages nécessitant un accompagnement

<b>Contexte</b>	<p>Si un certain nombre d'instances partenariales existent déjà à l'échelle départementale (Commission DALO, CCAPEX), et permettent d'orienter les ménages complexes vers une solution logement ou hébergement adaptée, l'identification des ménages nécessitant un accompagnement social spécifique n'est pas toujours évidente.</p> <p>Le manque de coordination entre acteurs peut ralentir le déclenchement des mesures d'accompagnement. La question de la temporalité de la décision de l'accompagnement est importante.</p> <p>Dijon métropole fait partie des 23 territoires sélectionnés en 2021 dans le cadre du plan « territoire accéléré logement d'abord », qui lutte contre le sans-abrisme en France. Dans ce cadre, il est prévu la mise en place d'une <b>commission de coordination des accompagnements</b>. La logique promue est celle de l'ajustement du contenu de l'accompagnement aux besoins des personnes par l'activation de la bonne mesure ou de la plus juste mesure (prise en compte à ce stade du format des prestations existantes). Cette instance traitera à la fois des premières demandes d'accompagnement mais également des réorientations entre prestations d'accompagnement si le besoin s'avère nécessaire.</p> <p>La question du renouvellement resterait à la main des pilotes de dispositifs avec leur organisation propre. La mise en place de la commission est attendue pour juin 2022. En effet, il est prévu un temps de communication préalable notamment auprès des travailleurs sociaux pour en présenter le cadre d'organisation et de fonctionnement en mettant en avant les évolutions et la plus-value par rapport à l'existant avec les différentes commissions statuant sur les mesures (ASLL, AGD, ISC, EMAS, SIAO, CCAPEX...).</p>
-----------------	--

	<pre> graph TD     CC[COMMISSION DE COORDINATION 1 fois/an Bilan Pilotage Dijon métropole - Rénovation Urbaine et Logement]     CA[COMMISSION DE COORDINATION DES ACCOMPAGNEMENTS 1 fois/mois Valide les mesures d'accompagnements Pilotage Dijon métropole - Action Sociale]     CCAS[COMMISSION « CAS COMPLEXES » 1 fois/mois ½ Sortants d'hébergements Prévention des expulsions Pilotage DDETS]     CI[COMMISSION INTER-QPV 1 à 2 fois/an Stratégie par QPV Bilan Situations particulières Pilotage Dijon métropole - Rénovation Urbaine et Logement]     CA --&gt; CC     CCAS --&gt; CC     CI --&gt; CC </pre>
<b>Orientation principale</b>	Fluidifier les réponses apportées aux publics prioritaires
<b>Orientation secondaire</b>	Favoriser la mixité sociale hors QPV
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieux connaître les ménages les plus complexes à loger sur le territoire</li> <li>• Renforcer les partenariats pour identifier plus facilement des solutions logement et les modalités d'accompagnement adaptées à ces publics</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<p>- fréquence de réunion : 1/mois</p> <p>- traitement des premières demandes d'accompagnement</p> <p>- traitement des renouvellements de demande (mesures ASLL et ACOR Grand Dijon uniquement) se fera la veille de la commission, le lundi après-midi</p> <p>Évaluation de cette instance prévue à 3 ou 4 mois à compter de son activation</p> <p>Création d'une commission inter-bailleurs/inter-réservataires pour les menacés d'expulsion en alternance avec la commission sortants d'hébergement</p>
<b>Pilote</b>	Dijon métropole
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de réunions de l'instance</li> <li>• Nombre de dossiers étudiés</li> <li>• Nombre et types de mesures attribuées</li> </ul>

## 5.2 Identifier les cas complexes au sein du parc social et favoriser leur mutation

<b>Contexte</b>	Même si des publics dits « prioritaires » sont déjà logés dans le parc social, certains cas complexes nécessitent de trouver des solutions adaptées, et donc d'obtenir une mutation au sein du parc (séparation difficile, violence conjugale, handicap...).
<b>Orientation principale</b>	Fluidifier les réponses apportées aux publics prioritaires
<b>Objectifs</b>	Mieux prendre en compte les demandes de mutation des cas complexes
<b>Modalités</b>	<p>Au niveau de la DDETS, il existe une commission inter-bailleurs/inter-réservataires pour les sortants d'hébergement et les personnes menacées d'expulsion. Pour les autres publics, il n'existe pas de procédure inter-bailleurs pour fluidifier les demandes de mutation. Des pratiques inter-bailleurs sont toutefois déjà à l'œuvre et sont jugées satisfaisantes par les acteurs.</p> <p>Toutefois, afin d'objectiver cela, il est nécessaire de mettre en place un suivi et une évaluation plus poussée des mutations.</p> <p>L'identification des circuits et des personnes référentes pour gérer les urgences est également à mettre en place. Un document commun (fiche, site internet) permettra ainsi de partager ces informations.</p>
<b>Pilote</b>	Dijon métropole / DDETS
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'un document commun recensant les circuits / personnes référentes – actualisation régulière (1 fois par an minimum)</li> <li>• Nombre de demandes de mutation pour les publics labellisés "public prioritaire"</li> <li>• Nombre de mutations réalisées en faveur des publics labellisés "public prioritaire" au sein du parc du bailleur et en inter-bailleurs et attributions</li> </ul>

