

Affaire 22-270619  
Convention Intercommunale des Attributions en matière  
de logements / Validation des engagements des partenaires  
pour la période contractuelle 2018-2024

NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette  
délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la  
convocation avait été faite le 21 JUIN et que le nombre de  
membres en exercice étant de 29, le nombre de présent(s) est de :  
17

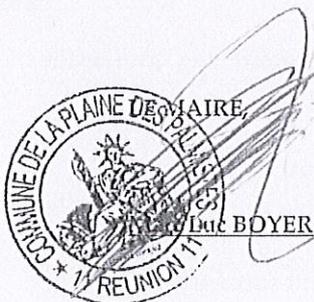
Absent (s) : 09

Procuration (s) : 03

Total des votes : 20

Secrétaire de séance : Priscilla ALLOUETTE

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal a pu valablement  
délibérer



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

-----  
EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN  
DATE DU VINGT SEPT JUIN

DEUX MILLE DIX-NEUF

L'an deux mille dix-neuf le VINGT SEPT à seize  
heures trente le Conseil Municipal de La Plaine des  
Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire  
s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la  
Présidence de Monsieur Marc Luc BOYER.

PRÉSENTS : Marc Luc BOYER Maire - Daniel  
JEAN-BAPTISTE dit PARNY 1<sup>er</sup> adjoint - Laurence  
FELICIDALI 2<sup>ème</sup> adjointe - Gervile LAN YAN  
SHUN 3<sup>ème</sup> adjoint - Sylvie DE ALMEIDA SANTOS  
4<sup>ème</sup> adjointe - Micheline ALAVIN 5<sup>ème</sup> adjointe -  
Emmanuelle GONTHIER 7<sup>ème</sup> adjointe - Jean Benoit  
ROBERT 8<sup>ème</sup> adjoint - André GONTHIER  
conseiller municipal - René HOAREAU conseiller  
municipal - Marie Lucie VITRY conseillère  
municipale - Jasmine JACQUEMART conseillère  
municipale - Marie Josée DIJOUX conseillère  
municipale - Ghislaine DORO conseillère  
municipale - Priscilla ALOUETTE conseillère  
municipale - Johnny PAYET conseiller municipal -  
Sabine IGOUFE conseillère municipale.

ABSENT(S) : Jacques GUERIN conseiller  
municipal - Mélissa MOGALIA conseillère  
municipale - Jean Noël ROBERT conseiller  
municipal - Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller  
municipal - Lucien BOYER conseiller municipal -  
Joëlle DELATRE conseillère municipale -  
Toussaint GRONDIN conseiller municipal - Didier  
DEURWEILHER conseiller municipal - Alette  
ROLLAND conseillère municipale -

PROCURATION(S) : Victorin LEGER conseiller  
municipal à Gervile LAN YAN SHUN 3<sup>ème</sup> adjoint --  
Yves PLANTE 6<sup>ème</sup> adjoint à Micheline ALAVIN  
5<sup>ème</sup> adjointe - Éric BOYER conseiller municipal à  
Johnny PAYET conseiller municipal

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20190627-DCM22-270619-  
DE  
Date de télétransmission : 02/07/2019  
Date de réception préfecture : 02/07/2019

Affaire 22-270619.

Convention Intercommunale des Attributions en matière de logements / Validation des engagements  
des partenaires pour la période contractuelle 2018-2024

---

Le Maire rappelle que l'élaboration de la CIA de la CIREst est le fruit d'un important travail partenarial impliquant les 6 communes de l'Est, les bailleurs sociaux, le Département, les services de l'Etat et d'autres partenaires intervenant dans le logement.

Cette convention a d'abord fait l'objet d'un avis favorable du Comité de Pilotage du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du 13 décembre 2018, ensuite d'une adoption à l'unanimité des membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du 14 février 2019 et enfin de l'approbation du conseil communautaire de la CIREst du 14 mars 2019.

Conformément à la demande du législateur, dans le cadre de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi Egalité et Citoyenneté (LEC), la CIREst a vu ses compétences renforcées sur le logement social en matière de suivi de la demande et des attributions. Ce renforcement de compétence s'accompagne de l'obligation de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui a pour mission d'élaborer ladite CIA

Pour mémoire, la CIL de la CIREst a été installée le 25 avril 2018.

Son objectif :

Elle est chargée de définir et d'adopter des orientations relatives aux attributions de logements sociaux sur le territoire ainsi que les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires. Il s'agit de territorialiser la réflexion sur les attributions de logements sociaux en croisant la logique par public et la logique géographique, pour des processus d'attribution plus lisibles et plus accessibles d'une part et favoriser la mixité d'autre part.

C'est un lieu d'échange et de décision avec l'ensemble des acteurs du territoire qui s'engagent notamment :

- à apporter chaque année un bilan clair des attributions de logements sociaux sur l'Est,
- à veiller à ce que les partenaires bailleurs et réservataires portent ensemble l'objectif d'aider le demandeur dans son parcours pour l'accès à un logement,
- à moderniser et simplifier l'accueil et l'information du demandeur de logement social par la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) et
- par cette efficacité dans le traitement des demandes, à bâtir des quartiers plus cohérents, plus solidaires et agréables pour les citoyens d'aujourd'hui et de demain comme préconisé dans la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 qui a poursuivi la réforme des attributions.

La Convention Intercommunale des Attributions (CIA) précise quant à elle la déclinaison locale des règles nationales, en termes de coordination de la politique d'attribution des logements sociaux. Il s'agit concrètement d'un document cadre fixant les orientations et les engagements de la politique d'attribution des logements sociaux.

Accusé de réception en préfecture 974-219740065-20190627-DCM22-270619- DE Date de télétransmission : 02/07/2019 Date de réception préfecture : 02/07/2019
---

Cette convention inclut les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation et a pour objet de fixer :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux,
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellements urbain,
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La CIA devient ainsi la colonne vertébrale des politiques de peuplement à l'échelle intercommunale.

Afin de permettre sa mise en œuvre, les membres du Conseil municipal sont appelés à délibérer.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal A L'UNANIMITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS :

APPROUVE les engagements pris au sein de cette convention jusqu'à 2024,  
AUTORISE le Maire ou en son absence l'Adjoint délégué, à signer tout document se rapportant à cette affaire.

(Pièce-jointe : Convention Intercommunale d'attribution de la CIREST)

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents.

Pour copie conforme



LE MAIRE,  
Marc Luc BOYER

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20190627-DCM22-270619-  
DE  
Date de télétransmission : 02/07/2019  
Date de réception préfecture : 02/07/2019

# CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DE LA CIREST

*Document valant étude  
de peuplement,  
Document-cadre et CIA  
Version du 22.02.2019*



Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20190627-DCM22-270619-  
DE  
Date de télétransmission : 02/07/2019  
Date de réception préfecture : 02/07/2019

## TABLE DES MATIÈRES

### 1<sup>re</sup> PARTIE : LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....	6
LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS IMPLIQUE QUE SOIENT PRISES DES ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS.....	6
L'ÉLABORATION NÉCESSAIRE DES DOCUMENTS REGISSANT LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	8
UNE DEMARCHE QUI S'INSCRIT DANS LA STRATEGIE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT.....	9
10 800 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2016, SOIT 24 % DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	10
LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE EN FIL ROUGE DES REFLEXIONS.....	12
6 QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE (QPV).....	12
DES BAILLEURS SOCIAUX DIFFEREMMENT CONCERNES PAR LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE.....	14

### 2<sup>ème</sup> PARTIE : LES ENJEUX D'UNE POLITIQUE DE PEUPLEMENT

LES CARACTERISTIQUES DU PARC.....	15
LES QPV CONCENTRENT DAVANTAGE DE PETITS LOYERS.....	15
UN PARC SOCIAL ESSENTIELLEMENT COMPOSÉ DE LOGEMENTS COLLECTIFS.....	17
UNE PRODUCTION INTENSIVE QUI AURAIT GÉNÉRÉ DE LA VACANCE.....	18
LA PHOTOGRAPHIE DE L'OCCUPATION ACTUELLE.....	20
UNE GRANDE PRÉCARITÉ DES LOCATAIRES, PAS SEULEMENT DANS LES QPV.....	20
ET LES DEMANDEURS SONT ÉGALEMENT TRÈS PRÉCAIRES.....	21
LES ATTRIBUTIONS.....	22
1 566 ATTRIBUTIONS EN 2016.....	22
GLOBALEMENT, LES OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES SONT ATTEINTS À LA CIREST.....	22
LES SITUATIONS D'ATTRIBUTIONS DANS LES DIFFÉRENTS QPV SONT TRÈS CONTRASTÉES.....	23

### **3<sup>ème</sup> PARTIE : LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE PEUPEMENT**

LES PRE-REQUIS D'UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION .....	24
LA CONSTRUCTION D'UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION S'INSCRIT DANS LE TEMPS LONG.....	24
ACTIVER LES DIFFERENTS LEVIERS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT .....	25
UNE PREMIERE ETAPE : LA CONSTITUTION D'UN SOCLE COMMUN DE CONNAISSANCE .....	27
LES ORIENTATIONS DE PRINCIPE EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS ET DE MUTATIONS.....	28
1. L'ACCUEIL DES MENAGES LES PLUS PAUVRES EN DEHORS DES QPV NE PEUT CONSTITUER UN REEL OBJECTIF CAR LE SEUL CRITERE DE RESSOURCES NE QUALIFIE PAS LA FRAGILITE DE CERTAINS PARCS.....	28
2. L'ACCUEIL DES MENAGES MOINS PAUVRES DANS LES QPV : UN IMPACT RÉEL A RELATISER ETANT DONNÉ LES NIVEAUX DE RESSOURCES DES DEMANDEURS.....	30
3. LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS DES MENAGES PRIORITAIRES .....	33
4. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE RELOGEMENT DANS LE CADRE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT .....	37
EN CONCLUSIONS, LA STRATÉGIE D'ATTRIBUTION DE LA CIREST POUR LES 3 ANNÉES A VENIR .....	38
1. AMELIORER LA CONNAISSANCE DES MÉCANISMES D'ATTRIBUTIONS ET DE LEURS EFFETS SUR LE PARC.....	39
2. RENFORCER LA VIGILANCE SUR LES QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN .....	40

### **4<sup>ème</sup> PARTIE : LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE DE PEUPEMENT**

LA COORDINATION ENTRE LES PARTENAIRES.....	41
LE SUIVI, L'EVALUATION ET L'ADAPTATION DU DOCUMENT CADRE.....	42
ANNEXES .....	45
BRAS-PANON.....	46
LA PLAINE DES PALMISTES .....	47
SAINT-ANDRÉ.....	48
SAINTE-ROSE.....	49
SALAZIE.....	49

## PROPOS INTRODUCTIF

Ce document réunit les réflexions engagées dans le cadre de la réforme des attributions :

- Un diagnostic de l'occupation du parc locatif social, associé à une lecture des enjeux patrimoniaux
- Les orientations prises par la Conférence Intercommunale du Logement, correspondant aux éléments attendus dans le Document-Cadre
- Les engagements des partenaires, correspondant aux éléments attendus dans la CIA

Il est scindé en 4 parties, proposant d'abord de restituer le contexte réglementaire et local, puis proposant une lecture problématisée des éléments d'occupation et patrimoniaux. Le troisième volet s'attache à préciser les orientations et les engagements pris par les partenaires, et le dernier volet propose un cadre de gouvernance pour assurer la mise en œuvre de la stratégie globale.

Au sein des volets 3 et 4, les orientations prises ont été détaillées et argumentées. Les engagements correspondant à ces orientations ont été intégrés à la suite des orientations afin d'en faciliter la lecture.

# 1<sup>ERE</sup> PARTIE : LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

## LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

### LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS IMPLIQUE QUE SOIENT PRISES DES ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS

Promulguée le 27 janvier 2017, la loi Egalité et Citoyenneté (LEC) a pour objectif de « casser les logiques de ségrégation<sup>1</sup> » en conciliant l'égalité des chances et la mixité sociale. L'un des leviers pour y parvenir est la politique du logement social. Au travers du prisme de l'habitat, la notion de mixité sociale conduit à considérer qu'il faut assurer l'équité dans l'accès au parc locatif social le plus attractif, auprès des ménages les plus solvables comme les plus précaires.

Cette loi, dans la continuité des textes précédant (loi ALUR ...) conduit à des ajustements : à la fois sur le développement du parc de logements sociaux neufs et sur le parc existant. Pour intervenir sur l'existant, la LEC porte une réforme des attributions de logements sociaux.

Cette loi affiche un objectif d'« équité territoriale » qui se traduit notamment par l'accès des ménages les plus modestes aux logements situés dans les quartiers dits attractifs, à savoir ceux qui ne sont pas dans le périmètre d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Pour préciser cet objectif, le législateur définit les plus modestes : il s'agit des 25 % des demandeurs les plus pauvres, inscrits sur le système d'enregistrement de la demande.

#### La mixité sociale, l'affaire de tous

Pour y parvenir, la LEC redéfinit les responsabilités et les rôles des différents partenaires, au premier rang desquels se trouvent les acteurs de l'habitat social et les communes, dans une logique de solidarité intercommunale. La loi confirme le positionnement de l'intercommunalité, qui devient

<sup>1</sup> Référence aux termes employés dans la présentation de la loi Egalité et Citoyenneté par le gouvernement.

chef de file en matière d'attributions. C'est désormais à cette échelle que seront fixées les grandes orientations du territoire en matière de mixité sociale, par le biais de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), rendue obligatoire dans tous les territoires disposant d'un Programme local de l'Habitat, ou d'une compétence habitat et d'un QPV.

**Des objectifs quantitatifs pour les attributions**

Pour renforcer la mixité sociale par les attributions, le législateur impose le respect de quotas chiffrés et la définition d'orientations plus qualitatives.

1. Dans les territoires hors QPV : 25 % des attributions suivies de baux signés sont désormais réservées aux plus pauvres, s'assurant ainsi que leur accès au parc locatif social en dehors des quartiers prioritaires est équitable.
2. Dans les quartiers prioritaires : à défaut d'orientations définies par la CIL, 50 % des attributions (sans qu'elles soient nécessairement suivies de baux signés) sont désormais réservées

aux ménages les moins pauvres (quartile 2 à 4 des demandeurs de logements sociaux). La loi ELAN précise que la CIL peut revoir ce taux à la hausse. Cette orientation a vocation à limiter l'accueil des plus modestes dans les quartiers les plus pauvres et œuvrer pour un rééquilibrage « par le haut » du peuplement des quartiers prioritaires.

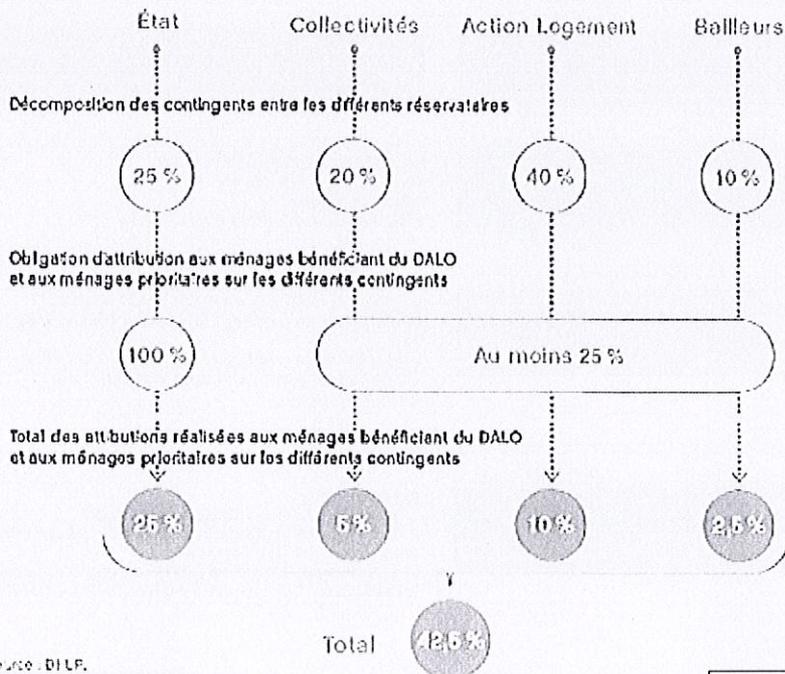
Ces deux références feront l'objet de modulations locales dans le cadre de la CIL, afin que soient prises en considération les spécificités locales.

