



# Convention Intercommunale des Attributions de Le Mans Métropole

2018/2023

Projet

Entre :

- Le Mans Métropole, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude BOULARD, Hôtel de Ville, place Saint Pierre, CS 40010, 72 039 Le Mans cedex 9,

- L'Etat représenté par le Préfet de la Sarthe, Monsieur Nicolas QUILLET, Place Aristide Briand 72041 Le Mans Cedex 9,

D'une part,

Et d'autre part :

- Aigné représentée par son Maire Monsieur Patrick PORTE, 3 rue de la Mairie, 72 650 Aigné,

- Allonnes représentée par son Maire Monsieur Gilles LEPROUST, Esplanade Nelson Mandela, 72 700 Allonnes,

- Arnage représentée par son Maire Monsieur Thierry COZIC, Place François Mitterrand, 72 230 Arnage,

- Champagné représentée par son Maire Madame Catherine CHEVALIER, Esplanade de la Liberté, 72 470 Champagné,

- Chaufour-Notre-Dame, représentée par son Maire Monsieur Patrice LEBOUCHER, 43 rue Nationale, 72 550 Chaufour-Notre-Dame,

- Coulaines représentée par son Maire Monsieur Christophe ROUILLON, Square Weyhe, 72 190 Coulaines,

- Fay, représentée par son Maire Monsieur Maurice POLLEFOORT, Place de la mairie, 72 550 Fay,

- La Chapelle-Saint-Aubin représentée par son Maire Monsieur Joël LE BOLU, 17 rue de l'Europe, 72 650 La Chapelle-Saint-Aubin,

- La Milesse représentée par son Maire Monsieur Claude LORIOT, rue des Jonquilles, 72 650 La Milesse,

- Le Mans représentée par son Maire Monsieur Jean-Claude BOULARD, Hôtel de Ville, place Saint Pierre, CS 40010, 72 039 Le Mans cedex 9,

- Mulsanne représentée par son Maire Monsieur Jean-Yves LE COQ, Place Jean Moulin, 72 230 Mulsanne,

- Pruillé-le-Chétif représentée par son Maire Madame Isabelle LEBALLEUR, Route du Mans, 72 700 Pruillé-le-Chétif,

- Rouillon représentée par son Maire Monsieur Gilles JOSSELIN, 4 rue de l'Église, 72 700 Rouillon,

- Ruaudin représentée par son Maire Monsieur Samuel CHEVALLIER, 1 place François Mitterrand, 72230 Ruaudin,
- Sargé-lès-Le Mans représentée par son Maire Monsieur Marcel MORTREAU, 34 rue Principale, 72190 Sargé-lès-Le Mans,
- Saint-Georges-du-Bois représentée par son Maire Monsieur Franck BRETEAU, Place de la Mairie, 72700 Saint-Georges-du-Bois,
- Saint-Saturnin représentée par son Maire Monsieur Yvan GOULETTE, Rue de la Mairie, 72650 Saint-Saturnin,
- Trangé représentée par son Maire Monsieur Jacky MARCHAND, Place de l'Église, 72650 Trangé,
- Yvré-L'Evêque représentée par son Maire Madame Dominique AUBIN, 16 avenue Guy Bouriat, 72530 Yvré-L'Evêque,
- Le Département de la Sarthe, Monsieur Dominique LE MENER, Hôtel du Département Place Aristide Briand 72072 Le Mans cedex 9,
- Le Mans Métropole Habitat, représenté par son Directeur Général, Madame Fabienne DELCAMBRE, 37 rue de l'Estérel - CS 85524 - 72055 Le Mans cedex 2 ,
- Sarthe Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Guy HENRION, 158 av.Bollée - CS 81933 72019 Le Mans cedex 2,
- Mancelle d'Habitation, représenté par son Directeur Général, Yves-Marie HERVE 11, rue du Donjon 72055 Le Mans cedex 02,
- F2M, représenté par son Directeur Général Monsieur Philippe VAREILLES, 25 rue d'Arcole 72013 Le Mans cedex 2,
- La SAMO représentée par son Directeur Général, Monsieur Bruno BATAILLE, 1 rue des Sassafras - BP 90105- 44301 Nantes cedex 3,
- ICF Habitat Atlantique, représenté par Monsieur Pierre LECOLIER Directeur de l'Agence Val de Loire-Bretagne, 17 allée Baco 44000 Nantes,
- Immobilière Centre Loire, représentée par Madame Martine LESAGE, Directrice Générale, 7 rue Hubert Latham - CS 93310 – 41 033 BLOIS cedex,
- Action Logement Services représentée par Olivier JOACHIM, Directeur régional Action Logement Services Pays de la Loire, 1 allée des hélices, 44000 Nantes,

Il a été convenu ce qui suit :

# Sommaire

1.	Préambule .....	6
1.1.	<i>Cadre légal</i> .....	6
1.1.1.	La mise en place d'un pilotage de la politique d'attributions des logements sociaux à l'échelle intercommunale par la loi ALUR de mars 2014 .....	6
1.1.2.	Les nouveaux objectifs en matière d'attributions des logements sociaux de la loi LEC de janvier 2017.....	6
1.2.	<i>Contexte local</i> .....	7
1.2.1.	Présentation du territoire et chiffres-clés .....	7
1.2.2.	Une implication ancienne dans le processus de gestion de la demande et des attributions ..	8
1.2.3.	La mise en place d'une gouvernance locale sur les attributions des logements sociaux .....	9
1.2.4.	La réalisation d'une étude sur l'occupation du parc social .....	9
1.2.5.	Les analyses complémentaires fournies par le CREHA Ouest sur les attributions 2016....	17
2.	Orientations en matière d'attribution des logements sociaux.....	20
2.1.	<i>Orientations et objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement</i> .....	20
2.2.	<i>Objectifs à horizon 2030</i> .....	20
2.2.1.	Objectifs globaux en matière d'équilibre d'occupation du parc social.....	21
2.2.2.	Objectifs globaux en matière de droit au logement des ménages prioritaires .....	23
2.2.3.	Objectifs en matière de relogement (opérations de renouvellement urbain).....	23
3.	Engagements quantifiés et territorialisés : définir des objectifs quantifiés réalistes .....	25
3.1.	<i>Engagements en faveur des équilibres d'occupation du parc social sur la période 2018-2023</i> .....	25
3.1.1.	Engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements sociaux hors QPV aux ménages du 1 <sup>er</sup> quartile et ménages concernés par le renouvellement urbain.....	25
3.1.2.	Engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements sociaux en QPV aux ménages autres que ceux du 1 <sup>er</sup> quartile .....	28
3.2.	<i>Engagement en faveur des personnes prioritaires sur la période 2018-2023</i> .....	29
3.2.1.	Liste des prioritaires .....	29
3.2.2.	Engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions aux ménages prioritaires par réservataire et par bailleur .....	31
4.	Modalités d'actions pour atteindre les objectifs fixés sur l'offre et la valorisation du parc social.....	32
4.1.	<i>Les actions portant sur l'offre de logements locatifs sociaux</i> .....	32
4.1.1.	Poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale diversifiée sur l'agglomération .....	32
4.1.2.	Renforcer la production d'une offre à bas loyer équilibrée sur l'ensemble du territoire : moduler la part de logements très sociaux .....	34
4.1.3.	Veiller à l'attractivité et à l'adaptation du parc social ancien .....	35
4.2.	<i>Les actions relatives à la valorisation du parc social</i> .....	36
4.2.1.	Améliorer la mixité sociale en fluidifiant les parcours résidentiels et en diversifiant les publics accueillis .....	36
4.2.2.	Valoriser le parc social pour attirer de nouveaux publics.....	37
5.	Modalités d'actions relatives à l'accompagnement des publics .....	38
5.1.	<i>Harmoniser les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain</i> .....	38
5.1.1.	La stratégie de relogement .....	38
5.1.2.	Le déroulement de la phase de relogement .....	46
5.2.	<i>Faciliter et accompagner le relogement des publics prioritaires dans le parc locatif social</i> .....	50

5.2.1.	Les mesures pour l'accès et le maintien dans le logement des ménages en Sarthe du Fonds de Solidarité Logement (FSL) géré par le Département .....	50
5.2.2.	Les mesures d'accompagnement financées par l'État .....	50
5.2.3.	Le CIL PASS ASSISTANCE® d'Action Logement Services.....	51
<b>6.</b>	<b>Modalités de coopération entre acteurs : construire une politique de peuplement partagée en synergie avec les autres politiques publiques.....</b>	<b>52</b>
6.1.	<i>Liste des instances et modalités de fonctionnement .....</i>	52
6.1.1.	Instances chargées du suivi des relogements de la rénovation urbaine.....	52
6.1.2.	Commission de coordination pour les publics spécifiques.....	53
6.2.	<i>Coordination / dialogue entre acteurs : harmoniser les pratiques.....</i>	57
<b>7.</b>	<b>Modalités de mise en œuvre de la convention intercommunale des attributions.....</b>	<b>58</b>
7.1.	<i>Durée .....</i>	58
7.2.	<i>Suivi et animation .....</i>	58
7.2.1.	Suivi de la convention intercommunale des attributions.....	58
7.2.2.	Relogement ANRU.....	58
<b>Annexes .....</b>	<b>.....</b>	<b>60</b>

# 1. Préambule

---

## 1.1. Cadre légal

### 1.1.1. La mise en place d'un pilotage de la politique d'attributions des logements sociaux à l'échelle intercommunale par la loi ALUR de mars 2014

Les lois ALUR du 24 mars 2014 (Accès à un Logement et à un Urbanisme Rénové) et Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 (LEC) confient aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) et d'un ou plusieurs Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) un rôle de pilotage dans l'élaboration d'une politique de peuplement à l'échelle intercommunale.

Cette politique est définie dans un cadre concerté avec l'ensemble des acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement<sup>1</sup>.

La loi impose également aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale de mettre en place :

- un document d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux,
- une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) dès lors que le territoire intercommunal comporte un Quartier Prioritaire politique de la Ville (QPV). Sa mise en place est un préalable à la signature des Conventions de Renouvellement Urbain (ANRU 2).

### 1.1.2. Les nouveaux objectifs en matière d'attributions des logements sociaux de la loi LEC de janvier 2017

La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 affirme un double objectif de mixité sociale et d'équilibre territorial, dans le respect du droit au logement.

Ainsi, la loi fixe des objectifs quantitatifs, pouvant faire l'objet de modulations locales :

- au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, sont consacrées par les bailleurs sociaux :
  - o à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral (6474 € annuel par unité de consommation sur Le Mans Métropole en 2017).
  - o ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- au moins 50% des attributions annuelles de logements situés en QPV, sont consacrées par les bailleurs sociaux, aux demandeurs autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile.