### 5.3 Assurer une information objective du locataire, en lien avec le PPGID

<b>Contexte</b>	<p>Les bailleurs constatent qu'il y a encore beaucoup de projections ou de fausses idées de la part des demandeurs, notamment les plus précaires, sur le niveau de prestations auquel ils peuvent prétendre, que ce soit en termes de surface du logement, de cadre de vie. Il faut parfois plusieurs refus de la part des bailleurs pour que les ménages acceptent de réévaluer leurs exigences au regard de la réalité de leur situation économique.</p> <p>Ce besoin de pédagogie auprès des ménages renvoie au travail réalisé dans le PPGID : informer le locataire sur les logements auxquels il peut prétendre.</p>
<b>Orientation principale</b>	Fluidifier les réponses apportées aux publics prioritaires
<b>Orientation secondaire</b>	Favoriser la mixité sociale hors QPV
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer l'acceptabilité du locataire vis-à-vis du logement proposé (typologie/localisation)</li> <li>• Assurer une bonne insertion des ménages aux profils complexes hors QPV</li> </ul>
<b>Modalités</b>	<p>Mettre en œuvre les mesures du PPGID :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser le SIAD (fiche action spécifique dans le PPGDID)</li> <li>- Réaliser un guide d'information sur l'offre et les attributions en LLM (fiche action spécifique dans le PPGDID)</li> </ul> <p>Afin de mieux comprendre les raisons qui poussent les ménages à refuser un logement, et évaluer l'efficacité des mesures de pédagogie sur le nombre de refus une analyse fine des motifs de refus sera intégrée aux tableaux de bord réalisés à partir des données du fichier partagé.</p> <p>Enfin, dans le cadre de la cotation de la demande, les partenaires ont convenu de coter négativement les refus à partir d'un certain nombre et de communiquer sur les risques que le demandeur soit moins coté.</p>
<b>Pilote</b>	Dijon métropole
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Guide d'information &gt; actualisation annuelle</li> <li>- Fréquence d'actualisation des statistiques du fichier partagé</li> <li>- Nombre de refus par motifs, localisation et par quartile de revenus et évolution</li> </ul>

## 5.4 Améliorer l'identification et le suivi des ménages porteurs de mixité

<b>Contexte</b>	<p>L'indicateur réglementaire « attributions hors 1er quartile » actuellement appliqué dans le Fichier Partagé est insuffisant pour insuffler, ou en cas révéler une amélioration de la mixité sociale dans les quartiers QPV. En effet, près de 79% des ménages qui reçoivent une attribution en QPV ont des ressources supérieures au premier quartile, ce qui rend l'indicateur inexploitable.</p> <p>Cela conduit à envisager l'élaboration d'une stratégie de peuplement partenariale à l'échelle de chaque QPV, basée sur l'ambition de viser des ménages dits « porteurs de mixité » (ménages en situation d'emploi, étudiants, seniors...) et ce, en adéquation avec l'occupation sociale et la qualité résidentielle de chaque résidence, immeuble ou entrée...</p> <p>Suite à une expérimentation qui n'a pas abouti, cette notion de ménages « porteurs de mixité » a été mise en place dans le contrat de ville de Dijon 2015-2022 et ne concernent que les ménages déjà logés en QPV. Cette définition pourrait être revue et élargie.</p> <p>Un travail partenarial semble nécessaire pour suivre la stratégie d'attribution en QPV et l'adapter.</p>
<b>Orientation principale</b>	Rééquilibrer le peuplement dans les QPV
<b>Objectifs</b>	Favoriser la mixité sociale dans le processus d'attribution
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier collectivement les publics porteurs de mixité : la définition sera repensée pour la rendre plus opérationnelle et adaptée aux QPV. Les commissions QPV mises en place dans le cadre de la CIA (voir action n°5) pourront réfléchir à une définition propre à chaque QPV</li> <li>- Mettre en place dans le fichier partagé une distinction plus précise entre les ménages du 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> ; 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> quartile (soit 4 catégories) plutôt que deux (1<sup>er</sup> quartile / hors première quartile)</li> <li>- S'il n'est pas prévu de pondération spécifique aux publics dits porteurs de mixité dans le système de cotation de la demande, les fiches de renseignement du ménage candidat des CALEOL devront toutefois préciser si le ménage est classé « porteur de mixité »</li> <li>- Observer les attributions en faveur de ces publics</li> </ul>
<b>Pilote</b>	Dijon métropole
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de demandes et attributions en faveur des ménages porteurs de mixité en QPV et hors QPV, par QPV</li> <li>- Nombre de demandes et attributions en faveur des ménages du 1<sup>er</sup> / 2<sup>e</sup> / 3<sup>e</sup> / 4<sup>e</sup> quartile en QPV et hors QPV, par QPV</li> </ul>



## 5.5 Mettre en place une commission QPV

<b>Contexte</b>	<p>L'attractivité des QPV reste un point délicat sur la métropole. Pourtant, il n'existe pas d'instance de dialogue et de partage entre acteurs sur l'ensemble des QPV, permettant d'échanger sur les freins rencontrés, et les solutions possibles.</p>																																										
<b>Orientation principale</b>	<p>Rééquilibrer le peuplement dans les QPV</p>																																										
<b>Objectifs</b>	<p>Mener une réflexion stratégique</p> <p>Articuler la stratégie de peuplement avec les interventions conduites dans les quartiers fragiles et prioritaires.</p>																																										
<b>Modalités</b>	<p>Les partenaires ont conscience de la nécessité de favoriser la mixité sociale au sein des territoires, et de diversifier le peuplement des QPV. Ils ont ainsi validé l'engagement d'attribuer au moins 75% de logements en QPV à des ménages aux ressources supérieures au 1<sup>er</sup> quartile.</p> <p>Bien qu'une modularisation des objectifs d'attribution par QPV n'ait pas été envisagée à ce stade, la stratégie de peuplement nécessite d'être réfléchie à l'échelle de chaque QPV, car tous n'ont pas les mêmes enjeux et les mêmes difficultés.</p> <div data-bbox="454 1153 1380 1915" style="text-align: center;"> <p><b>Répartition des bailleurs sociaux par QPV</b> Source : RPLS 2020</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>QPV</th> <th>CDC Habitat</th> <th>Grand Dijon Habitat</th> <th>Habellis</th> <th>ICF Sud-Est Méditerranée</th> <th>Orvitis</th> <th>Autres</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fontaine d'Ouche - Dijon</td> <td>10%</td> <td>46%</td> <td>7%</td> <td>8%</td> <td>29%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Le Belvédère - Talant</td> <td>24%</td> <td>34%</td> <td>17%</td> <td>0%</td> <td>23%</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Le Bief du Moulin - Longvic</td> <td>0%</td> <td>98%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>le Mail - Chenôve</td> <td>5%</td> <td>26%</td> <td>12%</td> <td>0%</td> <td>57%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>Les Grésilles - Dijon</td> <td>2%</td> <td>82%</td> <td>1%</td> <td>10%</td> <td>0%</td> <td>6%</td> </tr> </tbody> </table> </div>	QPV	CDC Habitat	Grand Dijon Habitat	Habellis	ICF Sud-Est Méditerranée	Orvitis	Autres	Fontaine d'Ouche - Dijon	10%	46%	7%	8%	29%	0%	Le Belvédère - Talant	24%	34%	17%	0%	23%	1%	Le Bief du Moulin - Longvic	0%	98%	0%	0%	0%	2%	le Mail - Chenôve	5%	26%	12%	0%	57%	0%	Les Grésilles - Dijon	2%	82%	1%	10%	0%	6%
QPV	CDC Habitat	Grand Dijon Habitat	Habellis	ICF Sud-Est Méditerranée	Orvitis	Autres																																					
Fontaine d'Ouche - Dijon	10%	46%	7%	8%	29%	0%																																					
Le Belvédère - Talant	24%	34%	17%	0%	23%	1%																																					
Le Bief du Moulin - Longvic	0%	98%	0%	0%	0%	2%																																					
le Mail - Chenôve	5%	26%	12%	0%	57%	0%																																					
Les Grésilles - Dijon	2%	82%	1%	10%	0%	6%																																					