3. Les différents réservataires de logements sociaux (Collectivités, Bailleurs, Action Logement) sont désormais également responsabilisés dans l'accueil des ménages relevant du DALO et des ménages dits prioritaires : 25 % des attributions réalisées sur leur contingent y seront dédiées. L'accueil des plus démunis n'est plus seulement l'objet du contingent préfectoral.
4. Les partenaires doivent s'accorder sur la stratégie de relogement des ménages issus du renouvellement urbain.

**3.**

→ Exemples de répartition des contingents et des obligations afférentes d'attributions aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires<sup>13</sup>

Acteurs



Source : DILF.

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20190627-DCM22-270619-  
 DE  
 Date de télétransmission : 02/07/2019  
 Date de réception préfecture : 02/07/2019

## L'ÉLABORATION NÉCESSAIRE DES DOCUMENTS REGISSANT LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

La réforme des attributions place désormais les EPCI en chef de file des politiques d'attributions. Ils ont à charge la conduite d'un partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés.

La loi ELAN prévoit l'instauration d'une cotation de la demande dans tous les EPCI au 31 décembre 2021.

La mise en place de la CIL et l'écriture d'un document-cadre

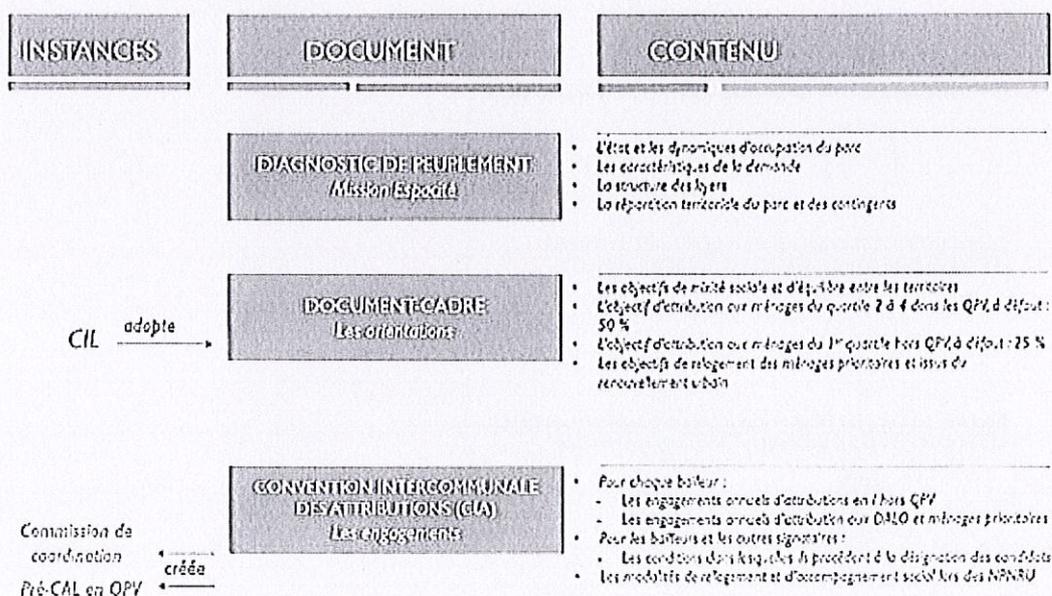
Rendue obligatoire par la LEC, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est l'instance qui élabore les orientations en matière d'attributions. Ces orientations sont soumises à l'approbation du préfet et du président d'EPCI et sont formalisées dans le document-cadre. Le document-cadre fixe :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV.
- Les objectifs de relogements des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires, ainsi que les ménages relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

### La déclinaison des orientations dans la CIA

Le législateur a fait le choix d'une formalisation en deux étapes : les orientations sont fixées dans le document-cadre et déclinées, sous forme d'engagements, dans la Convention Intercommunale des Attributions (CIA). Il s'agit ici de préciser la déclinaison locale des règles nationales. Cette convention fusionne la convention d'équilibre territoriale si elle existe et l'accord collectif intercommunal. La CIA fixe :

- Les engagements de chaque acteur (bailleurs sociaux et réservataires) permettant de mettre en œuvre les orientations.
- Ces engagements tiennent compte des spécificités des secteurs géographiques et capacités d'accueil et de l'occupation des patrimoines.

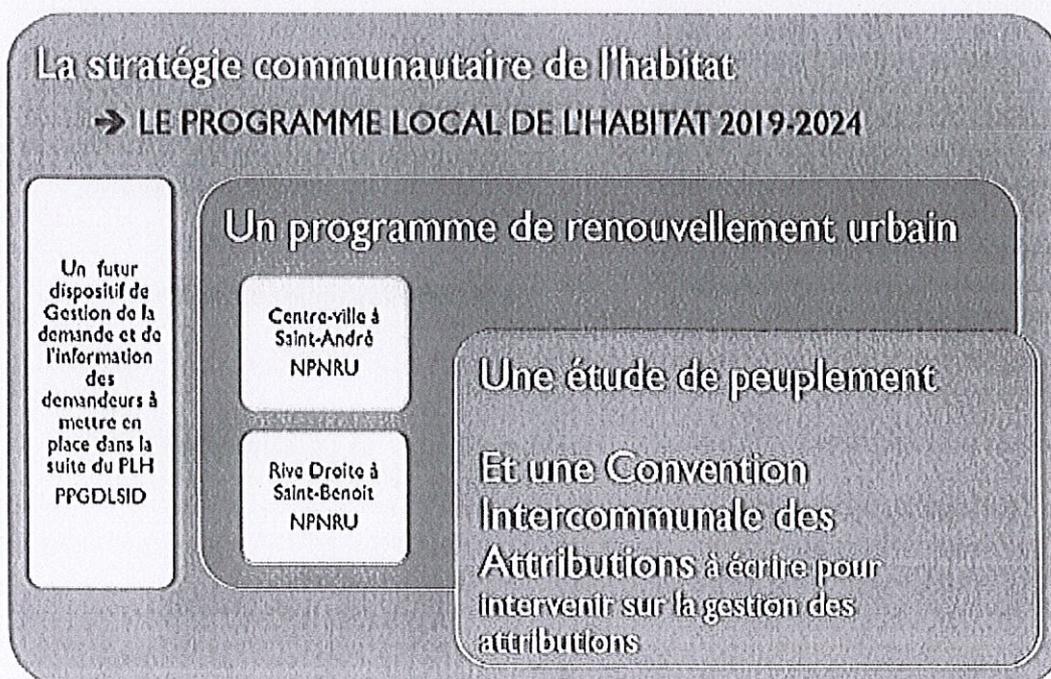


## UNE DEMARCHE QUI S'INSCRIT DANS LA STRATEGIE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT

En 2017, les compétences de l'agglomération en matière d'habitat se renforcent. Déjà en charge de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat, la CIREST réalise en 2017 le bilan de son deuxième PLH (2011 – 2016) et engage l'écriture de son troisième PLH.

Les temps de concertation nécessaires à la définition de la stratégie communautaire pour les 6 années à venir permettent également de mobiliser les partenaires sur les questions du renouvellement urbain, de gestion de la demande locative sociale et de peuplement du parc locatif social. Effectivement, ces volets sont désormais de la compétence de la CIREST, qui a en charge leur pilotage et leur articulation.

La CIA est annexée aux conventions ANRU des NPNRU de la CIREST : elle participe au projet de renouvellement urbain en traitant des équilibres de peuplement du parc social. Elle est également un pan de la stratégie habitat au global et par conséquent du Programme Local de l'Habitat.



## 10 800 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2016, SOIT 24 % DES RESIDENCES PRINCIPALES

L'offre locative sociale est évidemment variable selon les communes

L'offre locative sociale, au sens de la loi SRU représente 24 % des résidences principales en 2016. A Bras-Panon, les logements locatifs sociaux représentent 1 logement sur 3. A Saint-Benoit, c'est légèrement moins, à 30 %. Saint-André dispose de 23 % de son parc de logements en locatifs sociaux. C'est près de deux fois moins à La Plaine-des-Palmistes. A Sainte-Rose et Salazie, l'offre est plus faible.

	Locatifs sociaux au sens SRU 2015
BRAS-PANON	33%
LA PLAINE	12%
SAINT-ANDRÉ	23%
SAINT-BENOIT	30%
SAINTE-ROSE	7%
SALAZIE	6%
CIREST	24%

Pour rappel, la SRU impose un seuil minimal de 20 % de logements locatifs sociaux pour les communes de la CIREST. Bras-Panon, Saint-André et Saint-Benoit respectent ce seuil. Salazie et Sainte-Rose font l'objet d'une exemption pour le triennal en cours (2017 – 2019) du fait de leur éloignement des zones d'emplois (Sainte-Rose) et de la part importante de foncier contraint, non constructible (Salazie). La Plaine-des-Palmistes n'a pas été exemptée et doit engager le rattrapage de son offre sociale, à savoir que la commune doit disposer de 20 % de logements sociaux d'ici 2025.

Trois principaux bailleurs sur l'Est de l'île

La SIDR (3 821 logements), la SEMAC (3 513 logements) et la SHLMR (3 340 logements) sont les principaux opérateurs.

- La SIDR a l'essentiel de son parc à Saint-André et Saint-Benoit (93 %)
- La SEMAC a 54 % de son parc à Saint-Benoit, elle représente également une part importante du parc de Bras-Panon, et dans une moindre mesure de Saint-André.
- La SHLMR dispose, pour l'essentiel, de logements localisés à Saint-André et Saint-Benoit, et dans une moindre mesure à Bras-Panon.

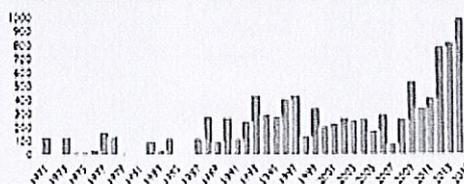
La SEDRE et la SODIAC sont peu présents. La SEDRE a notamment œuvré récemment en tant qu'aménageur à Sainte-Rose.

La production a été particulièrement importante sur la période récente

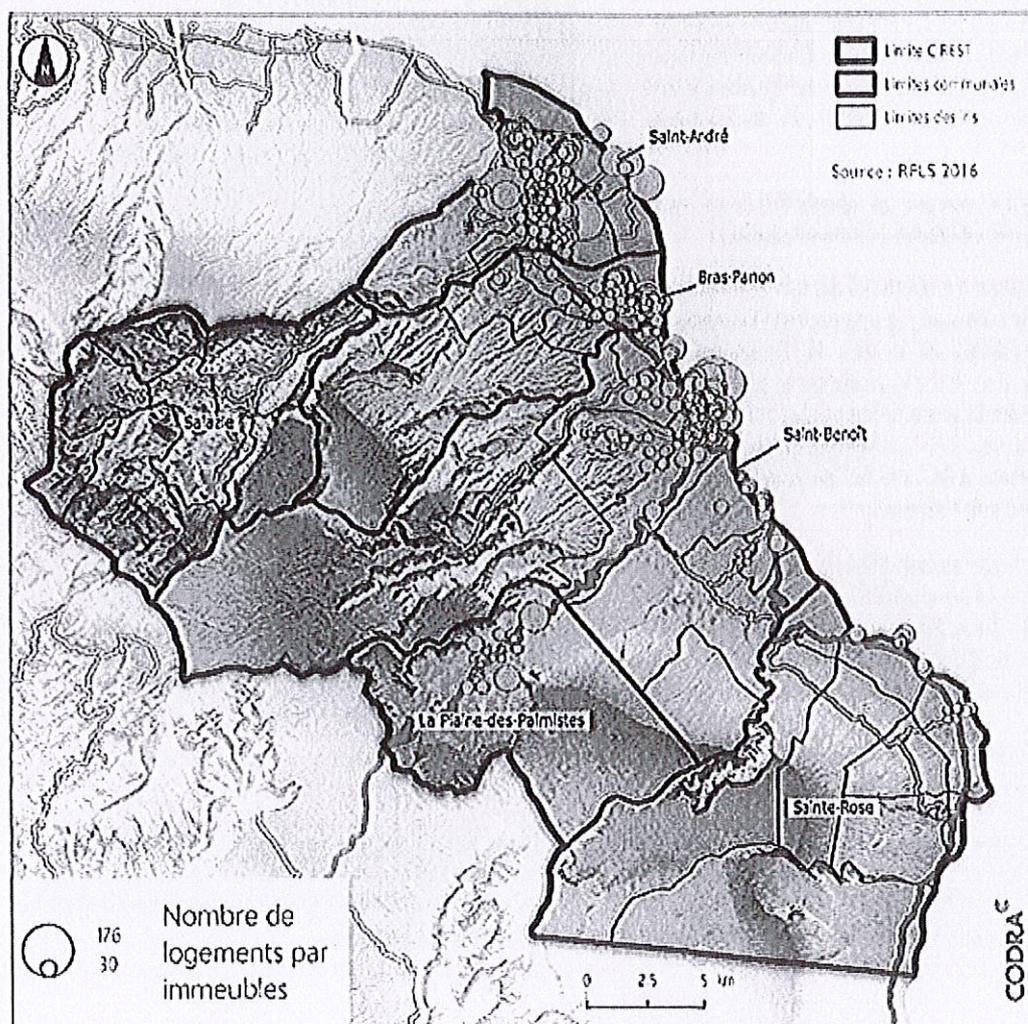
Entre 2011 et 2016, près de 4 150 logements locatifs sociaux ont été produits, soit un rythme de 690 logements/an.

La production sociale de la CIREST représente 26 % de la production totale de La Réunion, alors même que sa population ne représente que 15 %. La production a été particulièrement intensive ces dernières années.

CONSTRUCTION DU LOCATIF SOCIAL 1971-2015



# LOCALISATION DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016



## LA GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE EN FIL ROUGE DES RÉFLEXIONS

### 6 QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)

La nouvelle géographie prioritaire établie en 2014 redéfinit les quartiers dits prioritaires sur la base d'un critère unique : la concentration de pauvreté. Sur la CIREST, 6 périmètres de Quartier Politique de la Ville (QPV) ont été identifiés. Quatre d'entre eux sont localisés à Saint-André et deux à Saint-Benoit.

Ces QPV regroupent 26 800 habitants au total, soit 21 % de la population communautaire.

A Saint-André, 14 000 habitants résident dans un des quatre quartiers prioritaires : ils représentent 1/4 des habitants de la ville. Le centre-ville fait l'objet d'un dispositif particulier : le NPNRU. Ses caractéristiques ont conduit les pouvoirs publics à définir des crédits spécifiques permettant une intervention lourde sur ce quartier central qui regroupe 6 200 habitants.

A Saint-Benoit, 12 800 habitants résident dans un des deux quartiers prioritaires : ils représentent plus du tiers des habitants de la ville. Le NPNRU concerne le quartier Rive Droite, qui regroupe une population très importante : 11 500 habitants.

Des quartiers d'habitat essentiellement social, concentrant une population très précaire

Les revenus des ménages y sont particulièrement faibles, plus de 50 % des ménages disposent de moins de 500 € / mois (hormis Saint-Anne, où 50 % des ménages disposent de moins de 707 €/mois).