Par ailleurs, la loi Égalité et Citoyenneté actualise la liste des ménages prioritaires pour les attributions de logements locatifs sociaux (article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). Elle prévoit que tous les réservataires de logements locatifs sociaux contribuent

---

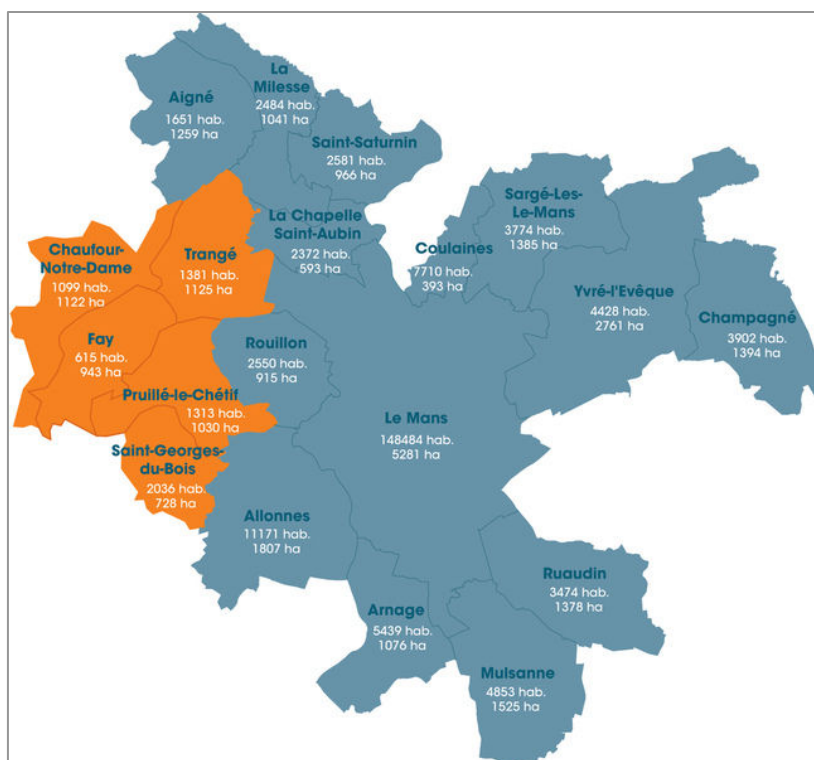
<sup>1</sup>La CIL coprésidée par le Préfet et le Président de l'EPCI, se compose des maires des communes membres, des bailleurs sociaux, du département, des réservataires, des associations de locataires, associations œuvrant dans le domaine du logement et de l'hébergement et de représentants des personnes défavorisées.

annuellement au logement de ces ménages à hauteur d'au moins 25% de leurs logements réservés. Cette obligation s'impose aux bailleurs pour les logements non-réservés.

## 1.2. Contexte local

### 1.2.1. Présentation du territoire et chiffres-clés

Le Mans Métropole est une Communauté Urbaine composée aujourd'hui de 19 communes, dont 5 nouvellement membres depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (en orange sur la carte ci-dessous).



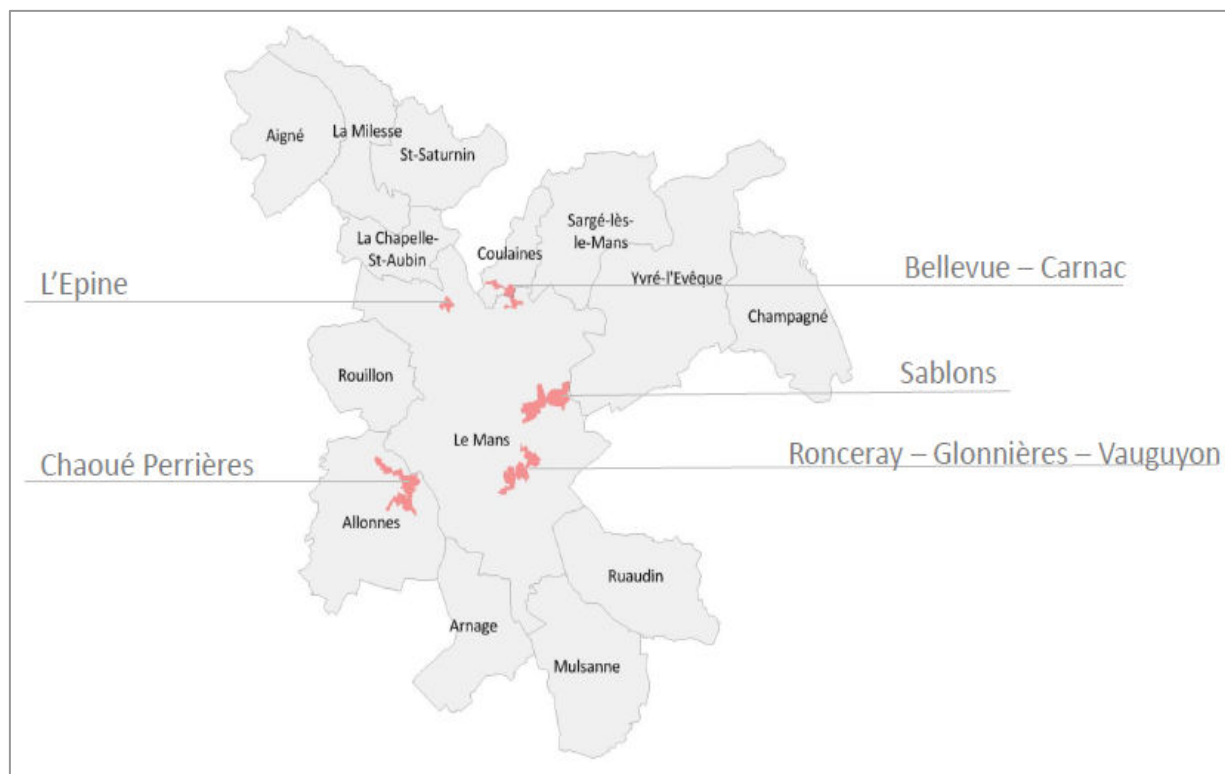
Elle compte 205 256 habitants (*populations municipales selon l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2014*).

On dénombre sur le territoire environ 25 000 logements locatifs sociaux, soit 26% des résidences principales (*sources RPLS/ Filocom 2015*).

A l'échelle des communes, le pourcentage de logements sociaux par rapport aux résidences principales fluctue entre 0% et 49%. Au sein de la Ville du Mans, les taux sont différenciés selon les quartiers (ils représentent 0,4% à 94% des logements selon les IRIS).

Ces logements sociaux sont répartis entre 7 bailleurs. L'office communautaire, Le Mans Métropole Habitat, possède près de la moitié des logements sociaux du territoire.

Le Mans Métropole compte 5 Quartiers Prioritaires au titre de la Politique de la Ville (QPV), représentés sur la carte ci-dessous. En 2016, environ 45% du parc social de Le Mans Métropole se situe au sein de ces QPV (et 55% hors QPV).



### 1.2.2. Une implication ancienne dans le processus de gestion de la demande et des attributions

La politique de l'habitat de Le Mans Métropole est ancienne (bureau du logement créé en 1978, accueil du public dès 1982).

Avant même la loi ALUR, la communauté urbaine était impliquée dans le processus de gestion de la demande et des attributions, à travers les missions suivantes :

- accueil du public, information sur les démarches, guide logement,
- enregistrement et suivi des demandes de logement social (partenaire du Fichier Départemental de la Demande Locative Sociale depuis sa mise en place en Sarthe),
- participation aux commissions d'attribution des bailleurs (CAL) avec une présence d'élus en tant que titulaires et du service en tant que suppléant,
- gestion en stock d'un contingent de logements réservés.

Cette implication est rappelée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH 2013-2019), avec l'action 2.5 intitulée "affirmer le rôle de Le Mans Métropole dans la mise en relation de l'offre et de la demande de logement social" :

- poursuivre et approfondir la connaissance de la demande,
- poursuivre l'information du public et l'accompagnement des demandeurs,
- poursuivre une implication réelle dans les processus d'attribution de logements sociaux.



### **1.2.3. La mise en place d'une gouvernance locale sur les attributions des logements sociaux**

Le Mans Métropole a engagé l'élaboration des nouveaux outils prévus par le législateur :

- la Conférence Intercommunale du Logement créée par arrêté préfectoral du 16 octobre 2015,
- le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (2016-2021) adopté le 1<sup>er</sup> décembre 2016 par le conseil de la communauté.

La Conférence Intercommunale du Logement a vu sa composition évoluer par arrêté préfectoral du 24 mai 2017 pour tenir compte de l'entrée des nouvelles communes membres (Chaufour Notre Dame, Fay, Pruillé le Chétif, Saint Georges du Bois et Trangé) et de changement de dénomination sociale de certains partenaires.

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative sociale est en cours d'actualisation du fait de l'entrée de nouvelles communes membres au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

### **1.2.4. La réalisation d'une étude sur l'occupation du parc social**

Pour alimenter l'élaboration des orientations en matière d'attributions, et de la Convention intercommunale d'attributions, il était nécessaire de disposer d'un état des lieux partagé et d'outils de suivi sur l'occupation du parc locatif social. Aussi, un marché d'étude, sous maîtrise d'ouvrage de Le Mans Métropole, a été confié au CERUR de septembre 2016 à juin 2017.

Cette étude a mobilisé les bailleurs sociaux, l'Etat, Le Mans Métropole, les communes membres, le Département et Action Logement Services.

Elle a été conduite sur les 14 communes membres de Le Mans Métropole à son lancement en septembre 2016, avec des analyses à différentes échelles : Le Mans Métropole, les communes membres (et pour Le Mans, Allonnes et Coulaines la distinction en QPV / hors QPV), les 5 QPV, les programmes de logements sociaux.

Elle a permis de mettre en avant les constats marquants suivants :

#### ***- Sur l'offre de logements locatifs sociaux***

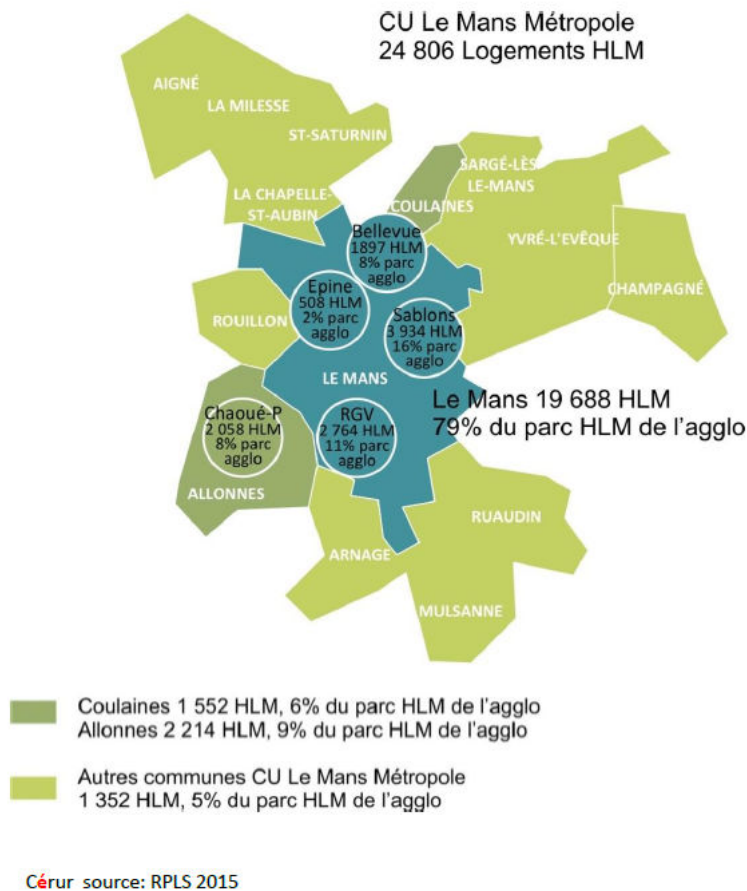
Des efforts sont engagés par Le Mans Métropole et ses partenaires pour contribuer à un meilleur équilibre territorial de l'offre locative sociale (notamment financement d'une offre nouvelle de logements sociaux mieux répartie).