	<p>Dès lors, des commissions QPV seront créées pour chaque QPV<sup>3</sup>. Réunissant l'ensemble des partenaires qui interviennent sur la question de l'habitat sur le QPV en question, elle aura pour objectif de partager un constat sur les forces et difficultés du quartier, et de fixer des objectifs de peuplement à l'échelle des résidences qui composent ce QPV.</p> <p>Sa fréquence de réunion (1 à 2 fois par an), permettrait de</p> <p>L'objet de ces réunions serait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier collectivement les profils de ménages à privilégier pour rééquilibrer l'occupation sociale des résidences et du quartier</li> <li>- Suivre et analyser l'évolution du peuplement des résidences et du quartier</li> <li>- Suivre les objectifs d'attribution sur le QPV</li> <li>- Partager les difficultés récurrentes et les déséquilibres à l'échelle des résidences et du quartier, et proposer des actions correctives</li> <li>- Examiner des points bloquants dans le parcours résidentiel des ménages</li> <li>- Examiner des cas complexes s'il y a lieu</li> </ul> <p>Le retour d'expérience des stratégies et actions menées dans chacun des QPV pourra s'organiser dans le cadre de la commission de coordination.</p> <p>Les élus communaux et intercommunaux en charge des questions de logement seront invités à siéger à ces commissions.</p>
<b>Pilote</b>	Dijon métropole
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de réunions de l'instance</li> <li>• Nombre d'examens de cas complexes</li> <li>• Nombre de demandes et attributions en faveur des ménages porteurs de mixité en QPV et hors QPV</li> <li>• Nombre de demandes et attributions en faveur des ménages du 1er / 2e / 3e / 4e quartile en QPV et hors QPV (évolution)</li> </ul>

<sup>3</sup> Sur le modèle de ce qui est mené à Nantes Métropole (cf « Fiche Élaborer des stratégies d'attributions territorialisées en QPV sur l'ensemble du parc de logements » en annexe.

## 5.6 Valoriser et renforcer les mesures de cohésion sociale et des requalifications des quartiers

<b>Contexte</b>	<p>Les acteurs du territoire jugent que le véritable enjeu en QPV est celui de la tranquillité. Les incivilités ou problématiques sociales entraînent une image négative de ces quartiers et nuisent à leur attractivité.</p> <p>Des actions sont mises en place de manière informelle entre partenaires, permettant de valoriser le travail des acteurs, comme l'organisation de visites de logements et des quartiers. Ces démarches partenariales sont appréciées par les acteurs.</p>
<b>Orientation principale</b>	Rééquilibrer le peuplement dans les QPV
<b>Objectifs</b>	<p>Améliorer l'attractivité des QPV</p> <p>Rompre avec l'image négative véhiculée par certains quartiers d'habitations sociales</p>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si une résidences/quartier est identifiée comme fragile, mettre en place des mesures pour améliorer la situation notamment en collaboration avec les acteurs de la médiation et de la tranquillité publique.</li> <li>• Les actions de commercialisation renforcées sont déjà menées par les bailleurs, il conviendra de communiquer autour des actions mises en œuvre dans le quartier, organiser des remontées d'information sur la qualité du parc, de l'environnement : communiquer sur les évolutions des quartiers aux partenaires, notamment au sein des commissions QPV</li> <li>• Adoption d'une charte des bonnes pratiques de la commercialisation des logements</li> </ul>
<b>Pilote</b>	Bailleurs
<b>Indicateurs de suivi</b>	Nombre de résidences fragiles et évolution à l'échelle des résidences et du quartier

## 5.7 Objectiver l'attractivité des résidences et des quartiers et leur évolution

<b>Contexte</b>	Les partenaires n'ont actuellement pas d'outils pour objectiver l'attractivité des QPV, et ne peuvent pas évaluer l'efficacité des actions mises en œuvre
<b>Orientation principale</b>	Rééquilibrer le peuplement dans les QPV
<b>Objectifs</b>	Améliorer l'attractivité des QPV Rompre avec l'image négative véhiculée par certains quartiers d'habitations sociales
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivre et analyser les refus à l'échelle des quartiers voire des résidences des QPV</li> <li>• Mener un travail partenarial (groupe de travail) à l'échelle de chaque quartier QPV pour identifier points délicats et points d'appui et se fixer des objectifs partagés de peuplement</li> </ul>
<b>Pilote</b>	Dijon métropole
<b>Indicateurs de suivi</b>	Nombre de refus à l'échelle des résidences / quartiers et en distinguant refus par quartile / porteurs de mixité ou pas  Motifs de refus