Localisation des 6 quartiers politique de la ville  
Source : géoportail.com

Mais, à l'échelle de la ville, les ressources des ménages restent peu élevées : le revenu médian à Saint-André est de 769 €/mois tandis qu'il est de 740 €/mois à Saint-Benoit.

#### Chiffres clefs des QPV : population / revenus fiscaux / nombre de logements

	Population	Médiane revenus fiscaux mensuels par UC	Saint-André	Saint-Benoit	Centre	Plaine	Rive Droite	Saint-Anne
Cambuston Centre	1214	492 €						
Centre Ville	6171	356 €	1243		174	120	1128	62
Cressonnière - Manguiers	2042	415 €						
Petit Bazar - Chemin Du Centre - Fayard	4534	364 €						
Rive Droite de Saint-Benoit	11491	372 €	678		912	25	1186	
Sainte-Anne	1324	707 €						

## Deux Nouveaux Programmes Nationaux de Renouvellement Urbain (NPNRU) à Saint-André et Saint-Benoit

Parmi les six QPV, deux ont été retenus au titre du NPNRU : le centre-ville de Saint-André et Rive Droite, secteur Labourdonnais-Beaufonds à Saint Benoit.

Le centre-ville de Saint-André est constitué d'un tissu économique vieillissant et d'un quartier d'habitat social très dense. Une part des logements qui le composent datent d'avant 1960 tandis que d'autres ont été livrés au cours des années 2000. En 2013, le quartier est composé de plus de 6 000 habitants, soit plus de 11 % de la population communale. L'enjeu de ce NPNRU sera de rattacher ce quartier au centre-ville historique et d'en renouvellement l'attractivité économique.

A Rive Droite, secteur Labourdonnais-Beaufonds le quartier est en continuité du précédent périmètre de PRU, Bras-Fusil, où des programmes d'accession à la propriété ont vu le jour. Le quartier souffre d'un habitat des années 1960, peu adapté à la demande et souffrant d'une vacance importante. Des poches d'insalubrité sont toujours présentes, en cours de résorption.

Sur les deux quartiers comme à l'échelle nationale, l'ANRU porte des enjeux de diversification de l'offre sociale. Le NPNRU doit permettre de réduire la

part d'offre locative sociale et de proposer des produits, logements nouveaux et attractifs en quartier, susceptibles d'attirer des classes moyennes, porteuses de mixité. Des interventions parallèles à celles portées sur l'habitat sont essentielles ; sur Saint-André et Saint-Benoit, le traitement des espaces publics sera déterminant.

L'un des principes de ce second volet d'opérations ANRU consiste à ne pas autoriser la reconstitution sur site. Tandis qu'elle était obligatoire (sur site ou hors site) lors de l'ANRU 1, elle ne l'est plus (la tension sur le parc social doit être approchée afin de déterminer les besoins de reconstitution).

En début d'année 2018, les interventions sur l'habitat sont encore en réflexion, et à Saint-André comme à Saint-Benoit, les collectivités souhaitent que la reconstitution de l'offre locative sociale soit permise. A Saint-André par exemple, la reconstitution serait spécifique : à destination des personnes âgées ou étudiants, elle permettrait une continuité dans les parcours résidentiels des ménages, sur un site tout à fait adapté : le centre-ville regroupe l'offre de services et commerces et est par conséquent à privilégier pour l'accueil d'une offre locative sociale.

## DES BAILLEURS SOCIAUX DIFFEREMMENT CONCERNES PAR LA GEOGRAPHIE PRIORITAIRE

Totalisant 10 800 logements locatifs sociaux, les six bailleurs présents sur le territoire de la CIREST sont différemment positionnés sur le territoire et au sein des quartiers prioritaires.

La SIDR et la SHLMR ont plus de 60 % de leur parc en QPV : c'est plus de 2 300 logements à la SIDR et plus de 1 900 à la SHLMR.

La SEDRE compte 47 % de son parc en QPV (145 logements), tandis que la SEMAC en a 36 % (1 100 logements).

67 % des contingents en flux, un procédé pas forcément favorable aux QPV

Sur l'ensemble du parc, 67 % du patrimoine n'est pas réservé. Dans les QPV, se sont 70 % des logements qui n'ont pas de réservataires définis. Dans la perspective d'un plus grand équilibre dans la répartition des ménages sur le territoire, la mobilisation du contingent Action Logement dans les QPV est envisagée comme un levier de diversification des profils de ménages, par l'apport de salariés. D'ailleurs, la part de logements réservés par Action Logement est plus importante dans les QPV qu'en dehors.

Cependant, l'importance des logements non réservés en QPV n'engagent pas les réservataires à orienter leurs candidats sur ces logements, souvent moins attractifs.

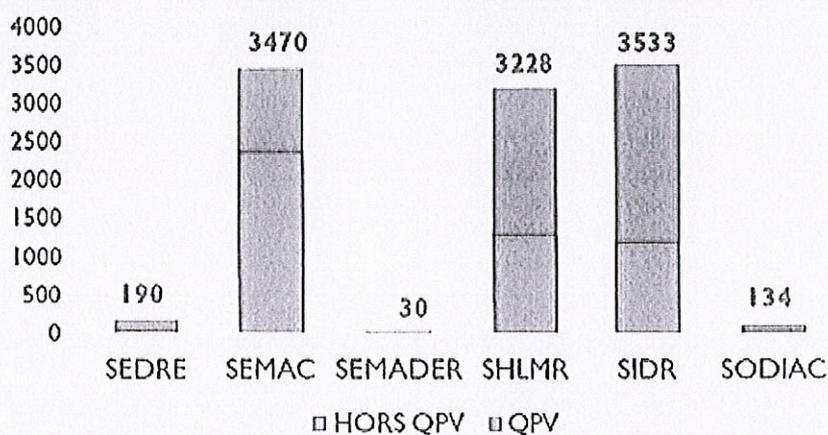
Précisions : une actualisation du contingent préfectoral est en cours et les partenaires estiment que les contingents affichés dans le RPLS (ci-dessous) semblent anormalement bas concernant les Collectivités.

### Les contingents

	TOTAL		QPV	
État (fonctionnaires)	61	1%	61	1%
État (prioritaires)	1052	10%	357	6%
Collecteurs	510	5%	379	7%
Collectivités	608	6%	236	4%
Autres	1315	12%	673	12%
Non réservés	7251	67%	3938	70%
	10797		5644	

Données RPLS 2016

### REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX QPV/ HORS QPV PAR BAILLEURS



Données RPLS 2016

# 2<sup>EME</sup> PARTIE : LES ENJEUX D'UNE POLITIQUE DE PEUPLEMENT

## LES CARACTERISTIQUES DU PARC

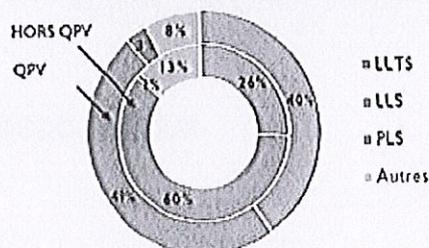
### LES QPV CONCENTRENT DAVANTAGE DE PETITS LOYERS

Les logements locatifs très sociaux (LLTS) représentent 32 % du parc locatif social de la CIREST, tandis que les logements locatifs sociaux (LLS) représentent 55 %. Les logements PLS, dits intermédiaires, sont assez marginalement représentés (entre 40 et 50 logements à La Plaine des Palmistes, Saint-André et Saint-Benoit).

Les LLTS représentent environ la moitié du parc de la Plaine des Palmistes et davantage à Sainte-Rose (59 %). A Bras-Panon, ils représentent 41 % des logements et moins à Saint-André (32 %) et Saint-Benoit (27 %).

La Plaine s'illustre par une part de PLS plus importante au sein de son parc (16 %). A Saint-André et Saint-Benoit, les PLS représentent 3 % des logements sociaux.

REPARTITION DES LOGEMENTS PAR CATEGORIE DE LOYER



En QPV, la part des LLTS est bien plus importante : ils représentent 40 % des logements, contre 26 % dans le reste du parc locatif, et la part des logements dits intermédiaires y est plus faibles.

### Des niveaux de loyers fonction de l'ancienneté du parc

Au-delà des financements, le montant des loyers est également fonction des périodes de construction. Le renforcement des normes de construction (performance énergétique dans la construction, contraintes réglementaires dans les documents d'urbanisme), la moindre disponibilité foncière et les évolutions dans les modalités de financements des logements locatifs sociaux ont impacté les loyers à la hausse.

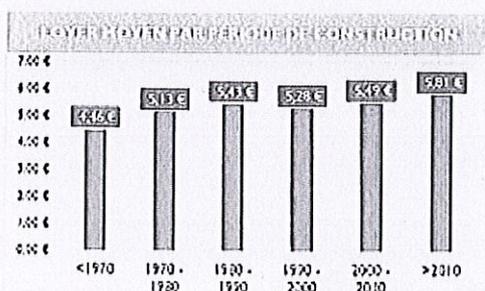
Les logements construits avant les années 1970 sont 1,35 €/m<sup>2</sup> moins chers en moyenne :

Loyer moyen pour 70 m<sup>2</sup> :

Construction 1970 : 312 €

Construction 2010 : 406 €

L'impact dans le budget des ménages est considérable : les ménages bénéficiant des plus petites ressources sont naturellement orientés vers les loyers les plus bas.



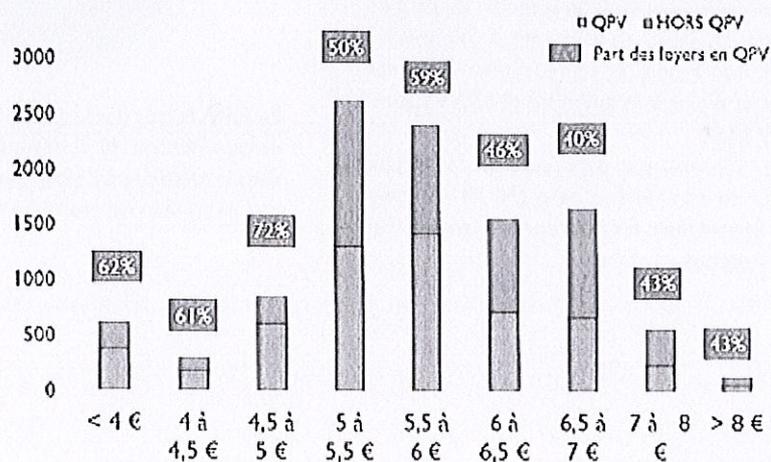
En QPV, les logements sont globalement plus anciens, 55 % d'entre eux ont été construits avant 2000, alors qu'en dehors des QPV, seuls 25 % des logements datent d'avant les années 2000.

Finalement, on observe bien des déséquilibres dans la répartition des loyers sur le territoire de la CIREST : les petits loyers sont le plus souvent localisés en QPV, 67 % des loyers inférieurs à 5 €/m<sup>2</sup> sont situés en QPV, alors que ce parc ne représente que 52 % des logements.

Ce constat s'explique par des financements plus souvent orientés vers le locatif très social et des périodes de construction plus antérieures lorsque les coûts de construction étaient moins élevés.

⇒ Afin de garantir un reste à charge compatible aux ressources des ménages les plus précaires, les attributions à ces ménages se font plus aisément dans les parcs les plus accessibles, donc dans les QPV.

### PART DES LOGEMENTS EN QPV PAR TRANCHE DE LOYER



## UN PARC SOCIAL ESSENTIELLEMENT COMPOSÉ DE LOGEMENTS COLLECTIFS

En 2016, 83 % du parc est composé de logements collectifs. Ces logements collectifs sont le plus souvent dans des immeubles de petites hauteurs, R+4 le plus souvent, R+5 au maximum.

La Plaine-des-Palmistes et Salazie disposent d'un parc majoritairement individuel. A Sainte-Rose, 61 % des logements sont collectifs (Balisiers 1 et 2, Olivines et plus récemment Piton Sainte-Rose). A Saint-André et Saint-Benoit, la part de locatifs sociaux en individuel est bien plus faible : 15 % des logements.

	COLLECTIF	INDIVIDUEL
Bras-Panon	91%	9%
La Plaine-des-Palmistes	18%	82%
Saint-André	85%	15%
Saint-Benoit	85%	15%
Sainte-Rose	61%	39%
Salazie	0%	100%
<b>CIREST</b>	<b>83%</b>	<b>17%</b>

Une plus forte concentration de logements collectifs dans les QPV

A Saint-André, 92 % des logements de QPV sont des logements collectifs, à Saint-Benoit ce sont 90 % des logements en QPV. Ce constat s'explique notamment par le critère de densité qui entre en compte dans la définition des périmètres QPV.

Des typologies de logements similaires en QPV et hors QPV

La CIREST compte 30 % de petites typologies au sein de son parc locatif social. Dans les QPV, cette proportion est similaire.

De-même, les grands logements représentent un tiers de l'offre, proposition similaire à celle des QPV.

	T1/T2	T3	T4 et +
Bras-Panon	39%	33%	27%
Plaine-des-Palmistes	17%	22%	61%
Saint-André HORS QPV	25%	39%	36%
St-André QPV	29%	38%	32%
Saint-Benoit HORS QPV	28%	38%	34%
St-Benoit QPV	30%	39%	31%
Sainte-Rose	46%	28%	25%
Salazie	14%	43%	43%
<b>CIREST</b>	<b>30%</b>	<b>37%</b>	<b>33%</b>

## UNE PRODUCTION INTENSIVE QUI AURAIT GÉNÉRÉ DE LA VACANCE

Les nombreuses mises en marché des dernières années se sont révélées délicates pour les bailleurs sociaux qui font face, pour la première fois à une problématique de vacance : la situation est inédite à La Réunion. Deux causes possibles de cette vacance : elle peut s'expliquer par une production trop intensive par rapport à la demande. Pourtant, le fichier des demandeurs affiche 3 800 demandes, dont 2 500 demandes hors mutation.

La vacance peut alors résulter d'un désajustement qualitatif entre l'offre et la demande.

A l'échelle de La Réunion et plus fortement à l'échelle de la CIREST, la part de locataires du parc social est en forte augmentation. Entre 2009 et 2014, sur l'île, 28 350 logements supplémentaires sont occupés au titre de résidences

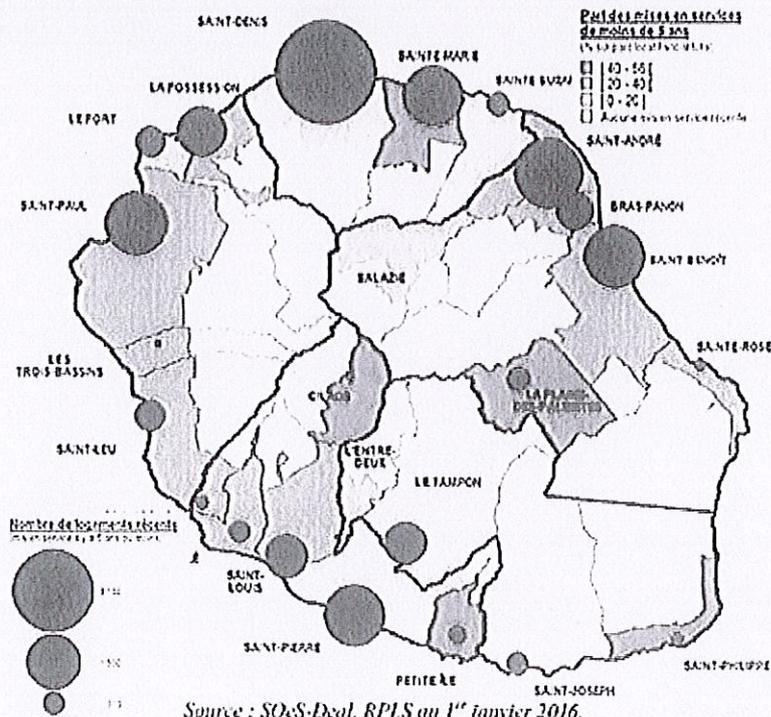
principales, soit une évolution de 1,9 %/an. Cette croissance est bien supérieure à celle de la population, qui a crû de + 0,6%/an. Cela s'explique par un fort desserrement des ménages. Sur la CIREST, le parc de résidences principales a augmenté plus fortement encore : +2,6%/an tandis que la population a crû deux fois moins vite.