Pour autant, compte tenu de l'importance du stock de logements sociaux sur Le Mans Métropole (25 000 logements) par rapport aux flux annuels de démolitions, ventes et constructions (274 logements sociaux neufs financés par an en moyenne sur 2014-2016), les évolutions s'inscrivent dans un temps long.

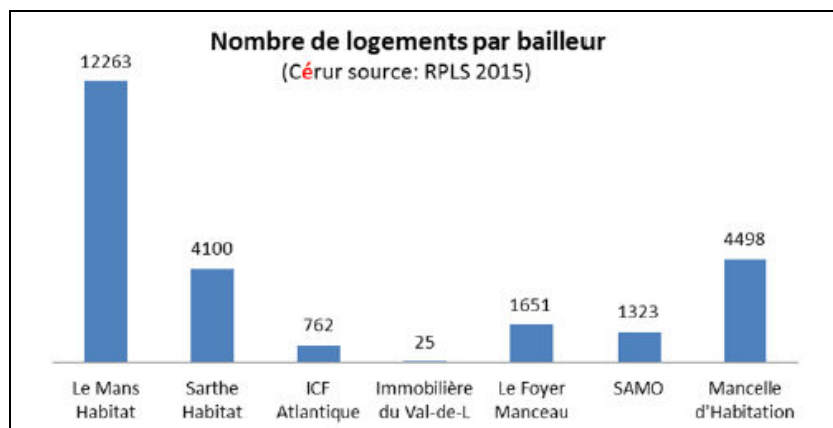
**Aussi, le parc locatif social reste géographiquement concentré sur les communes de Le Mans, Allonnes et Coulaines, et en particulier dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (45% des logements locatifs sociaux se concentrent dans les QPV).**

**Carte : Répartition du parc HLM dans Le Mans Métropole**

Lecture : la commune de Le Mans regroupe 77% des résidences principales, mais 79% des logements HLM de la Métropole.



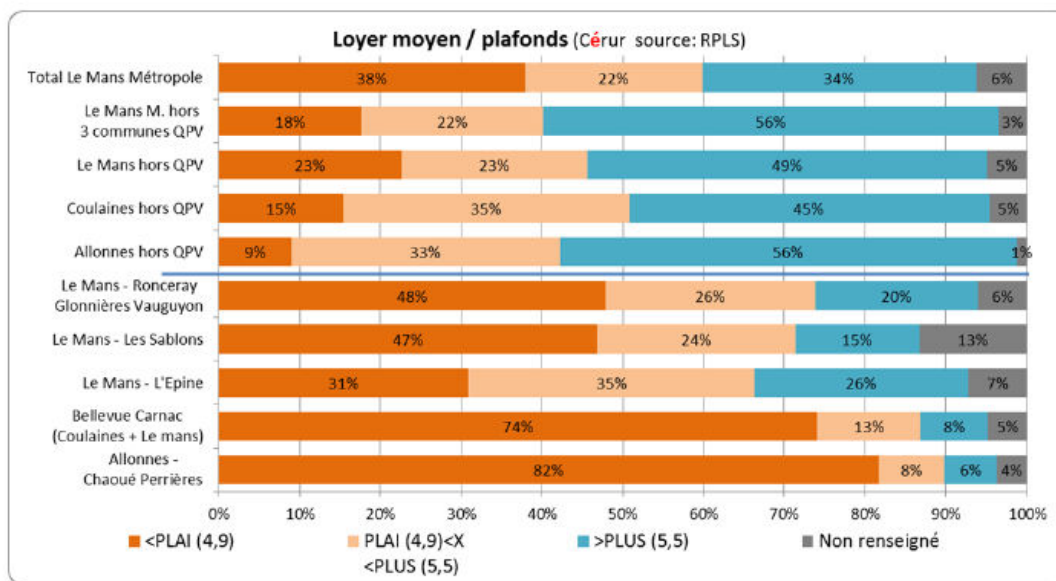
Les logements sociaux sont répartis entre 7 bailleurs, avec des volumes très différents :



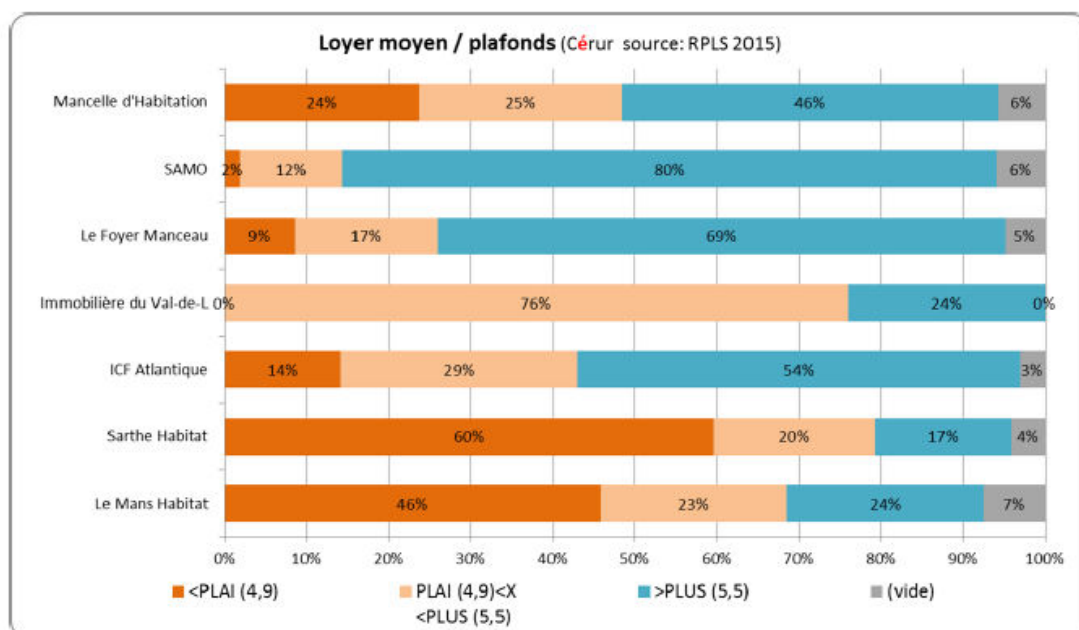
Nota : les dénominations des bailleurs sociaux varient suivant les sources utilisées.

Le loyer moyen des logements sociaux est de 5,17 €/m<sup>2</sup> sur Le Mans Métropole. Le parc locatif social à bas loyer (inférieur à 4,90 €/m<sup>2</sup>), le plus accessible financièrement, représente 38% des logements sociaux du territoire.

**Le poids du parc à bas loyer est contrasté entre les secteurs : il représente 57% des logements sociaux dans les QPV, et 22% hors QPV.**



Il est également contrasté entre les bailleurs : très présent dans le patrimoine de Sarthe Habitat (60%) et de Le Mans Métropole Habitat (46%), mais marginal pour certains bailleurs.



Les données concernant Immobilière du Val de Loire sont à interpréter avec précautions car elles concernent un volume de logements très restreint (25 logements).

Il existe un phénomène de vacance dans le parc locatif social (2,3% de vacance supérieure à 3 mois sur Le Mans Métropole / 2,9% dans les QPV), en lien avec un déficit d'attractivité de certains patrimoines.

### - Sur les mécanismes à l'œuvre à travers les demandes et les attributions

Les chiffres pour l'année 2015 sont les suivants :

- 7048 demandes de logement locatif social en cours,
- 3637 attributions de logements locatifs sociaux.

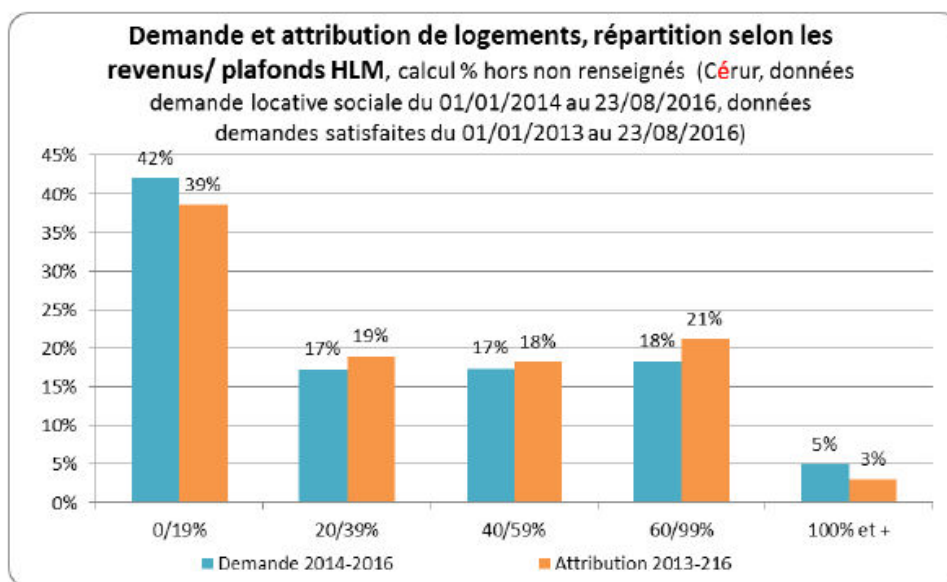
La demande de logement locatif social reste soutenue, en témoigne la diminution du taux de satisfaction (52% en 2015 contre 62% en 2012), dans un contexte de maintien global du volume d'attributions.

On observe pour les villes d'Allonnes et Coulaines, ainsi qu'en quartiers prioritaires, que leur poids dans la demande est inférieur à leur poids dans les attributions. Le parc locatif social de ces secteurs est moins demandé. Pour autant, compte tenu de leurs capacités à loger les demandeurs, ils jouent un rôle important dans les attributions et dans l'accueil des ménages.

A contrario, dans les communes de l'agglomération hors Le Mans, Allonnes et Coulaines, le taux de satisfaction est inférieur à la moyenne constatée à l'échelle de Le Mans Métropole.

**Les ménages économiquement fragiles représentent une proportion importante des demandeurs : 42% des demandes en cours concernent des ménages dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds Hlm.**

**Le profil des attributaires en termes de niveaux de revenus est relativement proche du profil des demandeurs :** les ménages avec des revenus inférieurs à 20% du plafond Hlm représentent 39% des demandes satisfaites.



Ces constats soulèvent 3 enjeux :

- l'élargissement du fichier de la demande à des ménages moins fragiles (pour pouvoir diversifier le profil des attributaires de logements sociaux et favoriser le maintien durable d'une mixité sociale au sein de ce parc),
- l'amélioration de l'attractivité des communes et quartiers disposant d'un parc locatif social important pour que les demandeurs s'orientent davantage vers ces secteurs,
- la poursuite du développement d'une offre locative sociale diversifiée sur les autres secteurs et quartiers de l'agglomération pour mieux répondre à la demande qui s'y exprime.