## 5.8 Expérimenter la location active et évaluer son intérêt vis-à-vis des porteurs de mixité

<b>Contexte</b>	<p>Certains bailleurs pratiquent une certaine forme de location active en affichant des annonces dans les résidences / agences, voire en diffusant en ligne des annonces sur des sites grand public ou via Bienvéo (créé par l'Union sociale pour l'habitat, la structure qui regroupe l'ensemble des bailleurs sociaux en France). Toutefois, ces pratiques s'opèrent essentiellement lorsqu'ils rencontrent des difficultés de commercialisation d'un logement. Le demandeur ne pas se positionner directement sur le bien proposé, il doit contacter le bailleur pour lui faire part de son éventuel intérêt pour un bien</p> <p>Au-delà des sites internet classiques, une plateforme permettant de favoriser la location choisie a émergé. C'est le cas de la plateforme Al'IN, mise en place par Action Logement en juin 2020, qui regroupe toutes les offres de logement proposées par les organismes bailleurs partenaires d'Action Logement Services, sur les logements contingentés action logement. Le demandeur peut se positionner sur des biens qui correspondent à ses critères.</p>
<b>Orientation principale</b>	Rééquilibrer le peuplement dans les QPV
<b>Objectifs</b>	Améliorer l'attractivité des QPV et rompre avec l'image négative véhiculée par certains quartiers d'habitations sociales
<b>Modalités</b>	Etudier l'efficacité de la location choisie auprès des publics porteurs de mixité (évolution du peuplement en QPV) sous réserve que la plateforme AL'IN permette de distinguer un logement en QPV et hors QPV et un public porteur de mixité. Si l'expérimentation de la location choisie est positive, réfléchir à la généraliser
<b>Pilote</b>	Action Logement
<b>Indicateurs de suivi</b>	<p>Nombre de logements mis en location en mode "location choisie"</p> <p>Nombre de candidatures et attributions pour les logements en location choisie : distinction "porteurs de mixité" ou non, et des 4 quartiles</p>

## 5.9 Poursuivre l'amélioration de l'offre résidentielle en QPV

<b>Contexte</b>	<p>Un certain nombre de freins existe encore concernant l'offre résidentielle sur certains QPV : une offre insuffisante de petits logements par exemple, pour accueillir des ménages plus jeunes, ou plus diversifiés en termes de revenus.</p> <p>La question de l'adaptation de l'offre aux séniors ou personnes porteuses de handicap est aussi un autre axe d'amélioration de l'offre, susceptible de contribuer à la diversification du peuplement sur le long terme.</p> <p>Cette amélioration de l'offre résidentielle s'inscrit dans une approche globale, prenant aussi en compte le travail sur les copropriétés dégradées présentes dans certains QPV.</p>
<b>Orientation principale</b>	Rééquilibrer le peuplement dans les QPV
<b>Objectifs</b>	Poursuivre l'amélioration de l'offre résidentielle en QPV
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivre les évolutions du parc social en QPV : typologies, loyers, étiquettes énergétiques, afin d'objectiver sa diversification et son attractivité</li> <li>• Etudier les résidences bénéficiant de travaux importants et évaluer leur impact sur les candidatures (en cas de location choisie) et les attributions</li> <li>• Organiser le suivi des copropriétés dégradées en QPV et prioriser l'intervention publique</li> <li>• Etudier l'évolution du peuplement des résidences sur le nouveau module du fichier partagé</li> </ul>
<b>Pilote</b>	Dijon métropole
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de remembrements de logements</li> <li>• Pour les logements mis en location en mode "location choisie" : Nombre de candidatures et attributions pour les logements en location choisie : distinction "porteurs de mixité" ou non, et des 4 quartiles</li> </ul>

## 5.10 Mettre en place un atlas du parc social et de sa fragilité en termes d'occupation

<p><b>Contexte</b></p>	<p>Les acteurs du logement à loyer modéré regrettent de ne pas avoir de vision globale du parc de résidences qui identifierait les résidences accessibles aux plus précaires, aux ménages prioritaires ou ayant des besoins spécifiques, ou encore celles qui présentent des fragilités que l’attribution à un ménage difficile pourrait accentuer.</p> <p>Pour la plupart des bailleurs sociaux, les chargés d’attribution prennent en compte la globalité de la situation du demandeur et pas seulement ses revenus, mais cela nécessite d’avoir un personnel formé et qui connaisse parfaitement le parc et son occupation.</p> <p>La mise en place d’un système de cartographie générale, accessible à tous les partenaires, permettrait d’avoir une meilleure vision de l’état de l’ensemble du parc des bailleurs et de renforcer la stratégie d’attribution dans une optique de mixité sociale.</p> <p>Dans le cadre du contrat de ville 2015-2020, une grille d’évaluation de la fragilité des quartiers et des résidences partielles a été mise en place pour tous les bailleurs, mais uniquement sur les quartiers Politique de la Ville de Dijon métropole. Il repose sur le croisement entre des indicateurs portant sur l’occupation (stock) et sur les dynamiques relatives aux profils des emménagés récents (flux).</p> <p>Par ailleurs, l’identification des logements adaptés aux profils dits « prioritaires » et à bas loyer permettrait de répondre plus facilement aux besoins. Certains bailleurs ont réalisé un fléchage des logements occupés par des publics prioritaires. Lors de leur libération, le logement est systématiquement reproposé à un ménage prioritaire. Le fléchage des logements adaptés aux publics prioritaires ne semble pas systématiquement pratiqué par tous les bailleurs.</p> <p>Enfin, l’accès au parc social des ménages les plus modestes hors QPV est à ce jour complexe, l’objectif de la loi E&amp;C de réaliser au moins 25% des attributions en faveur des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV est loin d’être atteint, avec moins de 13% selon les derniers chiffres.</p>
<p><b>Orientation principale</b></p>	<p>Favoriser la mixité sociale hors QPV</p>
<p><b>Orientation secondaire</b></p>	<p>Rééquilibrer le peuplement dans les QPV</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<p>Identifier et flécher les logements adaptés aux profils prioritaires Identifier et suivre les résidences fragiles hors QPV et les logements à loyers adaptés</p>

## Modalités

### **1. Expérimentation du module « indicateur de peuplement » du Fichier Partagé**

La connaissance de la fragilité de l'occupation sociale des résidences est une problématique éminemment opérationnelle, qui se manifeste notamment lors des CALEOL. Elle permet en effet d'orienter le profil de ménage à qui il est préférable d'attribuer un logement pour rééquilibrer l'occupation de la résidence, et éviter d'en accentuer les fragilités.

La connaissance de la fragilité du peuplement des résidences sera favorisée par l'intégration d'un nouveau module, proposé par Imhoweb sur le site du Fichier Partagé. Le site Imhoweb intégrera au printemps 2022 un module « indicateur de peuplement » qui permettra d'obtenir des indicateurs de fragilité sur les résidences à un instant T.

Les indicateurs de fragilité pourront être choisis et renseignés par les bailleurs. Un seuil d'alerte pourra être appliqué pour faire ressortir les résidences qui dépassent certains seuils de fragilité.

Le module étant nouveau, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir seront à la discrétion de chaque bailleur. Toutefois, le bilan à mi-parcours du PPGDID permettra de faire un bilan et une analyse de cet outil, et une réflexion sur une homogénéisation des indicateurs, des échelles géographiques et des seuils d'alerte pourra être engagée avec l'ensemble des partenaires.