Cette augmentation du nombre de résidences principales s'est principalement traduite sur la CIREST par une forte augmentation des ménages locataires du parc social, en lien avec le développement important du parc social ces dernières années, évidemment. Parallèlement, les ménages logés gratuitement sont en baisse sur l'agglomération, traduisant d'une certaine façon un parcours résidentiel et la possibilité pour quelques ménages d'accéder à un logement autonome.

5,6 % : la vacance du parc social est anormalement haute dans le contexte réunionnais

Au total sur la CIREST, 550 logements sont vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour des difficultés de commercialisation (vacance dite commerciale). À

### MISES EN SERVICE DU LOCATIF SOCIAL 2011-2015



ces logements s'ajoutent 37 logements inoccupés pour des raisons techniques (travaux, mises en ventes, démolition).

La vacance est essentiellement localisée à Saint-Benoit, tandis qu'elle est, proportionnellement, faible à Saint-André. A Saint-Benoit, près de 300 logements sont inoccupés, et ils sont pour la plupart situés dans un QPV. Dans les deux QPV de Saint-Benoit, la vacance est particulièrement importante puisqu'elle concerne 9 % des logements. Certains ensembles locatifs sont particulièrement touchés, tels que Europe 1 et 2, Héra ou Hermès.

Les QPV de Saint-André sont globalement bien moins impactés, puisque 4 % des logements sociaux de la ville sont inoccupés. Mais parmi les quatre QPV, Centre-ville et Petit Bazar concentrent les problématiques de vacance.

- ⇒ La vacance est un indicateur de tension sur le parc, mais aussi d'attractivité. Entre les QPV de Saint-André et Saint-Benoit, et

notamment entre les deux quartiers en NPNRU, les problématiques de vacance sont totalement différentes : les partenaires rencontrent de réelles difficultés à attribuer certains logements à Rive Droite, à Saint-Benoit. Les Commissions d'Attribution de Logement se confrontent à un déficit de candidats sur ces logements.

A Saint-André dans le centre-ville, les attributions semblent plus aisées.

UNE GRANDE PRÉCARITÉ DES LOCATAIRES, PAS SEULEMENT DANS LES QPV

L'ensemble du parc social se caractérise par une grande précarité :

- 57 % des ménages sont très précaires : ils disposent de ressources inférieures à 20 % des plafonds LLS. Pour rappel, ce niveau de ressources équivaut pour un ménage de deux personnes, à moins de 407 €/mois.
- 19 % des ménages sont précaires, ils disposent de ressources comprises entre 20 et 40 % des plafonds LLS. Soit entre 407 et 813 € pour un ménage de deux personnes.
- 12 % des ménages sont modestes, ils disposent de ressources comprises entre 40 et 60 % des plafonds LLS, soit entre 813 et 1 220 €/mois pour un ménage de deux personnes.

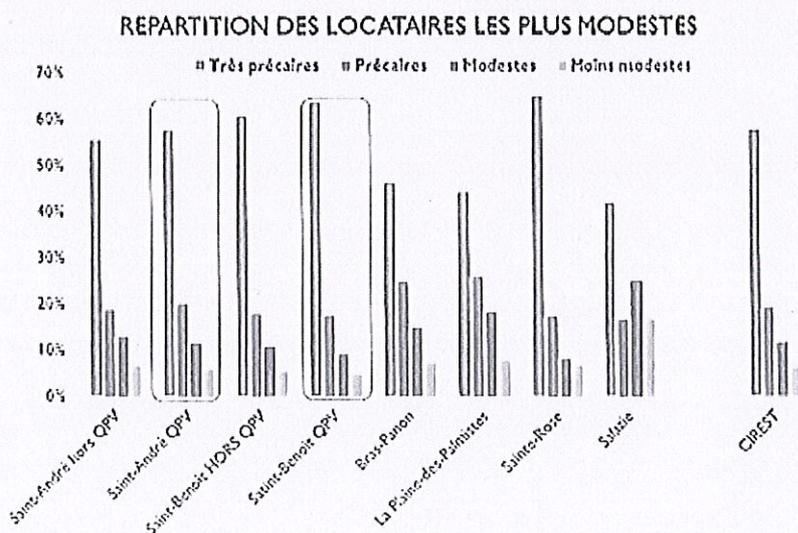
Au total, ce sont 88 % des ménages qui sont éligibles au logement locatif très social : ce taux est particulièrement élevé et traduit la grande précarité des ménages réunionnais, à fortiori des ménages de l'Est.

Les données d'occupation fournies par l'enquête OPS permettent d'isoler les ménages disposant de moins de 20 % des plafonds LLS. Usuellement, ces ménages représentent la part, minoritaire, la plus pauvre, et l'analyse de la répartition géographique de ces ménages permet de mettre en évidence les écarts de peuplement.

Cependant à la CIREST, ces ménages sont majoritaires dans le parc et leur répartition est équilibrée entre les parcs en QPV et hors QPV, dans la majorité du parc. Ces ménages « très précaires » (cf graphique) représentent plus de 55 % des ménages à Saint-André (aussi bien en QPV qu'en dehors), à Saint-Benoit (également) et à Sainte-Rose.

Bras-Panon, La Plaine-des-Palmistes et Salazie présentent un taux de « très précaires » moins élevé mais restant anormalement haut. Ces communes accueillent déjà une part importante de ménages à faibles ressources, qui fragilisent l'occupation.

⇒ Ces communes ne peuvent être des sites d'accueil prioritaires des ménages les plus pauvres



## ET LES DEMANDEURS SONT ÉGALEMENT TRÈS PRÉCAIRES

### 3 784 demandes actives fin juin 2017

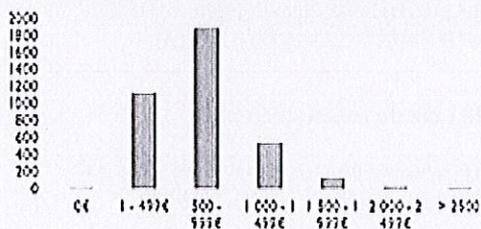
La CIREST concentre 13 % des demandes enregistrées sur l'île et la demande est essentiellement sur Saint-André (47 % des demandes, 1 772 demandes) et Saint-Benoit (30 %, 1 141 demandes). Bras-Panon rassemble 13 % des demandes, soit près de 480 demandeurs. Dans les trois autres communes, la demande est plus marginale.

Au global, la demande hors demande de mutation est majoritaire, en 2016 elle représente environ ¾ des demandeurs.

La majorité des demandeurs (81 %) disposent de moins de 1 000 € / mois par UC

En 2017, la majorité des ménages demandeurs disposent de ressources inférieures à 1000 €/ mois par unité de consommation.

TRANCHE DE REVENU PAR UC DES DEMANDEURS



Parmi les demandeurs, la part des chômeurs est de 38 %, c'est plus élevé qu'au global sur l'île, et sans surprise puisque la population de l'Est est plus précaire.

### A la CIREST, les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile les plus pauvres de France

A la CIREST, le seuil du 1<sup>er</sup> quartile est de 5 664 € par an, soit 472 € /mois. De toutes les intercommunalités françaises, ce seuil est le plus bas (5 880 € dans la CIVIS, 6 060 € au TCO). De même que les seuils des 2<sup>e</sup> et 3<sup>es</sup> quartiles.

Bien que la loi considère que les ménages des quartiles 2 et 4 sont porteurs de mixité car moins pauvres, à la CIREST la réalité socio-économique des demandeurs est telle que quasiment tous les demandeurs sont en réalité pauvres.

### Une faible adéquation entre l'offre et la demande en termes de typologie

La part des demandeurs composés d'une personne seule est également plus élevée qu'à l'échelle de La Réunion : 39 % pour 38 % à l'échelle de l'île. Parmi les attributions, 42 % sont réalisées auprès de personnes isolées, et paradoxalement, seulement 25 % des attributions concernent des petites typologies.

Ce constat est évoqué par les communes qui relaient une forte demande de petits logements mais une offre trop faible encore.

A l'image de la population, la demande est également plus jeune à la CIREST qu'à La Réunion : 33 % des demandeurs ont moins de 30 ans, c'est 30,5 % à l'échelle de l'île.

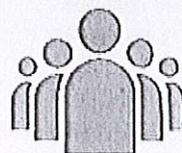
## QUARTILE : RÉPARTITION DES DEMANDEURS EN 4 GROUPES DE MÊME NOMBRE, SELON LE NIVEAU DE RESSOURCES



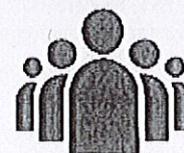
1<sup>ER</sup> QUARTILE



2<sup>EME</sup> QUARTILE



3<sup>EME</sup> QUARTILE



4<sup>EME</sup> QUARTILE

Niveau de ressources mensuelles maximales par quartile :

472 €

623 €

865 €

Source : Quartiles et médianes de ressources annuelles par UC en vigueur pour 2018

## LES ATTRIBUTIONS

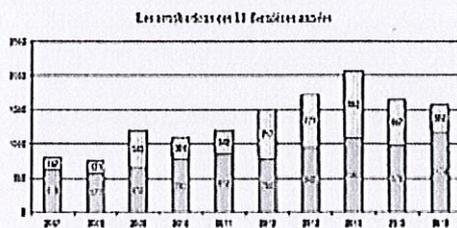
### I 566 ATTRIBUTIONS EN 2016

Les données ci-dessous sont issues du rapport de l'ARMOS : Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux sur la CIREST – édition 2017

Après une progression du nombre d'attributions réalisées chaque année depuis 2007, le nombre d'attributions annuelles diminue depuis 2014. Cette diminution s'observe surtout sur les parcs de Saint-André et dans une moindre mesure sur celui de Saint-Benoit.

Environ 1/4 des attributions concernent des entrées dans le parc locatif social tandis que 1/4 sont des mutations internes au parc.

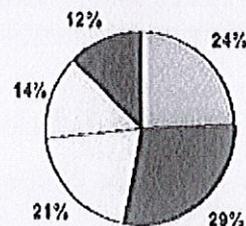
Évolution du nombre d'attributions de logements



Source : Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux sur la CIREST – édition 2017, ARMOS

Dans la majorité des attributions, les ménages sont composés d'une ou deux personnes. A Bras-Panon, les petits ménages vont jusqu'à représenter 68 % des attributions.

### Répartition des attributions par typologie



□ 1 pers □ 2 pers □ 3 pers □ 4 pers □ 5 pers

Source : Le parc, les attributions de logements locatifs sociaux sur la CIREST – édition 2017, ARMOS

10,9 %, le taux de rotation en 2016

La CIREST présente un taux de rotation élevé par rapport à la moyenne départementale (8,8%).

### GLOBALEMENT, LES OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES SONT ATTEINTS A LA CIREST

25,15 % des attributions hors QPV sont réalisées auprès des ménages du 1<sup>er</sup> quartile. Le suivi des attributions suivies d'un bail signé précise le respect des objectifs réglementaires. En effet, à la CIREST, 807 attributions ont été réalisées en dehors des QPV. Parmi elles, 203 ont concerné des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, soit 25 %.

En 2017, la CIREST respecte les objectifs réglementaires en matière d'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile en dehors des QPV.

61,8 % des attributions en QPV sont réalisées auprès des ménages des quartiles 2 à 4

Sur ce volet, les obligations réglementaires concernent les décisions d'attributions, et non les attributions suivies d'entrées dans les lieux. Les objectifs réglementaires sont les suivants : 50 % des décisions d'attributions à minima doivent concerner des ménages des quartiles 2 à 4. Le suivi réalisé par l'Etat concerne ici les attributions suivies d'entrée dans les lieux, et sur la CIREST, 62 % des attributions suivies d'entrée dans les lieux concernent des ménages des quartiles 2 à 4.

En 2017, la CIREST dépasse les objectifs réglementaires en matière d'accueil des ménages moins pauvres dans les QPV.

## LES SITUATIONS D'ATTRIBUTIONS DANS LES DIFFERENTS QPV SONT TRES CONTRASTÉES

Les partenaires s'accordent sur des situations très contrastées entre les QPV de la CIREST, et notamment entre le centre-ville de Saint-André et Rive Droite à Saint-Benoit.

Les bailleurs rencontrent de réelles difficultés de commercialisation des logements situés en QPV à Saint-Benoit. Ces difficultés se traduisent par une vacance particulièrement élevée (supérieure à 9 % des logements sur l'ensemble des QPV de Saint-Benoit), notamment à Bras-Fusil et Labourdonnais. Sur ces logements, les bailleurs disposent de moins d'un candidat par logement. L'absence de choix dans

les attributions contraint les bailleurs à attribuer leurs logements aux seuls candidats présents. Ces difficultés rendent impossible toute maîtrise du peuplement, et des évolutions préjudiciables au bien-vivre et à la mixité sont en cours.

A Saint-André, bien que les logements situés en QPV souffrent également d'un déficit d'attractivité, les bailleurs ne rencontrent pas les mêmes difficultés : la vacance y est nettement moins importante.

# 3<sup>EME</sup> PARTIE : LES ORIENTATIONS ET LES ENGAGEMENTS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

## LES PRE-REQUIS D'UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION

### LA CONSTRUCTION D'UNE POLITIQUE D'ATTRIBUTION S'INSCRIT DANS LE TEMPS LONG

#### I. Se fixer une trajectoire d'évolution du peuplement

Les (dés)équilibres de peuplement résultent d'une part des pratiques d'attribution, mais également du positionnement des logements locatifs sociaux dans l'ensemble du parc locatif social (logement ancien ? neuf ? qualité de l'environnement ?) et dans les marchés immobiliers au global (concurrence des parcs locatifs privés et de l'accession).

Les marges de manœuvre sur les équilibres de peuplement sont donc variables selon les secteurs, les périodes immobilières et l'évolution de l'attractivité des ensembles (réhabilitation ? déqualification ? problèmes de voisinage ?).

La politique de peuplement est donc à inscrire dans le temps long, car elle dépend également de facteurs exogènes aux pratiques d'attribution à proprement parler.

Rappelons également que les attributions ne concernent chaque année qu'environ 10 % des logements locatifs sociaux, et que les caractéristiques de ces logements contraignent fortement les possibilités d'attribution : les loyers en premier lieu sont décisifs, mais les typologies et l'environnement interfèrent également.

## ACTIVER LES DIFFERENTS LEVIERS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

### 2. Viser une meilleure répartition du parc locatif social

Au-delà de la mixité d'occupation au sein du parc locatif social, c'est la mixité au sein de l'habitat qu'il faut rechercher. Les grandes concentrations d'habitat social conduisent de fait à une concentration de pauvreté, et à une stigmatisation des quartiers, d'autant plus lorsque certaines résidences sont intégralement financées en LLTS.

La diffusion du parc locatif social est nécessaire, permettant une mixité dans les statuts d'occupation. Le développement de grandes opérations, voire de quartiers entiers d'habitat exclusivement social est à éviter. Bien que la programmation de ces opérations ne soit pas initialement exclusivement sociale, rappelons que l'absence d'opérateurs privés est une réalité dans l'Est et nécessite d'être intégrée lors du dimensionnement et du montage financier des opérations.

Le Programme Local de l'Habitat vise à encadrer le développement de l'offre dans sa globalité, sociale et privée afin qu'elle réponde au mieux à la demande (quantitative et qualitative) et aux objectifs de mixité.