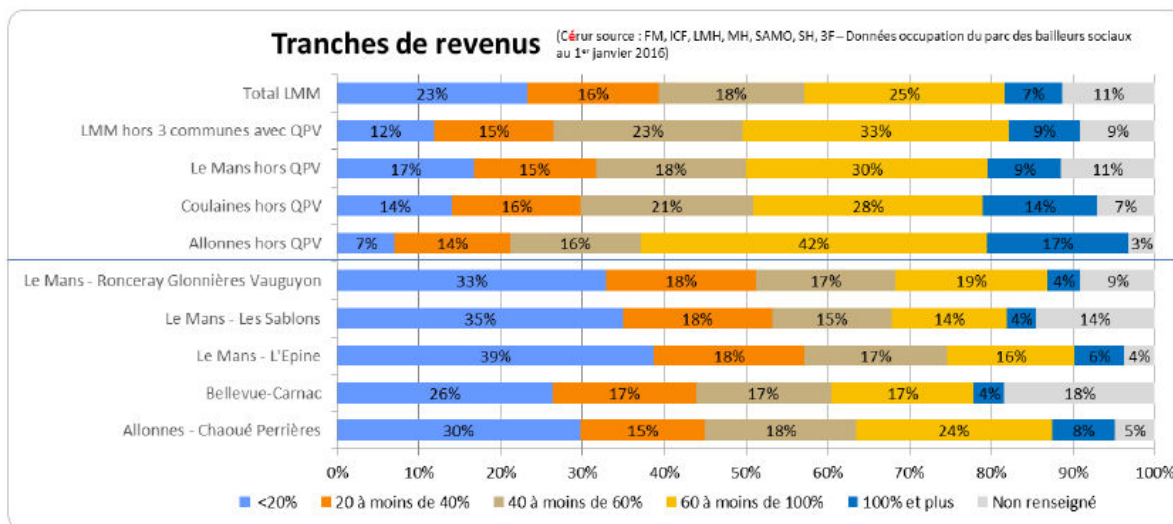
**- Sur l'occupation du parc social**

Comparativement aux autres segments du parc de logements, l'offre locative sociale a une fonction d'accueil plus marquée des jeunes ménages, des familles monoparentales et des ménages les plus modestes.

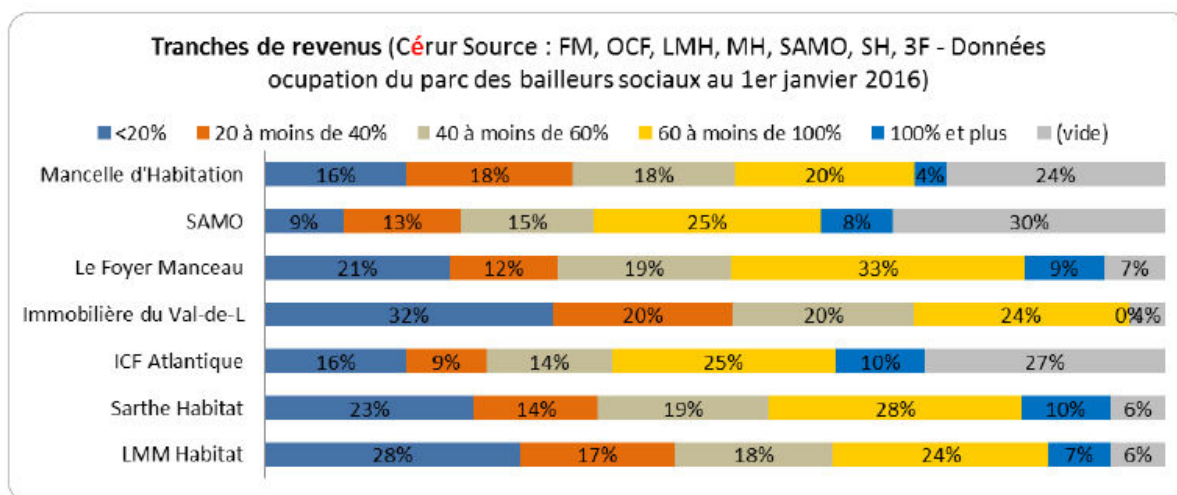
En moyenne, le parc social de Le Mans Métropole compte 44% de ménages sous le seuil de pauvreté. Ces ménages sont présents sur tout le territoire mais on observe une nette spécialisation des QPV dans l'accueil de ces publics. En effet le taux de ménages sous le seuil de pauvreté parmi les locataires Hlm est de 55% en QPV, et de 36% hors QPV.

**Sur Le Mans Métropole, 39% des locataires Hlm ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds, et si on se concentre sur les ménages économiquement les plus fragiles : 23% des locataires Hlm ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds.**

Les locataires à bas revenus sont présents sur l'ensemble du territoire, mais leur poids parmi les occupants du parc social est plus marqué en QPV :



Tous les bailleurs logent une proportion significative de ménages économiquement fragiles. Les ménages aux revenus inférieurs à 20% des plafonds représentent un poids particulièrement important dans le parc de Le Mans Métropole Habitat (28%).



Les données concernant Immobilière du Val de Loire sont à interpréter avec précautions car elles concernent un volume de logements très restreint (25 logements).

**Les emménagés récents (entrés dans leur logement entre 2013 et 2016) présentent un profil économique plus fragile que l'ensemble des locataires Hlm.** En effet, 47% des

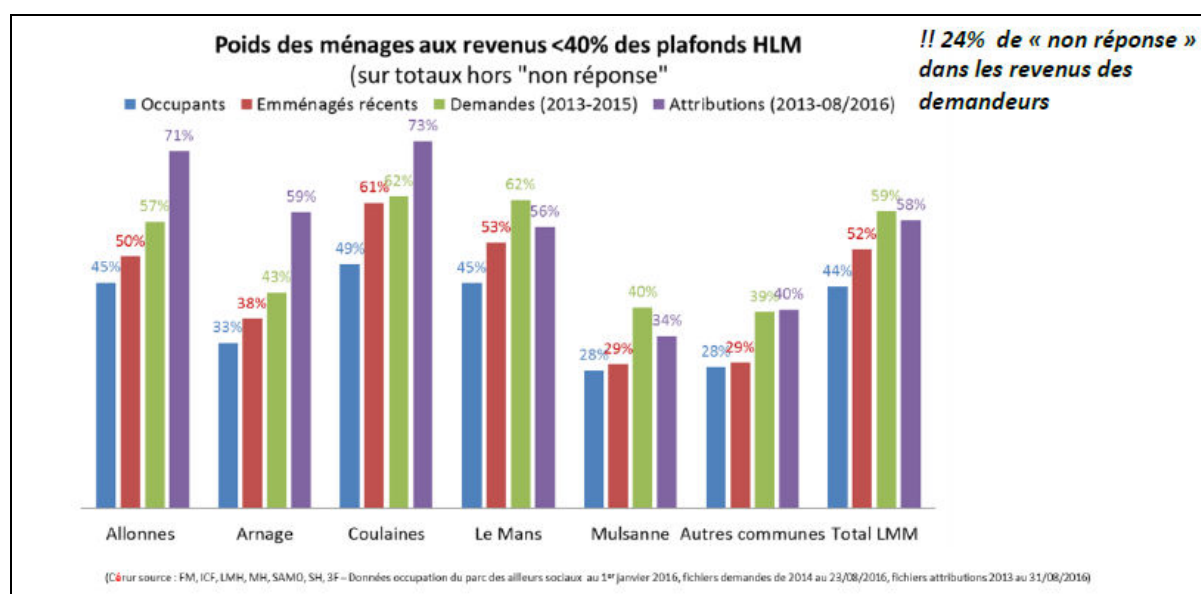
emménagés récents sont des revenus inférieurs à 40% des plafonds (contre 39% parmi l'ensemble des occupants).

Le poids des ménages à faibles revenus parmi les emménagés récents est supérieur au poids de ces ménages dans l'ensemble des occupants, sur tous les types de territoires, mais il est particulièrement important dans le parc social des QPV :

**Tableau : Poids des ménages aux revenus < 40% des plafonds de revenus (hors montants de revenus non renseignés)**

	Parmi l'ensemble des locataires	Parmi les emménagés récents
Total LMM	44%	52%
Total QPV	56%	67%
Total hors QPV	35%	42%

L'analyse comparée du poids des ménages aux revenus inférieurs à 40% des plafonds Hlm dans les occupants, les emménagés récents, les demandes et les attributions, par commune, met en évidence le rôle important d'accueil de ces ménages joué par Coulaines, Allonnes, Le Mans ainsi qu'Arnage.



### - Sur l'identification d'immeubles fragiles

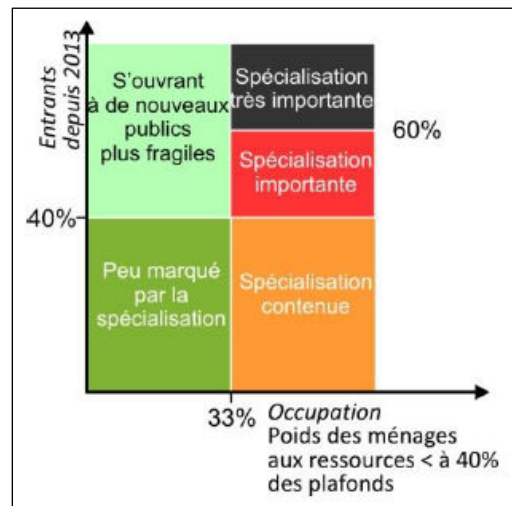
Dans le cadre de la phase 1 de l'étude (état des lieux), une première approche des situations de fragilité des immeubles a été établie à partir du critère de la présence des ménages aux revenus inférieurs à 40% des plafonds Hlm, parmi les occupants et parmi les emménagés récents.

Cette lecture a abouti à la construction de 5 classes, permettant de graduer la notion de fragilité potentielle.