Le module sera accessible aux acteurs ayant les accès Imhoweb : bailleurs, réservataires. Il leur permet de connaître l'état de la résidence au moment de la CAL, mais aussi en amont, au moment de la sélection des candidatures.

Par ailleurs, l'outil pourra avoir une visée évaluative : une extraction régulière (1 fois par an minimum) de la donnée contenue dans le module permettra d'analyser l'occupation et l'évolution des résidences. Cela viendra compléter les données présentes sur le GIP SNE, qui cartographie les données recueillies lors des enquêtes d'occupation du parc social, qui ne sont mises à jour que tous les 2 ans.

### **2. Mobilisation de l'outil GIP SNE pour cartographier et suivre l'évolution du peuplement du parc social**

L'accès au module « Indicateur de peuplement » du Fichier Partagé est limité aux seuls utilisateurs d'Imhoweb, ce qui restreint le partage de la connaissance du parc locatif social. La plateforme du GIP SNE, qui cartographie les données des enquêtes d'Occupation du Parc Social (OPS), est plus ouverte, et est accessible à un plus grand nombre de partenaires. Cet outil permet une lecture territorialisée et dynamique de l'état d'occupation sociale d'un périmètre donnée, mais aussi de son évolution (tous les deux ans). Plusieurs échelles d'analyse sont possibles : de l'échelle macro (région, département, intercommunalité, commune), mais aussi micro (quartier IRIS, QPV, carreaux, résidences, points d'adresse).

L'échelle des résidences est malheureusement, sur le périmètre de Dijon métropole, inopérante. Elle nécessite en effet un travail des bailleurs pour



	<p>regrouper les points d'adresse au sein d'une résidence, autrement dit des entrées de bâtiment. L'échelle des adresses est la plus fine, mais elle se heurte au principe de secrétisation des données, qui bloque la diffusion des données sur les ensembles immobiliers qui comportent moins de 11 logements. Or de nombreuses adresses comportent un nombre de logements inférieur.</p> <p>Les utilisateurs de la plateforme (à l'exception des bailleurs sociaux qui ne sont pas assujettis à ce principe de secrétisation des données), ont donc une information limitée aux seules adresses de plus de 11 logements.</p> <p>Les bailleurs la possibilité de définir l'appartenance des adresses à des ensembles qu'ils jugent cohérents (bâtiment, résidence), permettant de renseigner l'échelle « résidence », intermédiaire entre l'adresse et le quartier. Pour améliorer la diffusion de l'information à l'ensemble des partenaires, il est donc nécessaire que les bailleurs engagent ce travail de regroupement des adresses au sein des résidences.</p> <p style="text-align: center;"><b>3. Réalisation de fiches résidences</b></p> <p>Afin de partager la connaissance de l'offre sociale avec l'ensemble des partenaires concernés, les bailleurs devront identifier dans des fiches résidence, partagées avec ses partenaires a minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'offre de logements adaptés aux ménages prioritaires, pour faciliter leurs attributions</li> <li>• L'offre à bas loyer existante dans le parc social hors QPV, afin de la flécher préférentiellement pour les ménages à bas revenus. Il s'agira en parallèle de renforcer les partenariats avec les acteurs de l'hébergement pour fluidifier l'accès au logement de certains de ces demandeurs.</li> </ul>
<b>Pilote</b>	Dijon métropole / Bailleurs
<b>Indicateurs de suivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de fiches réalisées</li> <li>• Nombre de résidences fragiles et évolution à l'échelle des résidences et du quartier</li> <li>• Nombre de logements labellisés "adaptés au publics spécifiques" et à "bas loyers"</li> <li>• Nombre d'attributions de ce type de logements à des publics du 1er quartile/public prioritaire</li> </ul>

## 5.11 Mettre en place une commission de coordination

<b>Contexte</b>	Cette commission est obligatoire dans le cadre de la mise en place d'une convention intercommunale d'attribution
<b>Orientation principale</b>	Piloter et évaluer la stratégie de peuplement
<b>Objectifs</b>	Assurer une coordination efficace des acteurs
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place une commission de coordination réunissant l'ensemble des partenaires de la CIL, afin de suivre la mise en œuvre de la CIA, partager les bonnes pratiques de chacun et préparer la CIL.</li> <li>• Mettre en place des échanges réguliers et formalisés entre communes, bailleurs, réservataires et acteurs de l'accompagnement social afin notamment de répondre aux demandes « complexes » ou « bloquées », en amont des CAL.</li> <li>• Mettre en place des groupes de travail spécifiques en mode projet (par exemple sur la thématique du passage à la gestion en flux).</li> <li>• Le partage et les retours d'expériences discutés en commission QPV pourront s'organiser dans le cadre de la commission de coordination.</li> <li>• Réunir annuellement la CIL afin de partager le bilan de la CIA et de la faire évoluer si besoin (notamment au regard des indicateurs de suivi du présent document).</li> </ul>
<b>Pilote</b>	Dijon métropole
<b>Indicateurs de suivi</b>	Nombre de réunions (1 par an minimum)

## 5.12 Améliorer le suivi des demandes et attributions et le peuplement du parc social via le fichier partagé

<p><b>Contexte</b></p>	<p>Des tableaux de bord sur la demande et les attributions de logements à loyer modéré sont diffusés mensuellement aux acteurs afin de les informer sur la situation. Ces tableaux permettent une analyse objective et fine de la situation car les indicateurs mobilisés sont multiples.</p> <p>Toutefois, les tableaux de bord pourraient être complétés par de nouvelles analyses pour avoir une lecture encore plus fine des difficultés sur le territoire et les évolutions.</p> <p>Imhoweb, plateforme du fichier partagé, va mettre en place au printemps 2022 un module de peuplement des résidences.</p>
<p><b>Orientation principale</b></p>	<p>Piloter et évaluer la stratégie de peuplement</p>
<p><b>Objectifs</b></p>	<p>Améliorer la connaissance des besoins et du peuplement</p>
<p><b>Modalités</b></p>	<p>Intégrer aux tableaux de bord de nouveaux tableaux intégrant les analyses de la demande et les attributions permettant d'objectiver l'efficacité des mesures mises en œuvre dans la CIA</p> <p>Les données extraites du module peuplement pourraient être extraites régulièrement pour avoir une analyse sur l'évolution du peuplement des résidences</p>
<p><b>Pilote</b></p>	<p>Dijon métropole</p>