### 3. Améliorer l'image du parc locatif social

Le parc locatif social souffre d'un évident déficit d'image qui conduit une partie des ménages qui y sont pourtant éligibles, à s'orienter vers d'autres types de produits (logements privés).

A la CIREST ce constat est particulièrement vrai du fait d'une orientation forte de l'habitat social vers le collectif, alors même que la demande est centrée sur l'individuel.

Il est évident que le développement du logement locatif social en collectif répond à des contraintes économiques, mais dans la perspective du développement d'opérations locatives sociales moins nombreuses et plus qualitatives dans les années à venir, la recherche d'optimisation foncière permettant la sortie d'opérations en individuel est à privilégier.

### 4. Saisir l'opportunité du NPNRU

La convergence des interventions réalisées dans le cadre des projets de renouvellement urbain est un levier essentiel à la mise en œuvre d'un rééquilibrage au sein du parc locatif social et au sein de l'habitat au global. Le NPNRU privilégie lorsque c'est possible la diversification de l'habitat, permettant d'assurer une certaine mixité, au moins dans les statuts d'occupation, et probablement par la suite dans les parcours résidentiels. Au-delà des opérations de diversification, les interventions sur l'habitat locatif social sont importantes : réhabilitation, résidentialisation mais également démolitions, qui sont des leviers forts de renouvellement de l'attractivité, et sont donc déterminantes dans la mise en œuvre des orientations en matière d'attribution.

LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

**INSCRIRE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DANS LE TEMPS LONG**

OBJECTIF 1 : Élaborer une feuille de route partenariale et évolutive	Groupe de travail partenarial CIL	Élaboration	4 <sup>ème</sup> trimestre 2018
		Vérification Suivi	4 <sup>ème</sup> trimestre 2018 Lors de chaque CIL

**ACTIVER LES DIFFÉRENTS LEVIERS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT**

OBJECTIF 2 : Définir la stratégie de peuplement au sein du PLH	CIREST Communes et bailleurs	Élaboration PLH Programmation et localisation	1 <sup>er</sup> semestre 2019 <i>(approuvé)</i> 2019-2024
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser une meilleure répartition du parc locatif social</li> <li>• Améliorer l'image du parc locatif social</li> </ul>	
Mieux équilibrer des développements nouveaux induits de la demande	CIREST Communes et Bailleurs	Définit les besoins (PLH) Définit les orientations dans le PPGD Ajustement la programmation	4 <sup>ème</sup> trimestre 2018 2019-2024
Réhabilitation du parc existant	Bailleurs CIREST	Définit les besoins et réhabilite le patrimoine Accompagne la réhabilitation	2019-2024 2019-2024
OBJECTIF 3 : Saisir l'opportunité du NPNU pour améliorer l'occupation des quartiers en renouvellement urbain	CIREST	Contribue aux projets de renouvellement urbain	2019-2024
	Communes	Alimente les projets sur les volets habitat en lien avec les orientations PLH et PPGD	

## UNE PREMIÈRE ÉTAPE : LA CONSTITUTION D'UN SOCLE COMMUN DE CONNAISSANCE

La convention intercommunale d'attribution fixe les orientations prises dans le cadre de la CIL, par les acteurs de l'habitat : collectivités, Etat, bailleurs et réservataires. Ces orientations doivent limiter les potentiels déséquilibres de peuplement entre les logements localisés en QPV et le reste du parc locatif social.

Les spécificités du territoire réunionnais et plus particulièrement de la CIREST nécessitent cependant d'être largement mises en exergue, au regard des intentions de la loi, et du cadre réglementaire qui en découle

1. Les réflexions engagées dans le cadre du diagnostic de peuplement conduisent à relativiser la portée du dispositif sur le territoire. Le dispositif national a vocation à réduire les écarts de peuplement hors / en QPV, et ces écarts sont évidents sur la plupart des territoires, puisqu'ils résultent de la définition même du QPV : le périmètre du QPV concentre les situations de pauvreté. Cependant, à la CIREST, les écarts de pauvreté dans le parc social, qu'il soit dans le périmètre d'un QPV ou en dehors ne sont pas significatifs. La grande pauvreté du territoire (pour rappel, 46 % des ménages de la CIREST sont sous le seuil de pauvreté) implique que l'ensemble du parc social est globalement précarisé. Le périmètre des QPV ne formalise finalement rien de plus que les concentrations d'habitat social.

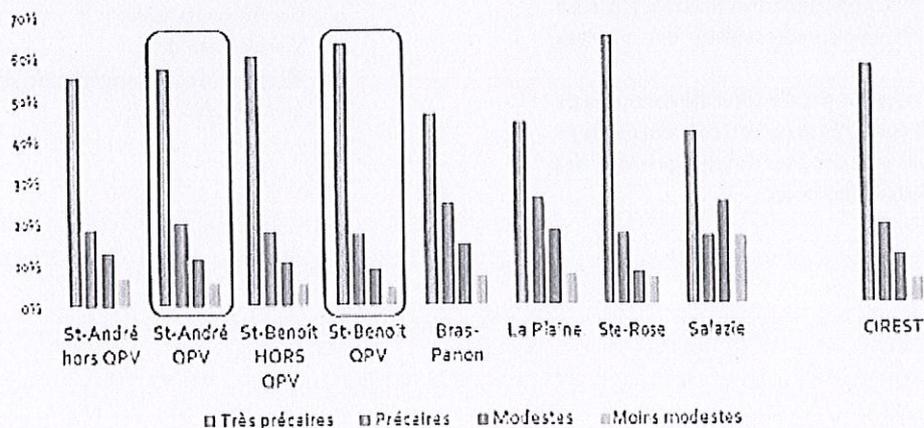
Par ailleurs, la demande est également très précaire, les ménages en emploi ne sont pas souvent demandeurs d'un logement social : ils disposent de ressources suffisantes pour se loger en dehors du parc social, dans un habitat conforme à leurs attentes.

2. La mise en place d'une stratégie de peuplement nécessite de disposer d'une bonne connaissance de l'offre, d'un diagnostic fin de l'occupation, et surtout d'un suivi des attributions réalisées. Sur la CIREST, le diagnostic d'occupation est déjà limité : l'enquête OPS ne permet qu'une lecture globale de l'ensemble des QPV, sans distinction possible. Et à ce jour, les acteurs du territoire départemental ne sont pas en capacité de distinguer les attributions réalisées au sein de chaque QPV.

Il convient alors, dans un premier temps, de se doter des moyens de constituer un socle commun de connaissance et être en capacité de :

- Décrire finement les équilibres de peuplement au sein du parc locatif social,
- Pouvoir être objectif et réactif face à la demande et à ses évolutions, en mobilisant les données du SNE, fiabilisées
- Réaliser un suivi au global et par bailleurs des attributions en QPV et hors QPV.

Répartition des ménages du parc locatif social selon leurs ressources



Très précaires : < 20 % plafonds PLUS, précaires : entre 20 et 40 % plafonds PLUS, modestes : 40 à 60 % plafonds PLUS

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20190627-DCM22-270619-DE  
Date de télétransmission : 02/07/2019  
Date de réception préfecture : 02/07/2019

## LES ORIENTATIONS DE PRINCIPES EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS ET DE MUTATIONS

### 1. L'ACCUEIL DES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES EN DEHORS DES QPV SIGNIFIE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENSEMBLE DES CRITÈRES DE FRAGILITÉ DE L'OCCUPATION DE CERTAINS PARCS

#### Les attentes réglementaires

Dans les territoires hors QPV : 25 % des attributions suivies de baux signés sont désormais réservées aux plus pauvres, s'assurant ainsi que leur accès au parc locatif social en dehors des quartiers prioritaires est équitable.

#### Les constats

1. En 2017, 25.15 % des attributions hors QPV ont concerné des ménages du 1<sup>er</sup> quartile. La CIREST respecte les obligations réglementaires. Cependant, les outils manquent aujourd'hui pour préciser ces résultats par QPV, par bailleurs.
2. Les ménages les plus pauvres (< 20 % des plafonds LLS) sont autant présents dans le parc locatif social des QPV que dans le reste du parc des communes de Saint-André, Saint-Benoît et Sainte-Rose.
  - ⇒ Sur ces secteurs, qui concentrent l'essentiel de l'offre locative sociale, il n'y a pas de déséquilibre de peuplement entre QPV et hors QPV.
3. La part des ménages les plus précaires est plus faible dans les communes de La Plaine-des-Palmistes, Bras-Panon et Salazie. Mais elle reste anormalement élevée, étant supérieure à 40 %. Ces secteurs sont fragiles et une partie de leur parc est inadapté à la concentration de population très précaire (distance des zones d'emplois, accessibilité des services sociaux).
  - ⇒ Il ne convient pas d'y accueillir davantage de populations très précaires, ces communes ne peuvent être des sites d'accueil privilégiés des populations modestes.

#### Les orientations prises par les partenaires

Les partenaires s'accordent sur la nécessité de redéfinir les enjeux d'une politique de peuplement sur la CIREST : le critère de ressources sur lequel sont basés les textes réglementaires ne sont pas suffisants pour parler des équilibres d'occupation au sein du parc locatif social. De même, les notions de périmètre QPV/ hors QPV n'ont pas de réalité quant au fonctionnement des résidences.

- ⇒ Sauf à ce que des diagnostics d'occupation démontrent à l'avenir une réelle marginalisation des ménages en QPV, les engagements doivent faire sens au-delà des quotas d'attributions. Cela nécessitera de mettre en place une mécanique de suivi plus lourde.

Les priorités à fixer collectivement sont d'un autre ordre :

- ⇒ Porter une vigilance particulière sur les attributions au sein des parcs en renouvellement urbain.
- ⇒ Définir des stratégies d'attributions sur les patrimoines qui souffrent de difficultés liées à leur occupation
  - Communautarisme,
  - Vivre-ensemble,
  - Mesures d'accompagnement des ménages difficiles,
  - ...

LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

## 2 ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS ET DE MUTATIONS

QUI ?	PAR QUOI ?	QUAND ?
-------	------------	---------

L'ACCUEIL DES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES EN DEHORS DES QPV SIGNIFIE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENSEMBLE DES CRITÈRES DE FRAGILITÉ DE L'OCCUPATION DE CERTAINS PARCS

OBJECTIF 4 : Réinterroger la définition des ménages fragiles et des patrimoines en difficultés au regard de la réalité du contexte Est - réunionnais

<ul style="list-style-type: none"> <li>• A partir des données patrimoniales et de gestion, diagnostiquer les difficultés d'occupation rencontrées (vacances, chômage, patrimoine, vitte-études, etc.) en s'affranchissant des périmètres de la géographie prioritaire</li> </ul>	<p>CIREST Les Bailleurs</p>	<p>Elaboration du diagnostic en lien avec le PPGD Mise à disposition des données afin d'élaborer le diagnostic</p>	<p>1<sup>er</sup> trimestre 2020 1<sup>er</sup> trimestre 2020</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablir des périmètres sur lesquels des stratégies d'attributions différenciées doivent être définies</li> </ul>	<p>CIREST Groupe de travail</p>	<p>Elaboration des périmètres Ajustement et validation</p>	<p>2<sup>ème</sup> trim. 2020 2<sup>ème</sup> trim. 2020</p>

OBJECTIF 5 : Définir des stratégies d'attributions au regard de ces définitions ajustées

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formuler des propositions visant à améliorer le peuplement sur les périmètres en difficulté</li> </ul>	<p>CIREST Groupe de travail</p>	<p>Formulation de propositions en lien avec le PPGD Ajustement et validation</p>	<p>4<sup>ème</sup> trim. 2020 4<sup>ème</sup> trim. 2020</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer des objectifs d'attributions par bailleurs, visant à améliorer l'équilibre de peuplement</li> </ul>	<p>CIREST Groupe de travail</p>	<p>Formulation de propositions Ajustement et validation</p>	<p>4<sup>ème</sup> trim. 2020 4<sup>ème</sup> trim. 2020</p>

Dans le cadre d'un diagnostic fin des difficultés d'occupation et des attributions réalisées par bailleurs, les partenaires s'engagent à respecter le cadre de la loi ou moins 25 % des attributions hors QPV soient réalisées au profit des ménages du 1<sup>er</sup> quartile.  
Cet engagement vaut pour chaque bailleur

COD 2019

**IMPORTANT**

Pour la fiabilité de ce diagnostic et de la partage des données des Enquêtes « Occupation du Parc Social » mentionnées, la signature de la CIA engage les bailleurs sociaux à transmettre l'ensemble des données de l'enquête OIS 2019 et suivantes (dans le cadre de l'obligation de l'habitat social) (révisé le 06/06/2019)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20190627-DCM22-270619-  
DE  
Date de télétransmission : 02/07/2019  
Date de réception préfecture : 02/07/2019

## 2. L'ACCUEIL DES MENAGES MOINS PAUVRES DANS LES QPV : UN IMPACT RÉEL A RELATIVISER COMPTE TENU DES NIVEAUX DE RESSOURCES DES DEMANDEURS

### Les attentes règlementaires

Dans les quartiers prioritaires : à défaut d'orientations définies par la CIL, 50 % des attributions (sans qu'elles soient nécessairement suivies de baux signés) sont désormais réservées aux ménages les moins pauvres (quartile 2 à 4 des demandeurs de logements sociaux). Cette orientation a vocation à limiter l'accueil des plus modestes dans les quartiers les plus pauvres et œuvre pour un rééquilibrage « par le haut » du peuplement des quartiers prioritaires.

### Les constats

- En 2017, 61,8 % des attributions en QPV, suivies d'entrées dans les lieux, concernent des ménages des quartiles 2 à 4. La CIREST respecte et dépasse les obligations règlementaires. A noter cependant que le suivi des attributions concerne les entrées dans les lieux, et non les décisions d'attributions : aujourd'hui les outils manquent pour déterminer le niveau d'atteinte des objectifs et les distinctions entre QPV et bailleurs.
- La CIREST est la microrégion la plus pauvre de l'île, et 46 % des ménages y vivent sous le seuil de pauvreté. L'analyse des ressources de l'ensemble des ménages de la CIREST met en évidence la faible part de ménages intermédiaires, et le fichier des demandeurs de logements locatifs sociaux le confirme : l'essentiel des ménages y sont très précaires, les tranches de revenus y sont resserrées et basses. L'absence de ménages intermédiaires, « porteurs de mixité » est particulièrement flagrante et résulte des logiques de marchés immobiliers mises en évidence dans le Programme Local de l'Habitat : l'accession à la propriété est privilégiée dans la CIREST et une gamme de produits plus accessibles existe dans l'ancien, de même que des pratiques d'entraide familiale. Ils permettent aux ménages intermédiaires, voire modestes, d'accéder à la propriété.
  - Les ménages que l'on souhaiterait voir rééquilibrer le peuplement des quartiers sont manifestement en capacité d'accéder à la propriété. Ils ne sont pas demandeurs d'un

logement social, a fortiori s'il s'agit d'habiter en collectif.

- Les demandeurs des quartiles 2 à 4 sont des demandeurs pauvres : sur la CIREST, 75 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 865 € / mois.

Capacité de loyer max pour 1 000 € (UC)

	Revenu mensuel	Loyer	Typologie
1 adulte	1 000 €	333 €	T2
2 adultes	1 500 €	500 €	T2/T3
1 adulte + 3 enfants	1 900 €	633 €	T4 et +
2 adultes + 2 enfants	2 100 €	700 €	T4

### Les orientations prises par les partenaires

Les partenaires sont en accord avec l'esprit de la loi, visant à rééquilibrer le peuplement des quartiers prioritaires. L'enjeu est particulièrement important dans les NPNRU où les investissements seront forts dans les années à venir.

Cependant, les partenaires s'accordent sur une notion de mixité sociale qui ne doit pas seulement considérer les critères de ressources. D'autres notions telles que la mixité intergénérationnelle, la mixité dans les compositions familiales ou dans les catégories socio-professionnelles peuvent être recherchées.