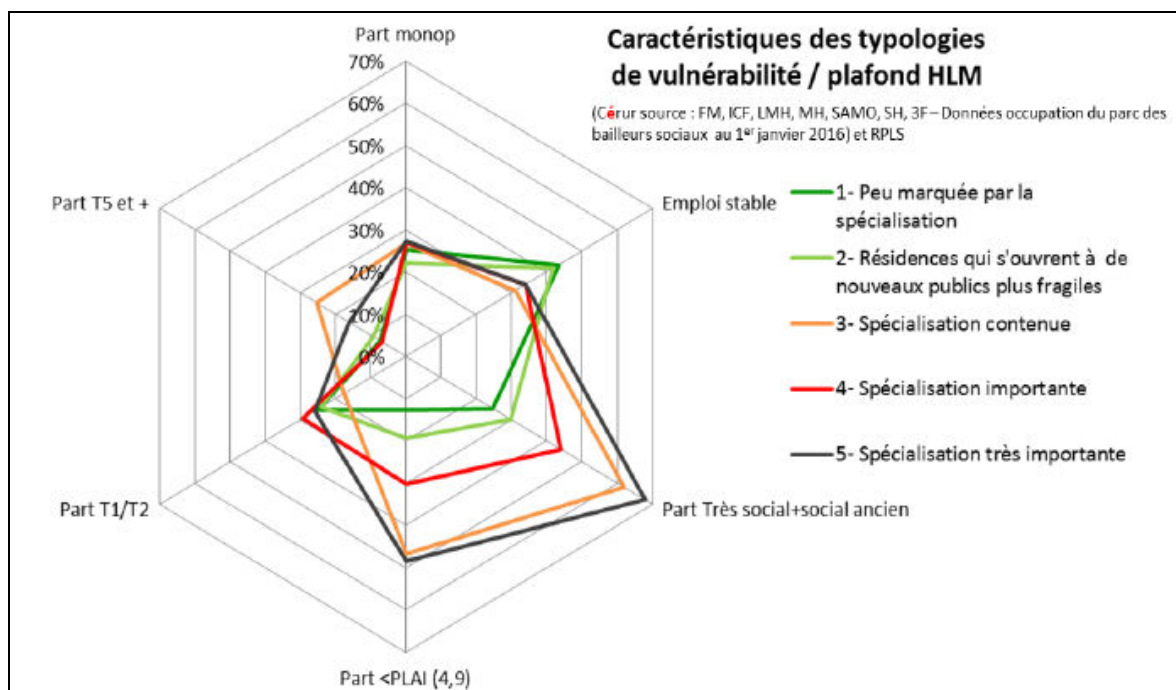
En regroupant les catégories "spécialisation très importante" et "spécialisation importante", on obtient les résultats suivants :

- Le Mans Métropole : 29% de programmes potentiellement fragiles,
- QPV : 57% de programmes potentiellement fragiles,
- Hors QPV : 24% de programmes potentiellement fragiles.

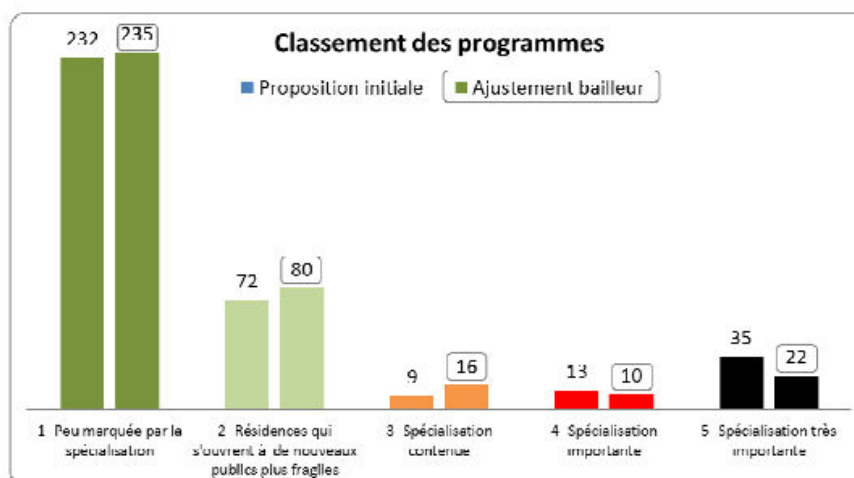
Cette analyse a confirmé que les situations de fragilité concernent plus particulièrement Le Mans, Allonnes et Coulaines et notamment leurs quartiers prioritaires. Pour autant, elle a également mis en évidence l'existence de situations de fragilité en dehors de ces secteurs.



Elle a également permis d'analyser les corrélations entre cette fragilité sur le critère économique et les caractéristiques du patrimoine ou de son occupation. Le type de financement du programme (logements très sociaux et anciens type HLMO), et la part de logements à bas loyers qu'il comporte, apparaissent comme les déterminants les plus importants dans l'accueil des ménages les plus modestes.



Dans le cadre de la phase 2 (analyse des immeubles fragiles et outils de suivi), l'approche a été resserrée en ciblant les revenus inférieurs à 20% des plafonds, complétée par d'autres indicateurs (chômage, loyers, vacance), et soumise à l'appréciation des bailleurs concernés, pour aboutir à une classification de tous les programmes de plus de 10 logements :



Au final, ce sont 22 programmes qui ont été identifiés comme fragiles (spécialisation "très importante"), représentant 3 323 logements (14% des logements situés dans des programmes supérieurs à 10 logements). Trois bailleurs sociaux sont concernés : Le Mans Métropole Habitat (14 programmes), Sarthe Habitat (7 programmes) et ICF Habitat Atlantique.

Parmi ces 22 programmes fragiles, 18 sont situés en QPV et 4 hors QPV.

	Nb programmes	Nb logements
Allonnes - Chaoué Perrières	7	416
Le Mans - Bellevue Carnac	2	237
Le Mans - L'Épine	2	249
Le Mans - Les Sablons	3	1096
Le Mans - Ronceray Glonnière	4	1058
Le Mans hors QPV	4	347
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>3403</b>
<b>Dont QPV</b>	<b>18</b>	<b>3056</b>

A noter également la présence d'une dizaine de programmes à spécialisation "importante", qui nécessitent eux aussi la vigilance des partenaires.

#### - Sur la construction d'outils de suivi

L'étude a également permis de construire des fiches d'indicateurs sur le parc de logements sociaux, la demande, les attributions et l'occupation à différentes échelles (Le Mans Métropole, chaque commune, chaque QPV, chaque immeuble fragile). Leur contenu fera l'objet d'actualisations régulières : mise à jour annuelle des données sur la demande et les attributions, tous les 3 ans pour les données sur le parc et l'occupation.



### 1.2.5. Les analyses complémentaires fournies par le CREHA Ouest sur les attributions 2016

Compte tenu des délais nécessaires au paramétrage des données sur les revenus par quartiles au sein du fichier de la demande locative sociale, l'étude sur l'occupation du parc social n'a pas pu intégrer d'indicateurs sur le niveau des attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile sur le territoire.

Or, compte tenu de l'importance donnée à cette catégorie de demandeurs par la Loi Égalité et Citoyenneté, et des objectifs les concernant devant être définis dans le document d'orientations et la Convention Intercommunale d'Attributions, il était nécessaire de disposer d'éléments de ce type sur une année récente pouvant servir de référence.

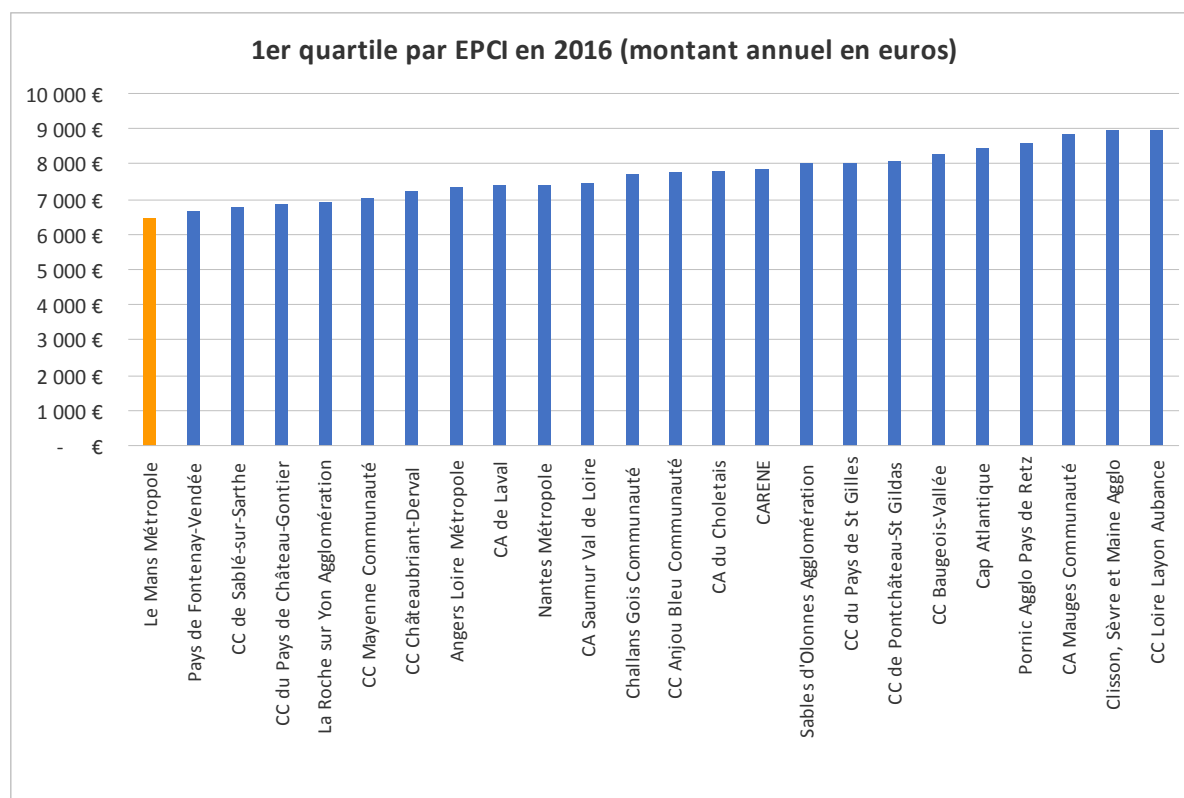
Aussi, des données complémentaires, fournies par le CREHA Ouest entre juin et octobre 2017, ont été analysées.

#### - Sur le niveau du 1<sup>er</sup> quartile

Le niveau de revenu correspondant au 1<sup>er</sup> quartile est défini annuellement par arrêté préfectoral, à l'échelle de chaque EPCI, sur la base de l'analyse des revenus des demandeurs inscrits dans le fichier.

En 2017, il s'établit sur Le Mans Métropole à 6 474 € par unité de consommation.

En 2016, le niveau du 1<sup>er</sup> quartile sur Le Mans Métropole était le plus bas de tous les EPCI de la Région des Pays de la Loire. Sur les EPCI où il est le plus élevé, son montant est proche de 9 000 € soit plus de 2 500 € d'écart avec Le Mans Métropole.