## 5.13 Mettre en place un suivi qualitatif des besoins

<b>Orientation principale</b>	Piloter et évaluer la stratégie de peuplement
<b>Orientation secondaire</b>	Favoriser la mixité sociale hors QPV
<b>Objectifs</b>	Améliorer la connaissance des besoins pour nourrir les politiques de programmation en logements neufs et de mobilisation du parc privé
<b>Modalités</b>	Mise en place d'indicateurs de suivi sur les caractéristiques des logements demandés (surface, typologie, prestation), sur les niveaux de loyers Dijon métropole admissibles par les publics cibles Lien avec le POA Habitat Lien avec la politique de soutien de l'IML

## 6. GOUVERNANCE ET SUIVI

---

### 6.1 Les instances

Le document cadre de la CIL et la CIA intègrent l'ensemble des engagements des acteurs du logement du territoire. Le suivi de la mise en œuvre de la stratégie d'attribution de la CIL de Dijon métropole se fera dans un cadre progressif et itératif et sera assuré par les instances partenariales présentées ci-dessous.

Les analyses réalisées par l'observatoire territorial de l'occupation du parc social et des attributions alimenteront également les travaux des instances de la CIL et du renouvellement urbain.

Cette gouvernance devra permettre de réaliser le suivi et l'évaluation des objectifs partagés, et de répondre collectivement aux enjeux du Territoire.

#### 6.1.1 La Conférence Intercommunale du Logement

Co-pilotée par le Président de Dijon métropole et le Préfet de Côte d'Or, la Conférence Intercommunale du Logement :

- Constitue l'instance de pilotage et de suivi de la mise en œuvre des objectifs relatifs à la gestion de la demande et des attributions de logements à loyer modéré inscrits au présent document
- Constitue le lieu de présentation des résultats et analyses de l'occupation du parc social et des attributions
- Valide les bilans qui lui sont présentés concernant les attributions et l'atteinte des objectifs réglementaires
- S'assure du respect des engagements des partenaires tels qu'inscrits dans le document-cadre et dans le présent document

Les membres de la CIL se réunissent en séance plénière au moins une fois par an.

#### 6.1.2 La Commission de coordination

La commission de coordination, prévue par l'Article L441-1-6 du CCH, sera créée dans le cadre de la CIA.

Présidée par le Président de Dijon métropole ; cette commission est composée :

- Du Préfet
- Des Maires des communes membres de l'EPCI, ou de leurs représentants
- De représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné
- De représentants du département
- De représentants des titulaires de droits de réservation
- Et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département

La Commission de coordination a pour mission :

- De préparer les conférences intercommunales du logement et assurer le suivi et l'évaluation de ses orientations
- D'évaluer l'atteinte des engagements de chacun des partenaires et préparer les bilans qui y sont présentés, notamment :
  - o Le bilan de l'atteinte des objectifs de la loi relative à l'Égalité et à la citoyenneté concernant l'accueil des publics prioritaires, des ménages du 1<sup>er</sup> quartile et relogés ANRU en-dehors des QPV, des ménages des autres quartiles en QPV et des mutations
  - o Le bilan des relogements réalisés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, en lien avec les instances locales et territoriales du relogement
  - o L'évolution de l'offre et de la demande en logement à loyer modéré
  - o L'évolution de l'occupation du parc social

Contrairement à la possibilité laissée par l'article L441-1-6 du CCH, la Commission de coordination n'examinera pas les dossiers de certains demandeurs de logement à loyer modéré.

Les membres de la Commission de coordination se réunissent au moins une fois par an.

### **6.1.3 Commissions QPV**

La loi Elan prévoit la possibilité de créer une commission chargée de désigner les candidats pour l'attribution des logements disponibles dans les QPV. Cette commission, qui ne se substitue pas à la CAL, est composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du président de l'EPCI (Article L441-1-5).

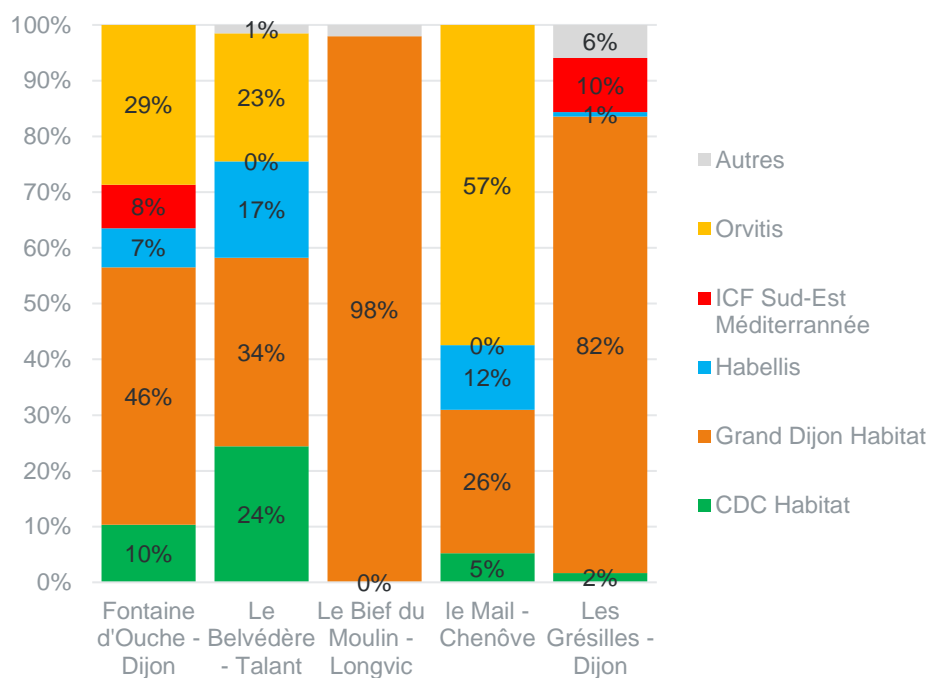
Les partenaires ont conscience de la nécessité de favoriser la mixité sociale au sein des territoires, et de diversifier le peuplement des QPV. Ils ont ainsi validé l'engagement d'attribuer au moins 75% de logements en QPV à des ménages aux ressources supérieures au 1<sup>er</sup> quartile.