Par ailleurs, les Nouveaux Programmes de Renouveau Urbain engagés à Saint-André (centre-ville) et Saint-Benoit (Rive Droite) constituent l'opportunité de tester de nouvelles pratiques d'attributions sur ces quartiers dont l'image sera renouvelée et améliorée dans les années à venir. Les interventions lourdes prochainement réalisées sur ces quartiers (qualité des espaces publics, des équipements, des logements et du cadre de vie au global) devraient permettre de mieux positionner ces logements locatifs sociaux dans les parcours résidentiels des ménages du territoire.

Par ailleurs, le fonctionnement du quartier récent « Fayard » interpelle les partenaires qui souhaitent

que le quartier soit dès à présent intégré aux réflexions sur le peuplement.

concentration de pauvreté) sont également perceptibles.

- ⇒ Malgré l'absence de connaissance précise sur les attributions aujourd'hui, les partenaires s'accordent sur une trajectoire : la recherche d'un équilibre dans le peuplement des ensembles locatifs sociaux du territoire.
- ⇒ Dans l'attente des premiers éléments d'objectivation sur les pratiques réelles d'attribution, les partenaires s'engagent sur une première phase d'expérimentation sur les attributions réalisées dans les deux NPNRU et Fayard. Dans ce cadre, certaines innovations pourront être testées : Commissions d'Attribution de Logement interbailleurs, mutations interbailleurs, location choisie, etc...), principe de cotation, etc.
- ⇒ Cette phase d'expérimentation nécessite qu'un diagnostic fin de l'occupation sociale soit préalablement réalisé. Ce diagnostic est en partie engagé dans le cadre de l'étude de peuplement réalisée en 2017, il faudra cependant l'actualiser et l'approfondir.
- ⇒ Par ailleurs, un dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) pourra être envisagé. Il sera l'occasion d'élaborer un diagnostic qualitatif par résidence : qualification de l'état du bâti et de son environnement, approche qualitative sur le fonctionnement des différents secteurs des quartiers, etc. Ce diagnostic contribuera à dégager des pistes d'amélioration de l'attractivité des résidences, intimement liée aux possibilités d'attributions et à termes, aux équilibres de peuplement.
- ⇒ Afin d'accompagner la mise en place de ces diverses expérimentations, la CIL pourra réunir des groupes de travail spécifiques à certains sujets, mobilisant des expertises et donnant à voir les expérimentations menées dans des territoires voisins.

Les acteurs pourront par la suite définir collectivement d'autres sites d'expérimentations, ou des problématiques de fonctionnement (plus que de

LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

## 2 ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS ET DE MUTATIONS

	QUI ?	FAIT QUOI ?	QUAND ?
<b>B. L'ACCUEIL DES MÉNAGES MOINS PRÉCAIRES DANS LES QPV UN IMPACT RÉEL À RELATIVISER ETANT DONNÉ LES NIVEAUX DE RESSOURCES DES DEMANDEURS</b>			
<b>OBJECTIF 6 : Disposer d'un diagnostic fin de l'occupation et des difficultés rencontrées sur les deux NPNRU et le secteur Paqid</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>A partir des données APLS, OPS et de gestion locative, disposer d'un diagnostic précis des difficultés d'occupation rencontrées par les communes de la zone, des caractéristiques socio-professionnelles des ensembles immobiliers des deux NPNRU et secteur Paqid</li> </ul>	<p>CREST Les Bailleurs</p>	<p>Elaboration du diagnostic en lien avec le PFGO et étude de peuplement</p>	<p>1<sup>er</sup> trimestre 2020 1<sup>er</sup> trimestre 2019</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Engager un dispositif de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité des communes pour enrichir le diagnostic et engager des mesures d'amélioration rapides du cadre de vie</li> </ul>	<p>Communes CREST Bailleurs</p>	<p>Mise à disposition des données Détection des problèmes Ajustements et validations</p>	<p>2<sup>ème</sup> trim. 2020 2<sup>ème</sup> trim. 2020</p>
<b>OBJECTIF 7 : Engager de nouveaux dispositifs visant à améliorer le peuplement des ensembles fragiles</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Formaliser des propositions d'amélioration du peuplement des NPNRU, sur la base du diagnostic établi, et considérer les projets de renouvellement : CAL, inter-bailleurs, coaction...</li> </ul>	<p>CREST Groupe de travail</p>	<p>Elaboration des propositions Ajustement et validation</p>	<p>3<sup>ème</sup> trimestre 2019</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Engager les dispositifs d'amélioration du peuplement par ensembles immobiliers dispersés en 6 fleuves (sans considérer le cadre strict de la géographie préalable)</li> </ul>	<p>CREST Groupe de travail</p>	<p>Formalisation des propositions Ajustement et validation</p>	<p>4<sup>ème</sup> trimestre 2019</p>

Dans l'attente d'un diagnostic fin des difficultés d'occupation et des besoins rencontrés par bailleurs, les partenaires s'engagent à respecter le coût de la loi ou moins 50 % des bailleurs en QPV sur les fleuves au profit des ménages des quotas 2 à 6. Cet engagement vaut pour chaque bailleur.

**PRÉCISANT**

Tous les éléments de ce diagnostic (accès et la partage des données de l'enquête « Occupation du Parc Social ») sont essentiels à la signature de la CA et engage les bailleurs sociaux à titre nominatif (CREST) et des communes de Yverdon-OPIS 2016 et suivantes (dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat et RH) (indicateur de la CA).

Accusé de réception en préfecture  
974-219740065-20190627-DCM22-270619-  
DE  
Date de télétransmission : 02/07/2019  
Date de réception préfecture : 02/07/2019

### 3. LES ORIENTATIONS EN TERMES D'ATTRIBUTIONS AUX MENAGES PRIORITAIRES

#### Les attentes réglementaires

Les différents réservataires de logements sociaux (Collectivités, Bailleurs, Action Logement) sont désormais responsabilisés dans l'accueil des ménages relevant du DALO et des ménages dits prioritaires au titre du PDALHPD et du L 441 - 1 : 25 % des attributions réalisées sur leur contingent y seront dédiées. L'accueil des plus prioritaires n'est plus seulement l'objet du contingent préfectoral.

#### Le constat

Rappel : les attributions dédiées aux ménages prioritaires se font, pour tout logement correspondant à une demande, de façon hiérarchisée à :

1. Un ménage labellisé prioritaire et urgent par le COMED (DALO)
2. Un ménage PDALHPD
3. Un ménage relevant de l'art. L 441-1 du CCH

1. Les publics DALO sont très peu nombreux à la Réunion a fortiori dans l'Est, où les dossiers existants sont pris en charge en amont. Cependant, si les demandes sont encore assez faibles sur la CIREST, le nombre de ménages labellisés augmente

régulièrement ces trois dernières années. La Réunion est considérée comme un département ayant un nombre de ménages DALO supérieur à la moyenne, avec un potentiel de labellisation (recours aujourd'hui non effectué) important.

2. Le PDLHPD dresse une liste des publics prioritaires à laquelle est associée une cotation. Des mesures d'accompagnement de ces publics sont ciblées dans le cadre du FSL et devraient concerner environ 15% des personnes qui sollicitent le dispositif. Une commission de labellisation pour la demande de logement social a été mise en place pour permettre aux demandeurs d'être identifiés comme public prioritaire (sous évaluation d'un travailleur social)
3. L'article 441-1 du CCH dresse la liste des publics prioritaires. Le SNE peut en partie répondre au suivi du relogement des publics prioritaires. A partir du premier janvier 2019, des demandes prioritaires au titre du L 441 - 1 pourront théoriquement être identifiées.

Problématique prise en compte	Cotation
<b>La personne rencontre des problématiques sociales</b>	
Victimes de violence	3
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle	1
Situation d'isolement (rupture du lien social)	2
Sortant de l'ASE	2
Dossier de surendettement	1
Sortant de prison	1
Personnes souffrant de troubles psychiques et/ou d'addictions	1
Personnes en situation de handicap ou ayant une personne à charge en situation de handicap	2
Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ou jeunes de moins de 25 ans Inscrit dans une démarche d'insertion professionnelle	1
<b>La personne ne dispose pas d'un logement autonome</b>	
DALO (reconnu prioritaire)	5
Réorientation vers l'accès direct au logement par le SIAO (contingent préfectoral)	3
Sortant d'hébergement ou logement temporaire	3
Dépourvu de logement - sans abri (ni logement, ni hébergé chez un tiers, ni en structure - public SIAO)	2
Hébergé chez un tiers (hors famille)	1
Dossier de demande en attente depuis plus de 3 ans (délais DALO)	2
<b>La personne est logée et présente des problématiques liées au logement</b>	
Menacés d'expulsion	2
Taux d'effort excessif (supérieur ou égal à 25%)	2
Sur-occupation (au sens du DALO)	2
Parents dont les enfants relèvent de l'ASE, font l'objet d'un placement, et pour lesquels le retour à domicile est compromis par l'inadaptation du logement	1
Habitat Indigne (reconnaissance CAF, ARS, PILHI, PCLHI, MOUS, GGRAL) ou logement chez un marchand de sommeil	2
Logement inadapté à la situation de santé ou de perte d'autonomie	1

Source : PDALHPD  
2016 - 2021

## Les orientations prises par les partenaires

Les outils existants ne permettent pas pour le moment de suivre les attributions réalisées localement auprès des publics ciblés par le L 441-1 ou le DALO :

- ⇒ Dès lors que le processus d'enregistrement aura été précisé (articulation entre les guichets d'information, GEOD et le SNE) et que le suivi des publics par le PPGD sera rendu possible, il sera possible de mesurer les engagements des différents réservataires et les bailleurs, sur la base des 25 % réglementaires. C'est cet objectif quantitatif que les partenaires s'engagent à respecter, dans le cadre de la loi.
- ⇒ Malgré l'absence d'objectifs quantifiés pour le moment, les partenaires s'inscrivent dans le respect des objectifs fixés par le PDALHPD, qui cadre les orientations en matière de hiérarchisation des publics et d'accueil.
- ⇒ Au-delà de ces publics prioritaires « réglementaires », la CIREST pourra se donner comme objectif de reloger d'autres publics qui pourraient être identifiés sur le Territoire Est, à l'issue des travaux menés dans le cadre du PPGD.
- ⇒ Les partenaires veilleront à articuler les objectifs d'accueil des publics prioritaires aux objectifs de rééquilibrage du peuplement des QPV : ils veilleront à prioriser l'accueil de ces publics en dehors des QPV

## QUELQUES DEFINITIONS

**DALO** : La loi n°2007 - 290 du 5 mars 2007 crée le droit au logement décent et indépendant visant à

la mise en œuvre du droit au logement, et garanti par l'Etat à toute personne qui, résident sur le territoire de façon régulière et dans des conditions de permanence définit en décret n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Ce droit s'exerce par un recours amiable, puis, le cas échéant par un recours contentieux dans les conditions et selon les modalités fixées par le présent article et les articles L. 441 - 2 - 3 et L.441 - 2 - 3 - 1.

Trois catégories de publics bénéficient de ce droit au logement :

- Les demandeurs de logement sociaux, confrontés à un délai de réponse « anormalement » long (fixé par décret)
- Les demandeurs dépourvus de logement, menacés d'expulsion sans relogement, hébergés ou logés temporairement, logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- Les demandeurs logés dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'ils ont au moins un enfant mineur, s'ils présentent un handicap ou s'ils ont au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

**PDALHPD** : selon l'article 4 de la loi du 31 mai 1990, visant la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson, les publics prioritaires du plan sont :

- Les personnes et familles sans aucun logement menacés d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne,
- Les personnes confrontées à un cumul de difficultés incluant les personnes reconnues prioritaires au titre du DALO et celles qui occupent un immeuble faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou d'une évacuation à caractère définitif.

**Article L441-1** : En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable

mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;

c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;

d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;

e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;

g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :

-une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;

-une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;

j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement

LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

2 ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS ET DE MUTATIONS			
	QUI ?	FAIT QUOI ?	QUAND ?
<b>C. LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS DES MÉNAGES PRIORITAIRES</b>			
<b>OBJECTIF 8 : Disposer d'un état des lieux des attributions aux ménages prioritaires pour préciser les objectifs d'attributions</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser un état des attributions par bailleurs et par secteurs, précisant les critères de priorité</li> <li>Préciser les objectifs d'attributions auprès de ces ménages</li> </ul>	<p>Les bailleurs CIREST</p> <p>Groupe de travail</p>	<p>Réaliser le suivi Formaliser le bilan d'attributions</p> <p>Définir les objectifs chiffrés</p>	<p>A partir de mi-2019 CAL Instance de suivi CIA</p> <p>3<sup>ème</sup> trimestre 2020</p>
<b>OBJECTIF 9 : Mettre en œuvre les priorités d'attributions du PDALHPD</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>S'assurer du respect des priorités d'attributions du PDALHPD</li> </ul>	CIREST	Formalisation du bilan des attributions	Instance de suivi CIA

#### 4. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE RELOGEMENT DANS LE CADRE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT

##### Les attentes règlementaires

Les partenaires doivent s'accorder sur la stratégie de relogement des ménages concernés par le renouvellement urbain. Ces ménages sont prioritaires dans le processus d'attribution.

##### Le constat

1. Les deux projets de renouvellement urbain affichent des objectifs de démolitions contrastés, très peu à Saint-André (inférieurs à 30) et supérieurs à Saint-Benoît (autour de 200).

Ces démolitions vont engendrer des relogements préalables. Une part des logements à démolir sur le QPV de Saint-Benoît est actuellement vacante, portant à environ 200 le nombre total de relogements à prévoir.

2. En 2017, environ 1 100 attributions ont été réalisées, mais avec la mise en marché de nouveaux logements (environ 250 logements). A noter que les perspectives de développement de l'offre sociale sont aujourd'hui largement réduites et contribueront moins à court terme.

Une autre part des attributions réalisées le seront sur des patrimoines existants, où la rotation existe. Le relogement devient alors une priorité des attributions, aux dépens peut-être des autres besoins de mutations internes, avec la difficulté de répondre à ce besoin dans le patrimoine existant (localisation et formes urbaines inadaptées à la demande).

##### Les orientations prises par les partenaires

Les partenaires s'engagent à mettre en œuvre des conditions favorables au relogement et les bailleurs veilleront à :

- ⇒ Privilégier le relogement hors site mais à respecter le choix de relogement dans le périmètre du QPV s'il est exprimé par le locataire,
- ⇒ La priorité sera donnée au relogement dans des logements neufs,
- ⇒ Le maintien du reste à charge sera recherché.

Pour mener à bien ces relogements, les différents bailleurs doivent s'accorder sur une stratégie commune :

- ⇒ Les bailleurs s'engagent sur une démarche inter-organismes, mobilisant également les différents réservataires afin de mener à bien ces relogements.

LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

## 2 ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS ET DE MUTATIONS

QUI ?	FAIT QUOI ?	QUAND ?
-------	-------------	---------

### LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE RELOGEMENT DANS LE CADRE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT

**OBJECTIF 10 :** Organiser le relogement des ménages dans le cadre des projets de renouvellement urbain

<ul style="list-style-type: none"> <li>Inscrire les modalités de relogement dans les termes établis par une charte de relogement commune aux territoires de La Réunion (privilégier le relogement hors site, en neuf et assurer un maintien du reste à charge)</li> <li>Mobiliser la commission interbailleurs traitant des mutations pour organiser le relogement</li> <li>Prendre en compte les besoins de relogement des ménages en logement social et logement privé indigne, au sein des périmètres de renouvellement urbain</li> </ul>	<p>Groupe de travail interbailleurs</p> <p>Commission interbailleurs</p> <p>Groupe de travail CCLHI et interbailleurs</p>	<p>Co-élaborer la charte partenariale</p> <p>Organiser et réaliser les relogements</p>	<p>A partir de la signature de la convention - fréquence selon besoins</p>
--	---	--	--

## EN CONCLUSIONS, LA STRATÉGIE D'ATTRIBUTION DE LA CIREST POUR LES 3 ANNÉES À VENIR

### I. AMELIORER LA CONNAISSANCE DES MÉCANISMES D'ATTRIBUTIONS ET DE LEURS EFFETS SUR LE PARC

- A. S'inscrire dans le cadre réglementaire : se mettre en capacité de suivre les attributions
- Etre en capacité de suivre les attributions sur les différents ensembles résidentiels :
    - Distinguer les Quartiers Prioritaires de la Ville
    - S'accorder également sur le suivi de certains ensembles fragiles, non identifiés en QPV mais dans le cadre des travaux du PPGD: détermination de quartiers de veille
  - Evaluer l'atteinte des objectifs réglementaires (quotas hors QPV/en QPV, ménages prioritaires, suivi du relogements)
- B. Connaître la réalité de l'occupation pour fixer des objectifs pertinents
- Réaliser un diagnostic d'occupation de l'ensemble du parc locatif social mais affiné selon les différents quartiers avec différents indicateurs, permettant d'approcher une notion de mixité sociale qui ne soit pas uniquement basée sur les ressources financières des ménages (situation face à l'emploi, composition familiale, âge, etc.)
  - Etre en capacité de définir et redéfinir, au gré des évolutions d'occupation, les conditions d'équilibre de peuplement au sein du parc :
    - Localiser les sites d'accueil prioritaires en fonction des publics
    - Identifier les secteurs d'occupation fragilisés et définir les stratégies d'attributions spécifiques à y mettre en œuvre

## 2. RENFORCER LA VIGILANCE SUR LES QUARTIERS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Saisir l'opportunité du NPNRU pour avoir une action renforcée sur les équilibres de peuplement :

- A. Après validation du projet de renouvellement urbain, définir des orientations d'attributions à l'échelle des ensembles immobiliers

Ces orientations doivent prendre en compte :

- o L'état actuel du peuplement et la capacité réelle à le faire évoluer (rotation, caractéristiques du patrimoine...),
- o Les interventions prévues sur les patrimoines qui peuvent permettre le renforcement de l'attractivité permettant l'accueil de ménages moins fragilisés,
- o Les réflexions des groupes de travail mis en place par la CIL, sur des problématiques particulières (communautarisme, vivre-ensemble, etc...).

- B. Se mettre en capacité de suivre les évolutions de peuplement, potentiellement rapides, afin d'ajuster les orientations prises :

- o Par des analyses quantitatives (données OPS), enquêtes de satisfaction, etc.
- o Par des analyses qualitatives : gestion locative, mise en place de diagnostics de gestion urbaine et sociale de proximité.

- C. Innover dans les pratiques d'attributions sur les deux NPNRU afin d'atteindre les objectifs fixés :

- o Réfléchir à la mise en place de Commissions d'Attribution de Logement interbailleurs,
- o Travailler sur les mutations interbailleurs,
- o Questionner la mise en place de la location choisie, de la cotation de la demande, etc.

# 4<sup>EME</sup> PARTIE : LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE DE PEUPLEMENT

## LA COORDINATION ENTRE LES PARTENAIRES

Les orientations en matière d'attributions sont élaborées par la Conférence Intercommunale du Logement...

La composition de la CIL est prévue à l'article L 441-1-5 du code de la construction de l'habitation. Par délibération n° 2015-C0104 en date du 3 septembre 2015, le conseil communautaire de la CIREST a adopté la création de la CIL, suivi d'un arrêté de création du Préfet de la Région de la Réunion et du Président de la CIREST signé le 16 avril 2018.

La CIL est co-présidée par le Préfet du Département de La Réunion et le Président de la CIREST. Les Maires en sont membres, ainsi que les acteurs du logement social au sens large qui ont répondu positivement à cette invitation à participer. Ces acteurs sont répartis en trois collèges :

- Les représentants des collectivités territoriales : les 6 communes, le Département et la Région.
- Les professionnels du logement : L'ARMOS Océan Indien, Action Logement Services, SEMAC, SIDR, SHLMR, SEDRE, SODIAC, SICA Habitat, PACT Réunion, Bourbon

Bois, SUD Habitat Conseil, Les Compagnons Bâisseurs.

- Les représentants des usagers ou des associations auprès des personnes défavorisées ou de locataires : Confédération Nationale du Logement, Consommation Logement et Cadre de Vie, Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion sociale, Association Force Ouvrière Consommateurs, Caisse Allocations Familiales, Fondation Abbé Pierre, Agence Immobilière à Vocation Sociale.

... Et définies dans un cadre partenarial

Afin de préciser les attentes des différents acteurs ayant un rôle dans les politiques d'attribution, et d'aboutir à des orientations partagées et réalistes, différents temps de concertation ont été animés par la CIREST : des entretiens individuels, une restitution collective des premiers éléments de réflexions, et un travail itératif sur la formalisation des orientations ont été mis en œuvre.

### La CIREST pilote et anime la politique de peuplement

La réforme des attributions positionne les intercommunalités en chef de file de la politique de peuplement. Jusqu'alors définie à l'échelle communale, sans concertation à l'échelle du territoire, la politique de peuplement est désormais pilotée et animée par l'intercommunalité, dans le cadre d'un partenariat fort avec les différentes parties prenantes des processus d'attribution.

La CAL (commission d'attribution du logement) reste souveraine, mais désormais la CIL co-présidée par l'EPCI et le Préfet fixe les grandes orientations à respecter, en vue d'un rééquilibrage du peuplement.

## LE SUIVI, L'EVALUATION ET L'ADAPTATION DU DOCUMENT CADRE

### Deux instances de suivi

Le suivi de l'atteinte des objectifs précisés dans les orientations du document-cadre, ainsi que le suivi de l'atteinte des objectifs déclinés (les engagements des différents partenaires dans la CIA) sont essentiels pour s'assurer de la mobilisation des différents partenaires sur le long terme, dans la perspective d'une politique durable et de la mise en œuvre réelle de l'amélioration du peuplement des quartiers.

Pour ce faire, la CIL sera réunie au moins une fois par an, convoquant l'ensemble des collègues et des membres pour partager le bilan de la politique d'attribution de l'année passée et se projeter, sur des objectifs à venir. Pour rappel, le seuil du 1<sup>er</sup> quartile, fixé à l'échelle intercommunale est réévalué tous les ans et la CIA est valable trois ans. Par conséquent, la CIL pourra ajuster les orientations et objectifs fixés, si nécessaire.

Etant donné le cadre élargi de la CIL et la technicité de certains sujets, des groupes de travail pourront être mis en place pour engager certaines réflexions, identifiées par la CIL. Ces groupes de travail réunissent les membres de la CIL et des personnes choisies en raison de leurs compétences ou de leur qualification au regard des questions posées. Ils peuvent recueillir tout avis utile dans les domaines dont ils sont chargés.

Le groupe de travail a pour principale mission la préparation des dossiers techniques et des séances de la CIL, et notamment sur :

- La convention intercommunale des attributions,
- Le projet de plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs.

Le groupe de travail n'est pas un organe de décision, il ne peut prendre de délibération, prérogative exclusive de la CIL.

Il se réunit autant que de besoin, sur invitation du secrétariat de la CIL, adressée au minimum 8 jours ouvrés à l'avance, par courrier électronique.

Sauf décisions particulières, les groupes de travail ne sont pas ouverts au public.

L'animateur du groupe de travail organise la réalisation des comptes-rendus de réunion et du rapport final. Tous les membres de la CIL sont destinataires des comptes-rendus des réunions des groupes de travail.

### Les moyens et outils pour réaliser le suivi

La CIL établit un rapport annuel sur ses travaux. Ce rapport, transmis aux membres de la CIL et à leurs suppléants au moins 8 jours avant la séance qui l'examinera, est examiné et adopté en séance plénière.

Il est également communiqué aux élus communautaires. Le rapport annuel peut également être diffusé à toutes collectivités ou personnes intéressées par le sujet.

Au regard des orientations du présent document cadre, ce rapport annuel pourra comprendre les résultats relatifs à :

- L'accueil des plus précaires en dehors des QPV
- L'accueil des moins précaires dans les QPV, (suivi ou pas d'entrées dans les lieux)
- Le relogement des publics prioritaires

Le respect des objectifs de relogement sera évalué lors du bilan annuel des relogements effectués, présenté en CIL par la cellule de relogement.

### Evaluer l'impact de la politique d'attribution

Le suivi de l'impact des orientations et de la convention sur l'évolution de l'occupation sociale du parc social pourra se faire tous les deux ans, sur la base de l'actualisation des données OPS, sous réserve que des données plus précises et fiables soient obtenues.

La CIREST conduira cette évaluation et en restituera les résultats en CIL.

LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

### 3 CONSTITUTION D'UN SOCLE DE CONNAISSANCE

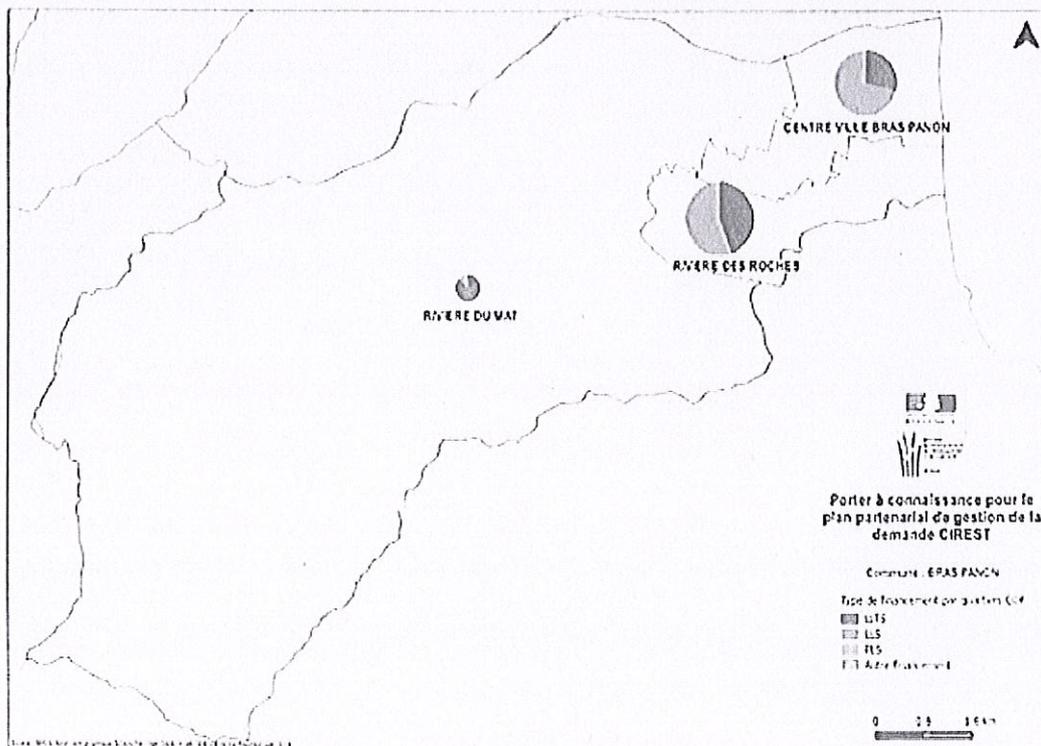
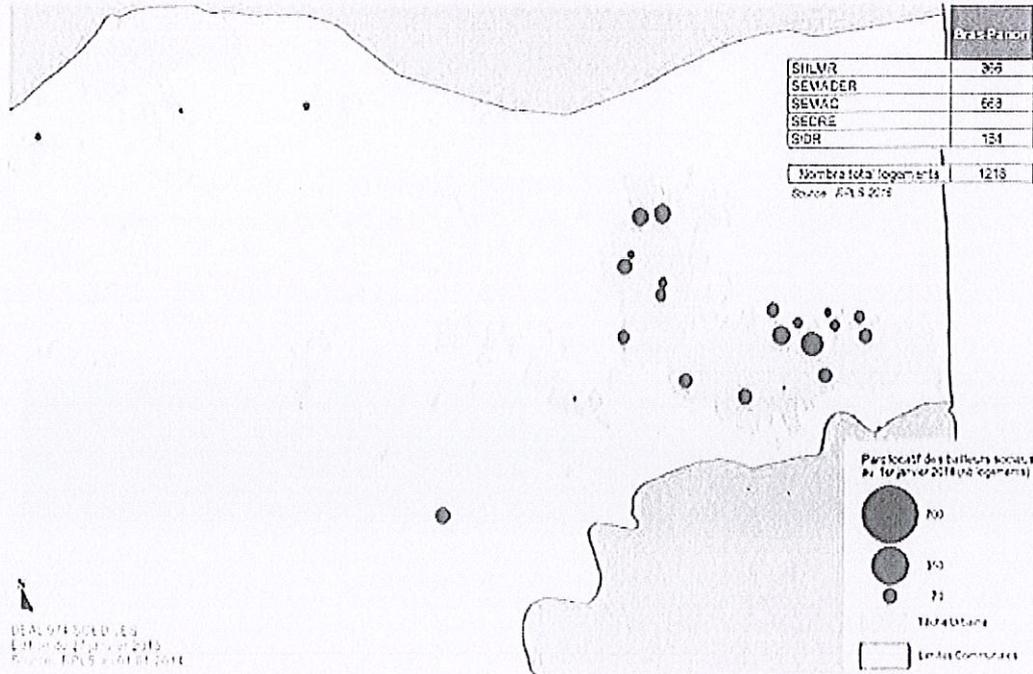
	QUI ?	FAIT QUOI ?	QUAND ?
<b>CONSTITUTION D'UN SOCLE DE CONNAISSANCE</b>			
<b>OBJECTIF 11 : Gérer les données nécessaires à l'établissement d'un état des lieux précis du peuplement et des attributions</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Être en capacité de décrire finement les équilibres de peuplement, sachant distinguer les QPV entre eux, voire les résidences résidentielles</li> </ul>	Les bailleurs CIAEST	Mettre à disposition les données nécessaires Elaboration de diagnostic	1 <sup>re</sup> trimestre 2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser un SDM au global et par bailleurs des attributions par QPV et hors QPV, par quartile de demandeurs, préciser également si le mixage est de "prioritaire" ou en logement</li> </ul>	Les bailleurs et le DEAL CIAEST	Réaliser le SDM Formaliser le plan d'attributions	CAL Instance de s.M CIA
<ul style="list-style-type: none"> <li>Publier les données du SNE</li> </ul>	CIAEST GIP SNE ARMOB / GEOD	Avoir accès au SNE Mettre à disposition les données QPS / RPLS Mettre à disposition les données SNE	
<b>OBJECTIF 12 : Être objectif et réactif face aux évolutions de peuplement et à la demande</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cadre de l'observatoire de l'Habitat de la CIAEST, mettre en place un observatoire du peuplement et des attributions pour suivre les évolutions de peuplement et les attributions au regard des objectifs de rééquilibrage</li> </ul>	CIAEST	Elaboration / Alimentation de l'observatoire Résolution en instance de suivi	1 <sup>er</sup> sem 2019 Instance de s.M CIA
<b>MISE EN ŒUVRE ET ANIMATION DE LA POLITIQUE DE PEUPEMENT</b>			
<b>OBJECTIF 13 : Mettre en place et pérenniser les différentes instances de suivi et de mise en œuvre de la CIA</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réunir la CL au moins une fois par an</li> </ul>	CIAEST	Animer la CL Respecter des bords de l'observatoire et des divers travaux	1 fois / an
<ul style="list-style-type: none"> <li>Écrire un rapport annuel des travaux de la CL</li> </ul>	CIAEST	Élabore le rapport	1 fois / an
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tenir des groupes de travail thématiques selon les besoins</li> </ul>	CIAEST	Convocation des groupes	selon besoin 11