Source : FDLS - étude CREHA Ouest sur les données de l'année 2016

## - Sur les attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile notamment hors QPV

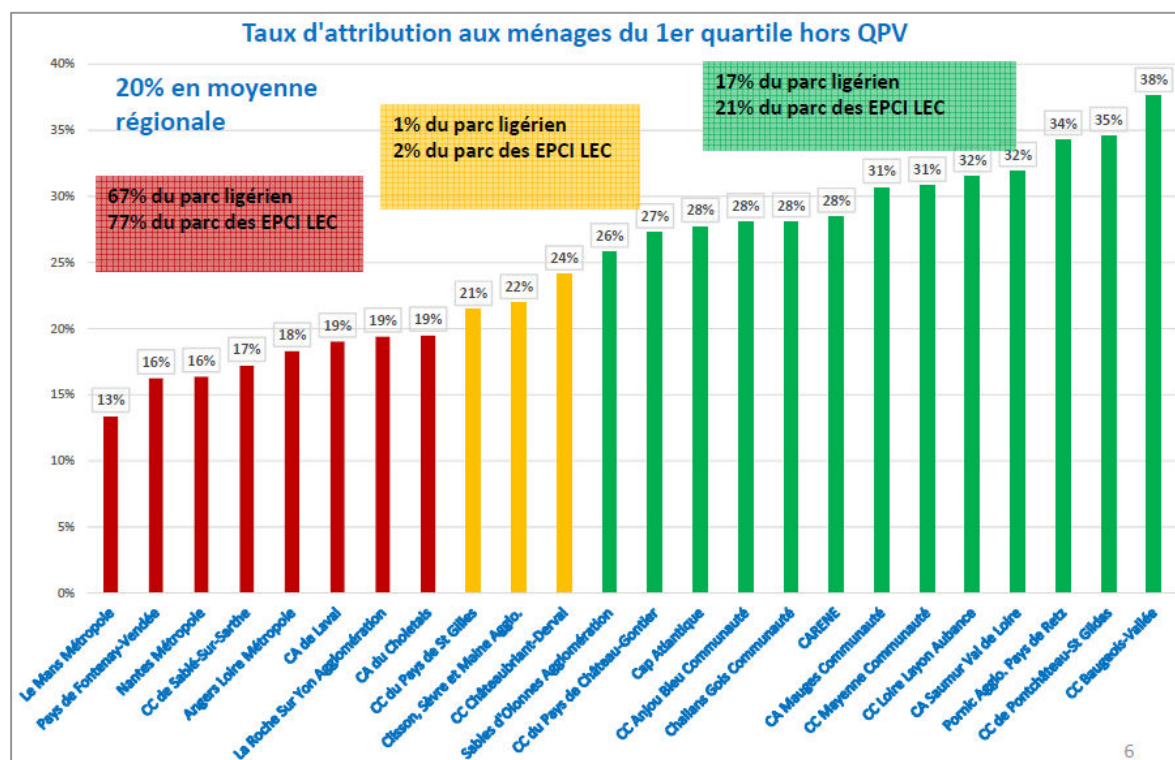
En 2016, sur Le Mans Métropole, le pourcentage global d'attributions à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile est de 23%, avec des écarts selon les secteurs : en QPV ce taux est de 39% et hors QPV il est de 13%.

La loi Égalité et Citoyenneté fixe à 25% l'objectif d'attributions hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ménages concernés par un relogement dans le cadre du renouvellement urbain, tout en donnant aux Conférences intercommunales du logement la possibilité d'ajuster cet objectif au vu du contexte local.

Avec un taux de 13% en 2016 (sur le seul indicateur des ménages du 1<sup>er</sup> quartile), la situation initiale sur le territoire apparaît très éloignée de la cible visée par la Loi Égalité et Citoyenneté.

Cette situation est à mettre en lien avec la structure du parc social (forte présence du parc à bas loyer en QPV), la situation du marché locatif local (peu tendu), et avec le très bas niveau du 1<sup>er</sup> quartile sur le territoire.

Il s'agit du taux le plus faible sur la Région des Pays de la Loire :



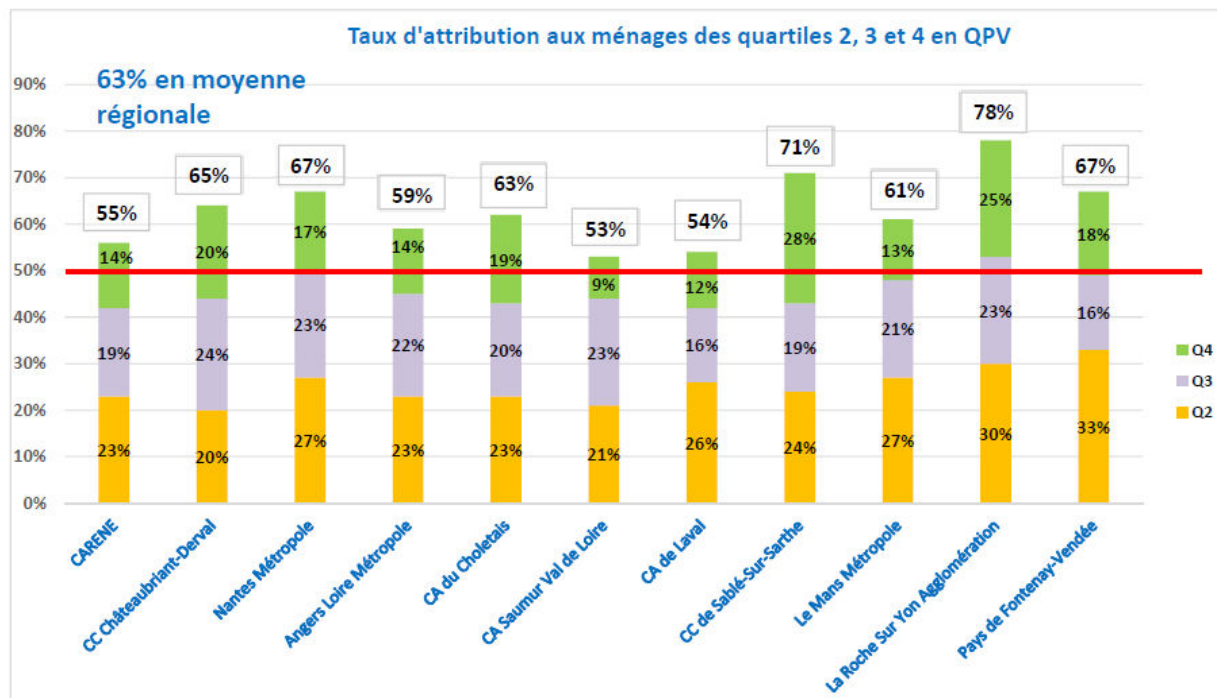
Source : Diaporama [USH](#) d'après FDLS - étude CREHA Ouest sur les données de l'année 2016

Ce taux global de 13% sur Le Mans Métropole se décompose de la manière suivante :

- par type de territoire : 14% sur les communes de Le Mans, Allonnes et Coulaines (sur un volume de 1862 attributions hors QPV) et 6% sur les communes de moins de 7 000 habitants (sur un volume beaucoup plus réduit, de 265 attributions hors QPV) ;
- par bailleur : les pourcentages varient dans une fourchette de 6% à 26% (hors Immobilière Val de Loire - taux non significatif car seulement 3 attributions en 2016).

### - Sur les attributions aux ménages autres que le 1<sup>er</sup> quartile en QPV

En 2016, le pourcentage d'attributions à des ménages des quartiles 2-3-4 dans les QPV de Le Mans Métropole s'établit à 61%, soit un niveau supérieur à l'objectif fixé par la Loi Égalité et Citoyenneté (50%).



Source : Diaporama USH d'après FDLS - étude CREHA Ouest sur les données de l'année 2016

Ces attributions correspondent à une diversité de niveaux de revenus, on trouve non seulement des ménages du 2<sup>ème</sup> quartile (27%) mais également des ménages du 3<sup>ème</sup> quartile (21%) et du 4<sup>ème</sup> quartile (13%).

Il faut toutefois rester conscient que les niveaux du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile sur Le Mans Métropole sont plus faibles que sur les autres EPCI de la Région, et qu'une partie significative de ces ménages hors 1<sup>er</sup> quartile présente une réelle fragilité économique.

### - Sur les attributions aux ménages prioritaires par les réservataires

Aucune donnée de référence n'a pu être fournie car la construction des indicateurs correspondants nécessite au préalable des évolutions du fichier de la demande locative sociale, pour identifier le réservataire d'imputation et labelliser les prioritaires.

Des réflexions sont en cours à l'échelle régionale.

## **2. Orientations en matière d'attribution des logements sociaux**

---

### **2.1. Orientations et objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement**

L'accès au logement social, l'accompagnement des plus modestes et la mobilité résidentielle des locataires, dans le respect des équilibres territoriaux, doivent constituer la base de la politique de peuplement de l'agglomération.

Suite à l'élaboration du diagnostic partagé sur l'occupation du parc locatif social, des enjeux se sont dégagés sur le territoire, permettant ainsi de réfléchir à de premières orientations en matière d'occupation et d'attribution des logements sociaux de Le Mans Métropole. Ces orientations s'inscrivent pleinement dans la politique de l'habitat de l'agglomération.

Dans sa délibération du 29 juin 2017, le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole a approuvé le lancement de l'élaboration, dans un cadre concerté, du document d'orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux, et de la Convention Intercommunale d'Attributions, dans le respect des principes suivants :

- Poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale diversifiée sur l'ensemble du territoire,
- Renforcer la production d'une offre à bas loyer équilibrée sur l'ensemble du territoire (notamment à travers une modulation de la part de logements très sociaux dans l'offre nouvelle selon les secteurs géographiques),
- Veiller à l'attractivité et l'adaptation du parc social ancien et des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville,
- Définir des objectifs quantifiés réalistes dans une logique d'évolution progressive à l'horizon 2030,
- Veiller à ne pas stigmatiser les publics et les quartiers, et lutter contre la vacance,
- Améliorer la mixité sociale en fluidifiant les parcours résidentiels et en attirant de nouveaux publics,
- Construire une politique de peuplement partagée en synergie avec les autres politiques publiques.

### **2.2. Objectifs à horizon 2030**

Les partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement affirment leur volonté de concilier les enjeux d'équilibres d'occupation du parc social et ceux du droit au logement.

Aussi, ils s'accordent sur les objectifs généraux suivants :

- accorder une attention particulière aux ménages prioritaires tels que définis par l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux ménages nécessitant un relogement du fait des opérations de renouvellement urbain ;
- viser une diversité des profils des attributaires de logements sociaux comparable à celle des demandeurs (par exemple, une même répartition des ménages par tranches de niveaux de ressources, ou encore par composition familiale, dans la demande satisfaite que dans la demande en cours),

- rapprocher les profils des attributaires (et à terme celui des occupants du parc), entre secteurs géographiques, et entre bailleurs, notamment sur le critère des ressources. Cette stratégie implique de traiter la question de l'accessibilité de l'ensemble du parc, en particulier en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, aux ménages et notamment les plus précaires d'entre eux. Ce rapprochement ne peut s'envisager que de manière progressive sur des temps longs compte tenu des différences de structure du parc et des effets d'inertie du stock par rapport aux flux des constructions neuves et des réhabilitations.

Ces objectifs généraux sont précisés par des objectifs chiffrés, en lien avec la Loi Egalité et Citoyenneté, qui sont fixés à une double échéance de 2023 et 2030 soit deux générations de Conventions Intercommunales d'Attributions, permettant d'une part de veiller aux équilibres d'occupation du parc social, et d'autre part de garantir le droit au logement des personnes prioritaires.

Les objectifs de relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain sont également précisés.

## **2.2.1. Objectifs globaux en matière d'équilibre d'occupation du parc social**

### **2.2.1.1. L'objectif concernant les attributions hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ceux concernés par un relogement dans le cadre du renouvellement urbain**

La cible définie par la Loi Egalité et Citoyenneté au plan national est de 25% minimum des attributions hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ceux concernés par un relogement dans le cadre du renouvellement urbain, avec une possibilité d'ajustement local de cette cible au vu du contexte.

Il s'agit ici des attributions suivies de baux signés.

En 2016, sur Le Mans Métropole, 13% des demandes satisfaites hors QPV ont concerné des ménages du 1<sup>er</sup> quartile (277 demandes satisfaites sur 2 127).

La situation de l'année de référence apparaît donc éloignée de la cible de 25% fixée par la Loi Egalité Citoyenneté.