Bien qu'une modularisation des objectifs d'attribution par QPV n'ait pas été envisagée à ce stade, la stratégie de peuplement nécessite d'être réfléchi à l'échelle de chaque QPV, car tous n'ont pas les mêmes enjeux et les mêmes difficultés.

Dès lors, une commissions QPV sera créée. Réunissant l'ensemble des partenaires qui interviennent sur la question de l'habitat sur le QPV en question, elle aura pour objectif de partager un constat sur les forces et difficultés du quartier, et de fixer des objectifs de peuplement à l'échelle des résidences qui composent ce QPV.

## Répartition des bailleurs sociaux par QPV

Source : RPLS 2020



Leur fréquence de réunion (1 à 2 fois par an), permettrait :

- D'identifier collectivement les profils de ménages à privilégier pour rééquilibrer l'occupation sociale des résidences et du quartier
- De suivre et analyser l'évolution du peuplement des résidences et du quartier
- De suivre les objectifs d'attribution sur le QPV
- De partager les difficultés récurrentes et les déséquilibres à l'échelle des résidences et du quartier, et proposer des actions correctives
- D'examiner des points bloquants dans le parcours résidentiel des ménages
- D'examiner des cas complexes s'il y a lieu

## 6.2 Les indicateurs de suivi de la CIA

L'ensemble des indicateurs ci-après est collecté et analysé à une fréquence annuelle en vue d'une présentation chaque année à la CIL.

Indicateurs	Source / producteur de la donnée
Avancement des projets de rénovation urbaine	Dijon métropole, en lien avec les communes
Bilan annuel	Dijon métropole
Bilan annuel des CALEOL	Dijon métropole, en lien avec les bailleurs
Cartographie des loyers	RPLS
Classification du parc	OPS Bailleurs et communes
Evolution de l'occupation du parc	OPS Bailleurs et communes
Evolution de l'occupation sociale des résidences fragiles	OPS Bailleurs et communes
Evolution de la répartition des attributions par réservataires et par type de logements	Fichier Partagé
Evolution des attributions pour chacun des quartiles	Fichier Partagé
Evolution des attributions réalisées dans les résidences fragiles	Bailleurs
Evolution du nombre d'attributions en faveur des publics prioritaires par réservataire	SNE + SYPLO
Evolution du nombre d'occupants dépassant les plafonds	Enquête SLS
Evolution du nombre de demandes de mutations	Fichier Partagé
Evolution du nombre de ménages reconnus prioritaires	SYPLO
Evolution du nombre de ménages restant à reloger par motif de priorité	SYPLO
Evolution du nombre de publics prioritaires bénéficiant d'un accompagnement social par type de dispositif d'accompagnement	CD Etat Action logement* Acteurs de l'accompagnement social
Evolution du nombre de refus par résidence	Bailleurs
Evolution du nombre de sorties d'une structure d'hébergement vers le parc social	SYPLO
Nombre d'attributions en faveur des ménages du 1 <sup>er</sup> quartile	Fichier Partagé
Nombre de logements en accession sociale commercialisés chaque année et part des occupants du parc social parmi les accédants	Dijon métropole, en lien avec les bailleurs
Nombre de logements en intermédiation locative par type de dispositif	Dijon métropole, en lien avec les acteurs de l'intermédiation locative
Nombre de logements intermédiaires commercialisés chaque année et part des occupants du parc social parmi les accédants	Dijon métropole, en lien avec les bailleurs
Nombre de mutations par bailleur	Bailleurs



Nombre de mutations réalisées inter-bailleurs	Bailleurs
Répartition de l'offre locative sociale par produit	RPLS (parc) SISAL (agrément)
Suivi des motifs de priorités	SYPLO
Suivi du nombre d'instances organisées	Dijon métropole
Suivi et analyse des motifs de refus	Bailleurs

**\*L'information concernera les publics prioritaires salariés ayant un compte créé sous la plateforme Al'in à partir de l'automne 2022 mais sans pouvoir préciser s'ils bénéficient d'un accompagnement social.**

## 7. LES SIGNATAIRES

---

Pour l'Etat, le Préfet,

Fabien SUDRY

Pour CDC Habitat social  
le Directeur interrégional,

Philippe BLECH

Pour ICF Sud-Est Méditerranée,  
La présidente du directoire,

Sophie MATRAT

Pour ORVITIS,  
Le directeur général,

Christophe BERION

Pour Dijon métropole,  
le Président,

François REBSAMEN

Pour GRAND DIJON HABITAT  
le Directeur Général,

Jean-François MACAIGNE

Pour HABELLIS,  
La directrice générale

Béatrice GAULARD

Pour Action Logement Services,  
Le directeur régional,

Florent TRUBLET

## 8. Lexique

---

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**CAL** : Commission d'Attribution de Logements Sociaux (devient CALEOL en application de la loi ELAN)

**CALEOL** : Commission d'Attribution de Logements Sociaux et d'Examen de l'Occupation des Logements

**CCAPEX** : : Commission de Coordination de Prévention des Expulsions Locatives

**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale

**CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation

**CIA** : Convention Intercommunale d'Attribution

**CIL** : Conférence Intercommunale du Logement

**DALO** : Droit au Logement Opposable

**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**OPH** : Offices Publics de l'habitat

**OPS** : Occupation du Parc Social

**PDALHPD** : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**QPV** : Quartier Prioritaire de la politique de la Ville

**SEM** : Société d'Economie Mixte

**SNE** : Système National d'Enregistrement

**SYPLO** : Système Priorité Logement

### FICHE PROJET

# Nantes Métropole

## Élaborer des stratégies d'attributions territorialisées en QPV sur l'ensemble du parc de logements

Une métropole de 24 communes et 646 522 habitants en 2017, en forte croissance (accroissement de 47 075 habitants sur la métropole entre 2013 et 2018, dont 45 % sur la commune de Nantes).

Un marché de l'habitat dynamique, mais une tension qui s'accroît sur le parc social (19,7 % des résidences principales selon RPLS 2017) et qui contraint la mobilité résidentielle : 32 417 demandeurs en 2019 contre 22 773 en 2017 (6 500 demandes satisfaites par an en moyenne depuis 2010), 15 QPV (63 % de l'offre de logement social et 45 % des ménages les plus modestes de la métropole) répartis dans 4 communes dont 4 en NPNRU (9 % de la population du territoire). Pour mettre en œuvre les orientations de rééquilibrage de l'occupation sociale, Nantes Métropole et ses partenaires se fixent l'ambition de **territorialiser la stratégie d'attribution sur les QPV en renouvellement urbain**.