ANNEXES

**BRAS-PANON**

**COMMUNE DE BRAS-PANON**

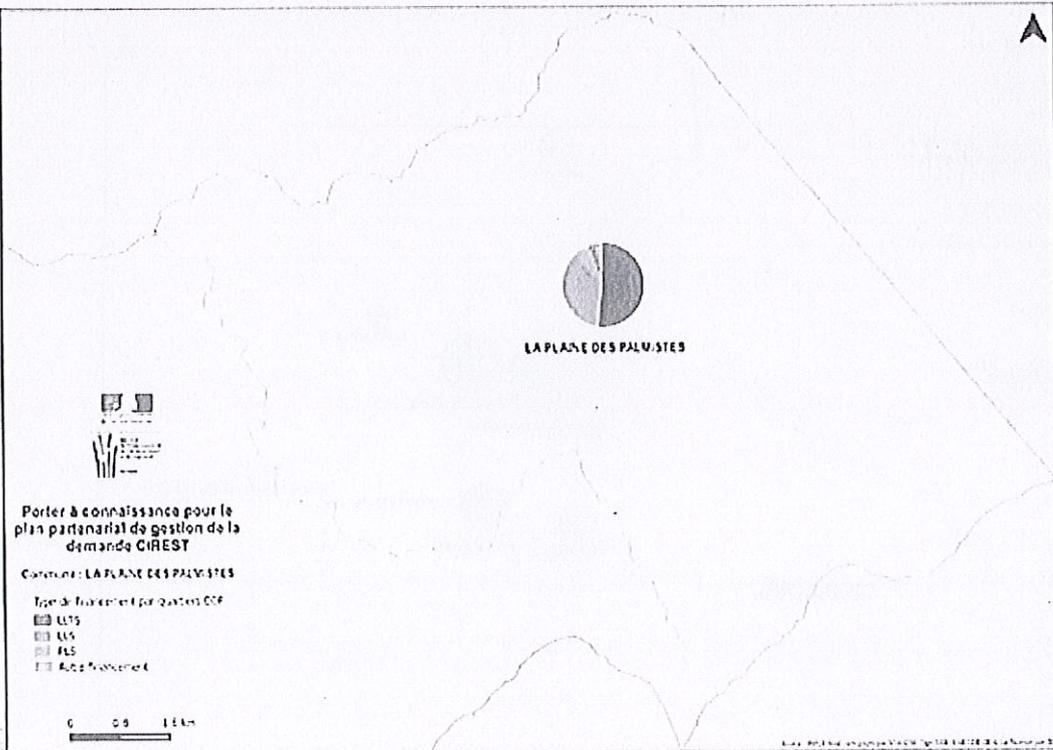
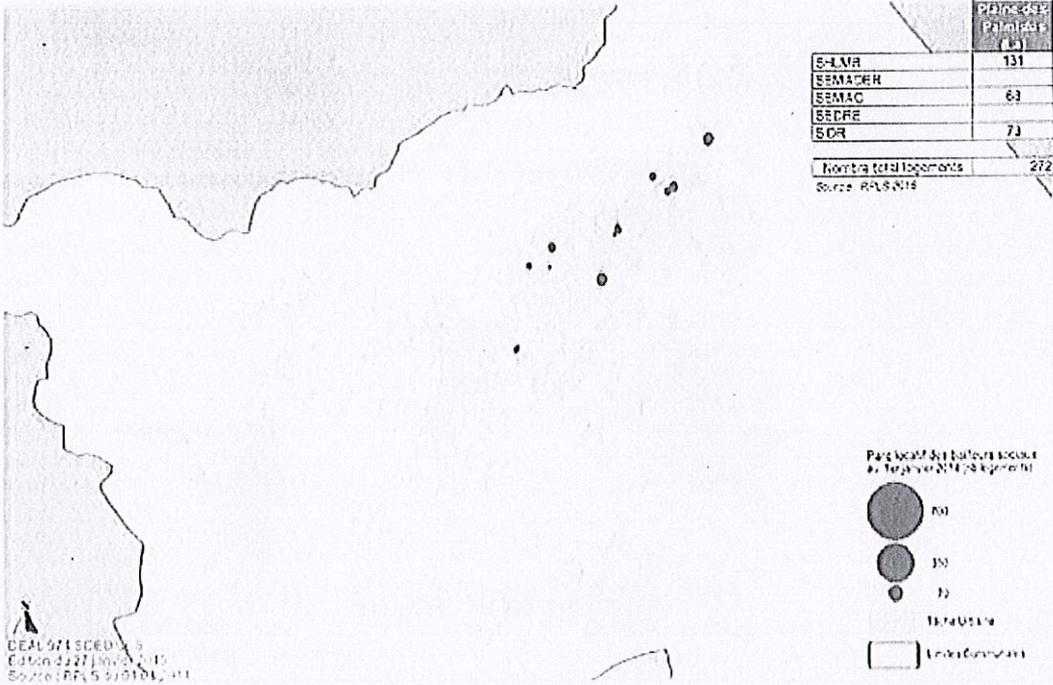
Parc locatif des bailleurs sociaux - Nombre de logements à la parcelle au 1er janvier 2014



LA PLAINE DES PALMISTES

**COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES**

Parc localif des bailleurs sociaux - Nombre de logements à la parcelle au 1er janvier 2014

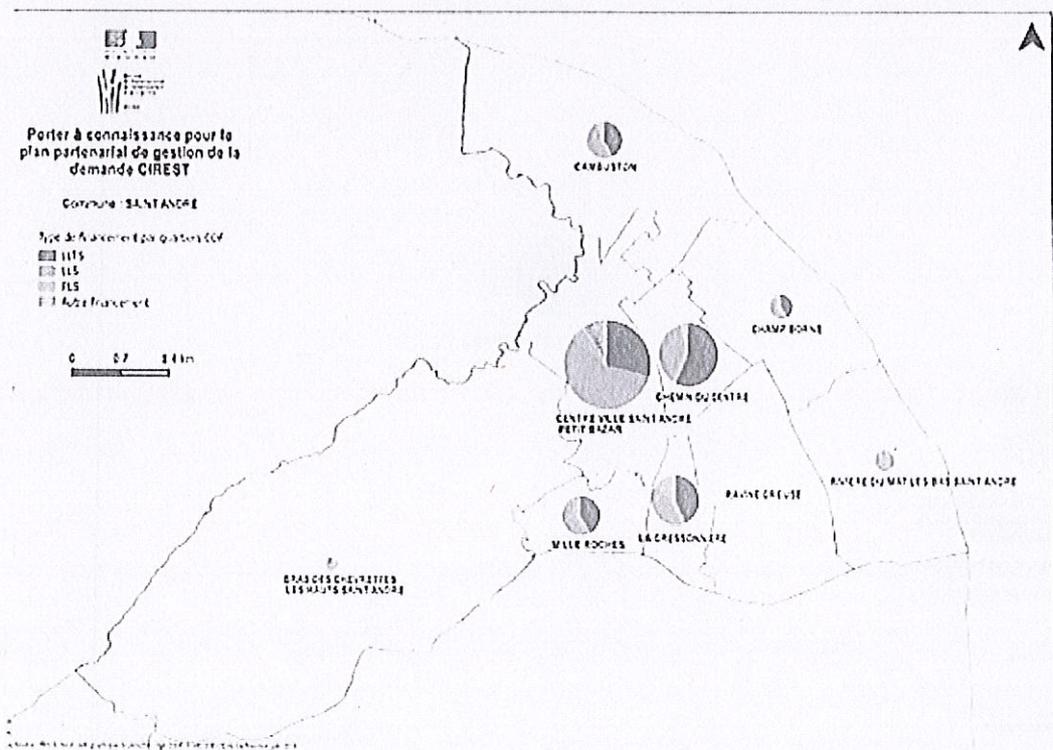
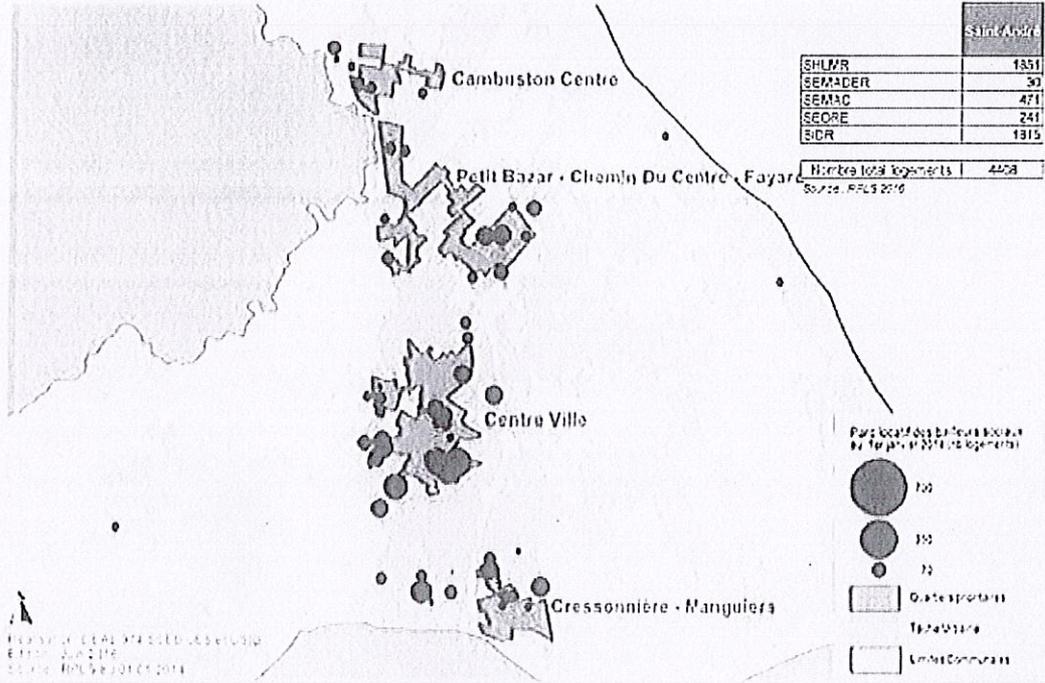


Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20190627-DCM22-270619-  
 DE  
 Date de télétransmission : 02/07/2019  
 Date de réception préfecture : 02/07/2019

SAINT-ANDRÉ

**COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ**

Parc localif des bailleurs sociaux - Nombre de logements à la parcelle au 1er janvier 2014

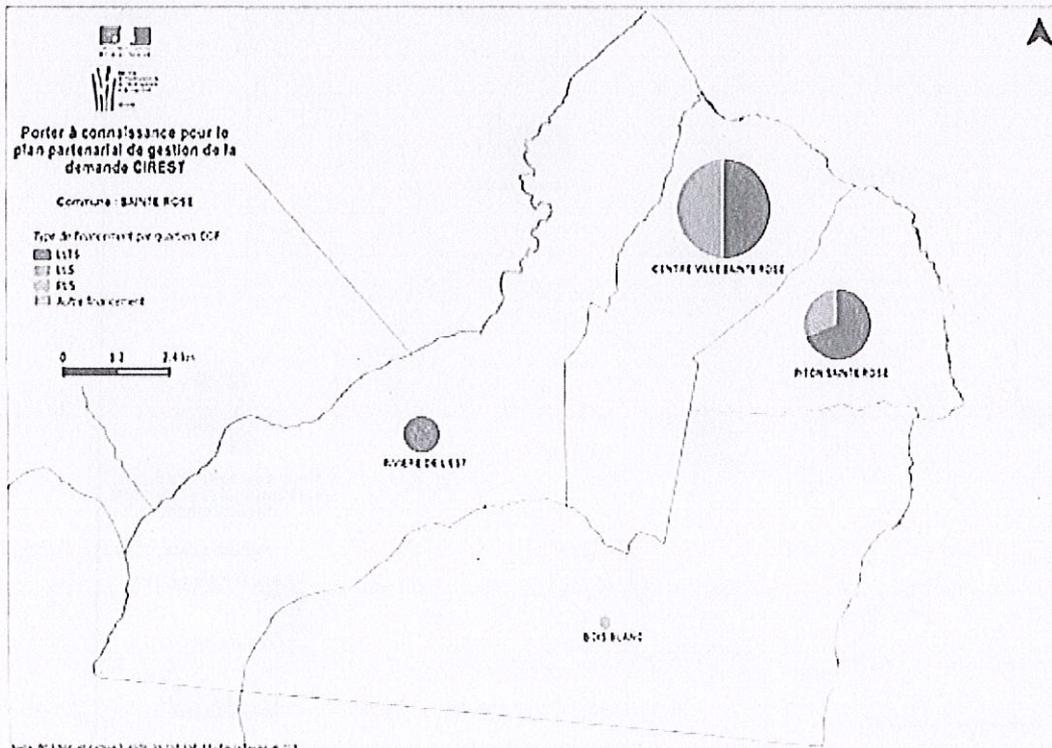
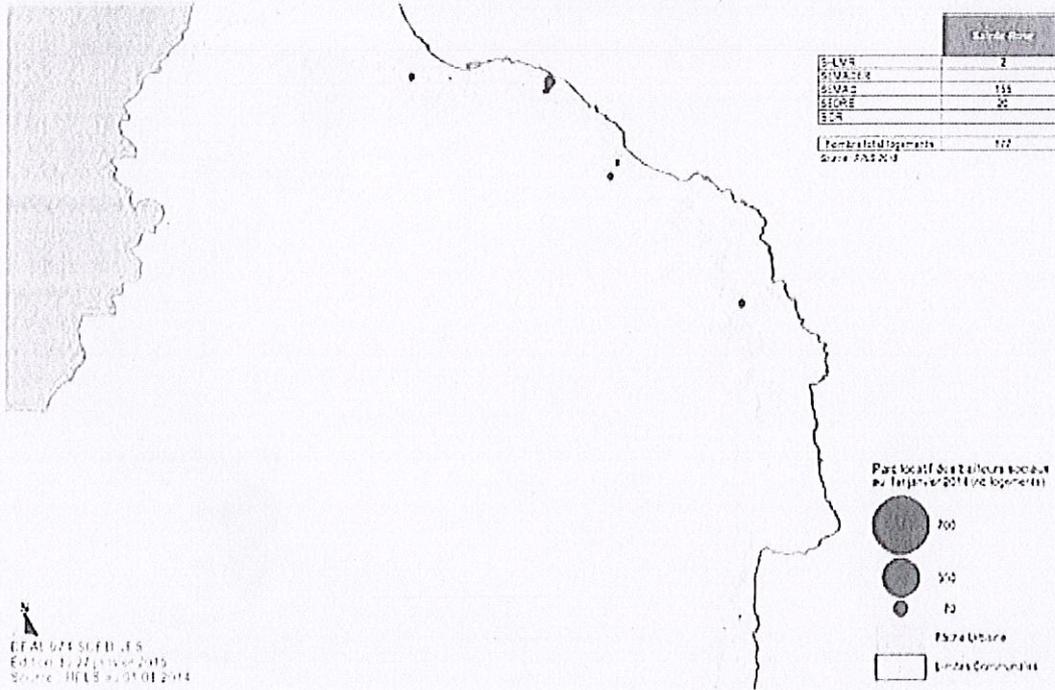


Accusé de réception en préfecture  
 974-219740065-20190627-DCM22-270619-DE  
 Date de télétransmission : 02/07/2019  
 Date de réception préfecture : 02/07/2019

**SAINTE-ROSE**

**COMMUNE DE SAINTE-ROSE**

Parc localif des bailleurs sociaux - Nombre de logements à la parcelle au 1er janvier 2014



**SALAZIE**

**COMMUNE DE SALAZIE**

Parc locatif des bailleurs sociaux - Nombre de logements à la parcelle au 1er janvier 2014