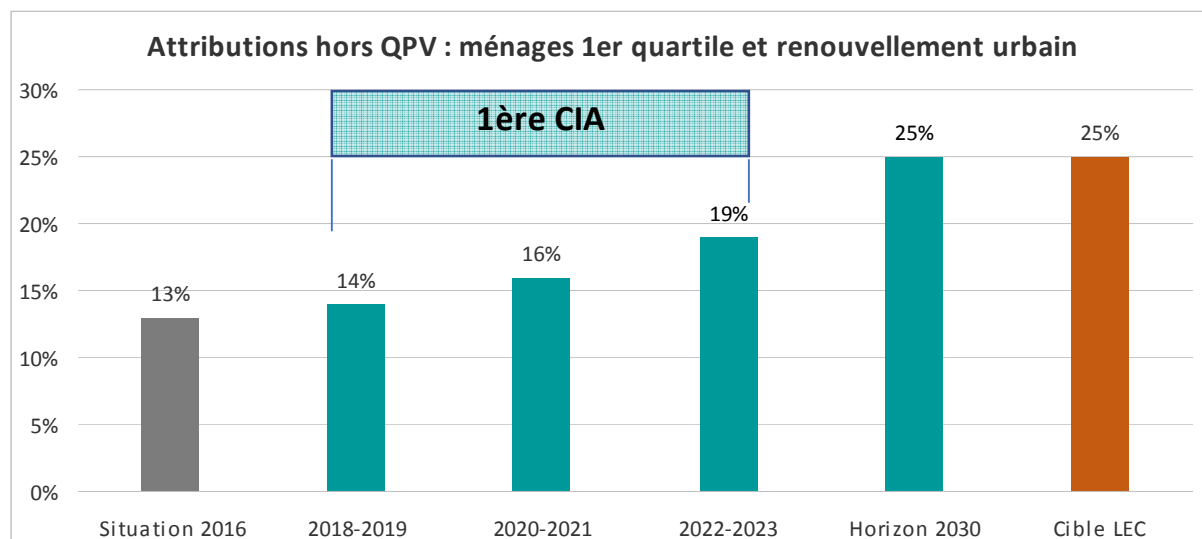
Compte tenu des contraintes liées d'une part au marché locatif local (avec une forte précarité des demandeurs de logements sociaux et un 1<sup>er</sup> quartile très bas), et d'autre part aux différences structurelles de patrimoine entre le parc social en QPV et hors QPV, la cible fixée par la loi Egalité Citoyenneté ne sera pas atteignable sur la durée d'une Convention intercommunale d'Attributions (6 ans).

L'atteinte de l'objectif national nécessite la mise en place d'actions sur des temps longs pour développer l'accueil des demandeurs aux revenus les plus faibles dans le parc social hors QPV. Par ailleurs, la comptabilisation des ménages concernés par un relogement dans le cadre du renouvellement urbain n'interviendra pas dès 2018, compte tenu des délais de contractualisation de ces opérations avec l'ANRU, et de mise en œuvre.

Soucieux de se donner les moyens d'atteindre la cible définie par le législateur, dans des délais à la fois ambitieux et réalistes au vu des contraintes du contexte local, les partenaires ont validé, à l'échelle de l'ensemble des logements sociaux hors QPV de Le Mans

Métropole, une trajectoire de hausse progressive sur la période 2018-2030, pour atteindre la cible des 25%, en 2 étapes :

- 1<sup>ère</sup> Convention Intercommunale d'Attributions : 19% à horizon 2022-2023 (avec une hausse progressive par paliers tous les 2 ans),
- 2<sup>ème</sup> Convention Intercommunale d'Attributions : 25% à horizon 2030.



*La déclinaison territoriale et par bailleur de ces objectifs est intégrée dans la suite du présent document pour la 1<sup>ère</sup> CIA couvrant la période 2018-2023. Les objectifs de la période suivante feront l'objet d'une 2<sup>ème</sup> CIA.*

#### **2.2.1.2. L'objectif concernant les attributions en QPV aux ménages autres que le 1er quartile**

La cible définie par la Loi Egalité et Citoyenneté au plan national est de 50% minimum des attributions en QPV aux ménages autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile, avec une possibilité d'ajustement local de cette cible au vu du contexte.

Il s'agit ici des attributions proposées par les Commissions d'Attribution de Logements.

En 2016, sur Le Mans Métropole, 60% des demandes satisfaites en QPV ont concerné des ménages des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile (822 demandes satisfaites sur 1 377 au total). *Le taux est de 61% si on exclut du total les 32 demandes satisfaites pour lesquelles les ressources sont non renseignées.*

Il est proposé de maintenir ce taux. L'objectif pour l'ensemble des logements sociaux en QPV de Le Mans Métropole, à l'horizon 2023 et à l'horizon 2030, est fixé par les partenaires à 61% minimum. Les partenaires veilleront à conserver une diversité de niveaux de ressources au sein de ces attributions (attributions non seulement à des ménages du 2<sup>ème</sup> quartile, mais également à ceux des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile).

*La déclinaison territoriale et par bailleur de ces objectifs est intégrée dans la suite du présent document pour la 1<sup>ère</sup> CIA couvrant la période 2018-2023. Les objectifs de la période suivante feront l'objet d'une 2<sup>ème</sup> CIA.*

### **2.2.2. Objectifs globaux en matière de droit au logement des ménages prioritaires**

La Loi Egalité et Citoyenneté impose à chaque réservataire de consacrer au minimum 25% des attributions sur son contingent aux ménages prioritaires (définis par l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). La même obligation s'impose aux bailleurs sociaux sur les logements non réservés.

Il s'agit ici des attributions proposées par les Commissions d'Attribution de Logements.

Cet objectif s'impose et ne peut pas être ajusté localement. Il est donc repris tel quel dans la Convention Intercommunale d'Attributions, pour chaque réservataire.

### **2.2.3. Objectifs en matière de relogement (opérations de renouvellement urbain)**

Certaines opérations des projets de renouvellement urbain (démolitions, requalification de logements locatifs sociaux, acquisition amélioration ou bail à réhabilitation) génèrent le relogement de ménages qui y résident.

La qualité du relogement constitue un enjeu essentiel pour l'impact social des projets : il doit permettre un parcours résidentiel positif pour les ménages en maîtrisant leur reste à charge, faciliter l'insertion de ceux qui connaissent de grandes difficultés sociales et contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale à l'échelle du territoire.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain de Le Mans Métropole, le volet relogement de la CIA a pour objet de garantir aux ménages concernés par les démolitions / restructurations / réhabilitations des conditions de relogement respectant leurs droits, leurs modes de vie et les objectifs de parcours résidentiels définis par les partenaires.

Ce volet s'applique à toutes les opérations concernant le parc locatif social nécessitant la mise en œuvre d'un processus de relogement, dans le cadre du NPNRU et au titre du droit commun :

- Les démolitions, ainsi que les restructurations (cf. annexe sur les projets pressentis en ANRU et diffus),
- Les opérations de requalifications nécessitant un relogement temporaire ou définitif.

Le volet relogement de la CIA présente la stratégie de relogement arrêtée par les partenaires (Le Mans Métropole, communes, organismes HLM présents sur le territoire, services de l'État, réservataires de logements sociaux). Le processus de relogement doit être de qualité et répondre aux besoins, aux souhaits et aux capacités financières des ménages.

Il présente le partenariat mis en œuvre autour de la démarche de relogement et fixe les différents niveaux d'engagement de chacun des partenaires.

Le volet relogement décline les principes que les partenaires s'engagent à respecter dans la mise en œuvre du processus de relogement. Ces principes concernent les politiques de peuplement, la gestion du relogement, l'accompagnement social et la communication. Ils doivent permettre d'améliorer les conditions de vie des habitants et d'accueillir de nouvelles populations dans une perspective de mixité sociale.

Les processus de relogement qui seront engagés sur le territoire de Le Mans Métropole, que ce soit dans le cadre du NPNRU ou dans celui du « droit commun » constituent un élément de mise en œuvre de la stratégie plus globale définie par les élus et les acteurs du territoire en matière d'équilibres socio-territoriaux à l'échelle de la métropole et formalisée dans la CIA.

Les opérations de relogement sont un des leviers de mise en œuvre de la stratégie de peuplement dans la mesure où elles sont l'occasion de proposer aux ménages concernés des parcours résidentiels positifs notamment vers d'autres secteurs géographiques du territoire.

Les relogements relatifs à des opérations de démolition, de restructuration ou de réhabilitation identifiées dans les conventions NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) devront répondre aux exigences du règlement général de l'ANRU (cf. Annexe 1).

Les trois critères nationaux rappelés par l'ANRU et pour lesquels les bailleurs sociaux doivent définir des objectifs locaux sont les suivants :

- la part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans (en lien avec l'indemnité pour minoration de loyer prévue par le NPNRU) : il est retenu un taux similaire à l'ANRU 1 soit 11%.

- la maîtrise du reste à charge des ménages relogés : les enquêtes sociales n'ayant pas été réalisées, l'objectif du maintien d'un reste à charge est fixé sans chiffrage à ce stade. Le bilan chiffré des relogements de l'ANRU 1 servira de référence dans le cadre des relogements à intervenir, dans le respect du choix de localisation exprimé par les personnes.

- la part de relogement hors QPV (en lien avec les objectifs d'attribution hors QPV pour le 1er quartile des demandeurs) : il est retenu un taux de 25% moindre que l'ANRU 1 (33%) compte tenu d'un volume de reconstruction plus limité.



### 3. Engagements quantifiés et territorialisés : définir des objectifs quantifiés réalistes

---

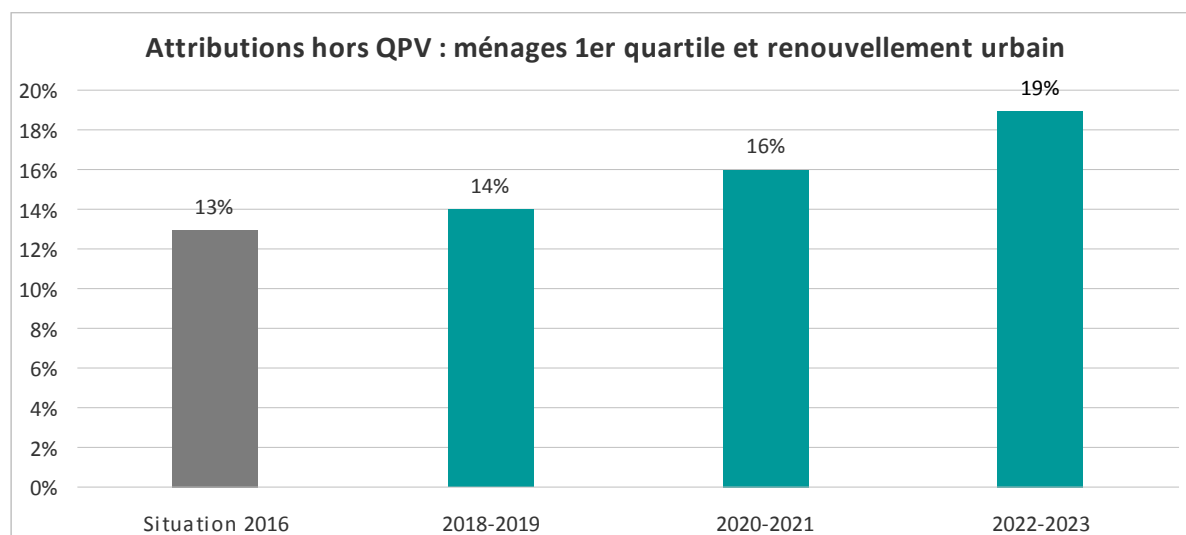
Les engagements chiffrés des partenaires, exposés ci-après, sont également synthétisés en annexe n°2.