Cette stratégie s'appuie sur une **qualification fine du parc social, réalisée à partir de la caractérisation des logements et de l'occupation sociale des immeubles** pour lesquels les critères suivants sont analysés et cartographiés :

- part de ménages de 65 ans et plus,
- personnes seules,
- familles monoparentales,
- ménages sous plafond de ressources supérieurs à 60 % des plafonds PLUS,
- nombre d'occupants moyen par logement,
- demandes de mutations.

Cette stratégie est élaborée dans le cadre de groupes de travail partenariaux réunissant les acteurs intervenant sur les attributions (bailleurs sociaux, Action Logement, DRDJSCS, Nantes Métropole [Direction habitat, Chef de projet urbain], service logement des communes concernées).

### La stratégie de rééquilibrage cible toutes les catégories du parc de logement en QPV :

→ **Parc locatif social requalifié** : objectifs d'attributions à définir en fonction des programmes de requalification. Dans le cas de requalifications d'ampleur nécessitant un relogement des occupants, le relogement est utilisé comme levier de rééquilibrage de l'occupation sociale.

→ **Programmes de diversification** : rééquilibrage via l'accession sociale abordable en OFS avec l'objectif d'accueillir au moins 50 % de propriétaires occupants via un travail en amont avec les promoteurs et opérateurs immobiliers, dans des commercialisations groupées testées progressivement (en/hors QPV).

→ **Copropriétés** : veille du fonctionnement, notamment à proximité des programmes de diversification.

### Synthèse de l'occupation sociale par immeuble - Quartier Plaisance à Orvault



Nantes Métropole : exemple de cartographie de l'occupation du parc social à l'échelle des immeubles.

Source : Carnets de l'ANRU : « Rééquilibrer l'occupation du parc social dans le cadre des projets de renouvellement urbain par les attributions et le relogement – version du 30 juin 2021

# Reims Métropole

Qualifier la situation des résidences : une approche statistique complétée par une appréciation qualitative

## Reims Métropole

- 37 % de logements sociaux dont 9/10 dans la Ville de Reims
- 7 QPV (30 % du logement social)
- 3 NPRU
- 3 bailleurs regroupant 95 % de l'offre : Plurial Novilia, Le Foyer Rémois et Reims Habitat (OPH)

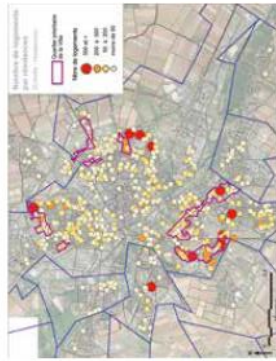
## Une analyse statistique de la situation des résidences

Le diagnostic s'est appuyé d'abord sur une approche statistique réalisée à l'échelle des résidences. Ces données portent sur la qualification de l'offre (loyers, époque de construction, superficie des logements) et sur l'occupation sociale.

L'occupation sociale est appréhendée à partir d'un indicateur principal, qui est la part des ménages sous le seuil de 40 % des plafonds HLM et d'indicateurs complémentaires. Il s'agit de la part des grandes familles, des familles monoparentales et des personnes âgées.

L'indicateur « ménages sous le seuil de 40 % » a permis de classer les résidences en trois catégories : très sociale, ordinaire, « intermédiaire ». Ces données sont issues de l'enquête Occupation du parc social (OPS) et complétées par des exploitations des fichiers du SNE (demande active et demandes radonnées pour attribution).

## Carte des résidences pour le diagnostic



## Des ateliers pour développer une approche qualitative visant à déterminer les vocations futures

Les ateliers animés par Reims Métropole ont regroupé les bailleurs, Action Logement et les services de l'État. Ils ont été menés pour chacun des 7 QPV de la ville.

Une première étape a consisté à redéfinir les périmètres des QPV avec principalement deux situations : des QPV de très grande taille qui ont été redéfinis en plusieurs secteurs ; à l'inverse, des QPV petits et de formes spécifiques qui ont été élargis pour correspondre à des quartiers de vie. Ensuite, la situation de chaque résidence a été évaluée en s'appuyant sur les données statistiques et l'appréciation qualitative des acteurs. Ces appréciations portaient sur le fonctionnement de la résidence, son attractivité, son environnement...

## Des actions déclinées par QPV et par résidence

La dernière phase d'élaboration de la CIA s'est traduite par la constitution de fiches « prospective » par quartier.

Celles-ci rappellent les principaux éléments de diagnostic, les actions programmées/envisagées à l'échelle du quartier, les objectifs d'évolution des attributions par résidences et l'objectif qui en résulte à l'échelle du quartier.

Les objectifs d'attributions s'appuient sur le critère des ressources (ménages sous le seuil de 40 % des plafonds PLUS), mais peuvent comprendre des objectifs en termes de profil des ménages (grandes familles, familles monoparentales) visant un rééquilibrage démographique.

## Prospective « peuplement »



Pour évaluer la situation des résidences, il est nécessaire de travailler avec les bailleurs et les services de l'État. Les données sont issues de l'enquête Occupation du parc social (OPS) et complétées par des exploitations des fichiers du SNE (demande active et demandes radonnées pour attribution).

Pour évaluer la situation des résidences, il est nécessaire de travailler avec les bailleurs et les services de l'État. Les données sont issues de l'enquête Occupation du parc social (OPS) et complétées par des exploitations des fichiers du SNE (demande active et demandes radonnées pour attribution).

Quartier plus réduit en taille mais densité en trois fois supérieure. Sur le secteur central, pas de calculs de commercialisation des programmes neufs.

### Perspectives patrimoniales :

### Démolition programmée :

### Actions envisagées :

- Démolition et stratégie d'attente avec reconstruction différée
- Entretien du logement
- Une opération interne au quartier avec attribution de logements sociaux dans le cadre du NPRU qui constitue un point d'appui.

Objectifs attributions à des ménages sous le seuil de 40%.

Taux actuel : 74% soit 117 ménages / an

Taux cible : 61% soit 96 ménages / an

Rappel moyenne agglom. = 47%