#### 3.1. Engagements en faveur des équilibres d'occupation du parc social sur la période 2018-2023

##### 3.1.1. Engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements sociaux hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ménages concernés par le renouvellement urbain

###### 3.1.1.1. Engagement global à l'échelle de Le Mans Métropole

Compte tenu de l'objectif fixé dans la partie 2 du présent document, relative aux orientations et objectifs en matière d'attributions de logements, l'engagement des partenaires, à l'échelle globale de Le Mans Métropole, sur la période 2018-2023, est le suivant :



A titre indicatif, pour un nombre annuel d'attributions hors QPV similaire à celui constaté en 2016 (soit 2 127), l'engagement des partenaires correspondrait aux volumes annuels d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ménages concernés par le renouvellement urbain suivants : 298 en 2018-2019, 340 en 2020-2021, 404 en 2022-2023 (pour 277 en 2016), soit à terme 127 ménages de plus que l'année de référence.

###### 3.1.1.2. Territorialisation de cet engagement

Les partenaires ont convenu de décliner cet engagement à l'échelle de deux catégories de territoires hors QPV :

- le parc social hors QPV situé sur les communes de Le Mans, Allonnes et Coulaines, fortement dotées en logement social, qui représente des volumes importants d'attributions annuelles : 1 862 attributions en 2016 (pour un parc de 12 979 logements sociaux)

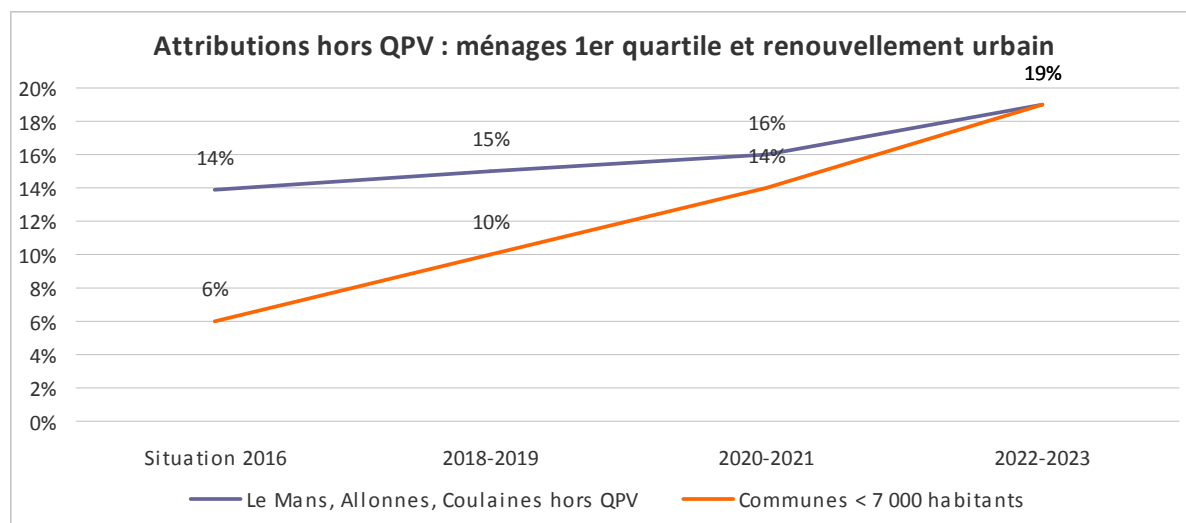
- le parc social situé sur les autres communes (moins de 7 000 habitants, ne disposant d'aucun QPV), qui représente un volume d'attributions plus limité : 265 attributions en 2016 (pour un parc de 1 679 logements sociaux).

L'analyse des attributions sur l'année 2016, sur ces deux types de territoires, met en évidence un écart assez marqué en matière de pourcentage d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile :

- 14% sur les secteurs hors QPV des communes de Le Mans, Allonnes et Coulaines (262 demandes satisfaites sur 1 862) ;
- 6% sur les communes de moins de 7 000 habitants (15 sur 265).

Cet écart s'explique notamment par des différences structurelles du patrimoine entre le parc hors QPV sur Le Mans, Allonnes et Coulaines et le parc hors QPV sur les autres communes, globalement plus récent et plus souvent en individuel.

Conformément à l'objectif de rapprochement des profils d'attributaires entre les secteurs géographiques, affirmé dans la partie 2 relative aux orientations et objectifs en matière d'attributions de logements, les partenaires s'engagent sur une trajectoire vers une contribution équivalente des deux catégories de territoire à horizon 2022-2023 (soit une augmentation progressive de chaque secteur sur 2018-2023, à partir de la situation 2016, pour atteindre 19%) :



A titre indicatif, pour un nombre annuel d'attributions hors QPV similaire à celui constaté en 2016 sur chaque secteur, l'engagement des partenaires correspondrait aux volumes annuels d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ménages concernés par le renouvellement urbain suivants :

- secteurs hors QPV des communes de Le Mans, Allonnes et Coulaines : 270 en 2018-2019, 300 en 2020-2021, 354 en 2022-2023 (pour 262 en 2016), soit à terme 92 ménages de plus que l'année de référence ;
- communes de moins de 7 000 habitants : 26 en 2018-2019, 38 en 2020-2021, 50 en 2022-2023 (pour 15 en 2016), soit à terme 35 ménages de plus que l'année de référence.

En complément de ces engagements chiffrés, les partenaires conviennent d'accorder une attention aux orientations qualitatives suivantes :

- veiller à l'accueil de ces ménages sur toutes les communes, et tous les quartiers (un suivi régulier à l'échelle de chaque commune sera effectué, en groupant plusieurs années pour disposer de volumes représentatifs) ;
- orienter l'accueil de ces ménages en priorité dans les programmes les moins fragiles, à savoir ceux ne faisant pas partie des catégories "spécialisation importante / très importante" tels qu'identifiés dans le cadre de l'étude sur l'occupation.

### 3.1.1.3. Déclinaison de cet engagement par bailleur social

L'engagement global à l'échelle de Le Mans Métropole est également décliné au niveau de chacun des 7 bailleurs sociaux détenant du patrimoine sur le territoire (qui représentent des volumes de logements et d'attributions annuelles différenciés).

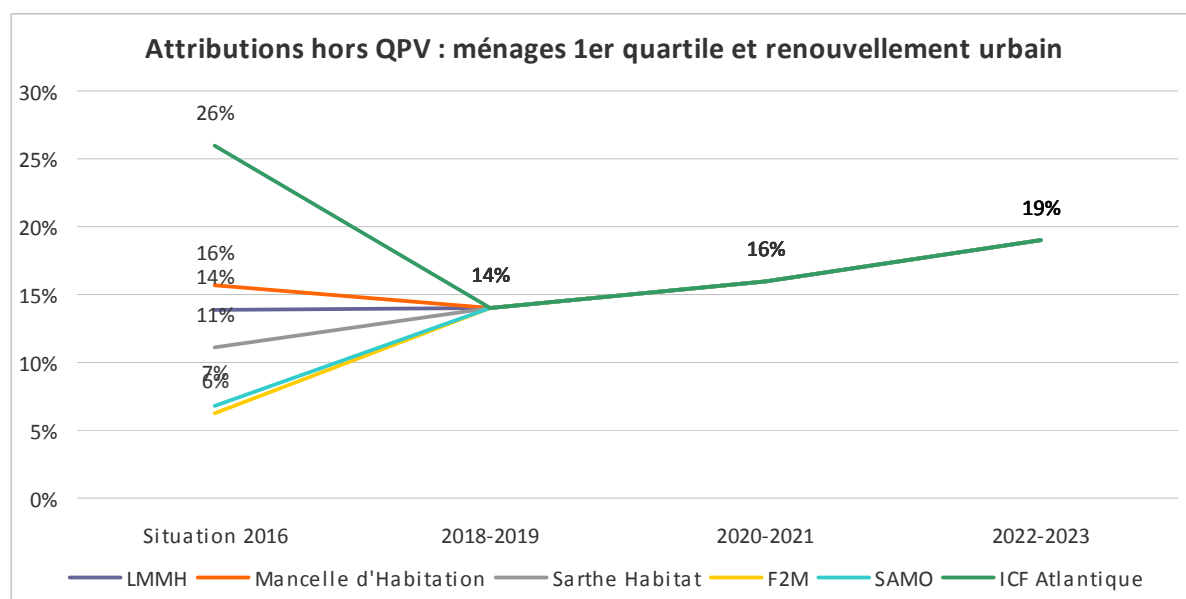
L'analyse des attributions sur l'année 2016, au niveau de chacun de ces 7 bailleurs, met en évidence des écarts assez marqués en matière de pourcentage d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile :

Bailleur	Patrimoine sur LMM hors QPV (1/10/2017)	Attributions sur LMM hors QPV (2016)	Attributions sur LMM hors QPV au 1 <sup>er</sup> quartile
Le Mans Métropole Habitat	5 815	722	100 (14%)
Mancelle d'Habitation	3 595	515	81 (16%)
Sarthe Habitat	1 758	270	30 (11%)
F2M	1 676	303	19 (6%)
SAMO	1 037	191	13 (7%)
ICF Atlantique	754	123	32 (26%)
Immobilière Centre Loire	23	3	2*

\* il n'est pas indiqué de pourcentage pour ce bailleur car un tel calcul est peu pertinent sur un volume réduit.

Ces écarts s'expliquent notamment par des différences structurelles du patrimoine hors QPV des différents bailleurs (ancienneté du parc, localisation, type de bâti...).

Conformément à l'objectif de rapprochement des profils d'attributaires entre les bailleurs, affirmé dans la partie 2 relative aux orientations et objectifs en matière d'attributions de logements, les partenaires s'engagent sur une contribution équivalente de tous les bailleurs dès 2018 (y compris Immobilière Val de Loire non représenté sur le graphique ci-dessous) :



### 3.1.2. Engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements sociaux en QPV aux ménages autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile

#### 3.1.2.1. Engagement global à l'échelle de Le Mans Métropole

Compte tenu de l'objectif fixé dans la partie 2 du présent document, relative aux orientations et objectifs en matière d'attributions de logements, l'engagement des partenaires, à l'échelle globale de Le Mans Métropole, sur la période 2018-2023, est le suivant : 61% minimum d'attributions en QPV aux ménages autres que le 1<sup>er</sup> quartile.

A titre indicatif, pour un nombre annuel d'attributions en QPV similaire à celui constaté en 2016 (soit 1 377), l'engagement des partenaires correspondrait à minimum 840 attributions aux ménages autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile.

En complément de cet engagement chiffré, les partenaires conviennent de veiller à une diversité des profils au sein de l'engagement de 61% (pas seulement des ménages du 2<sup>ème</sup> quartile, dont le niveau de ressources est lui aussi très faible, mais également des ménages des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile).

#### 3.1.2.2. Territorialisation de cet engagement

L'engagement d'un minimum de 61% d'attributions en QPV aux ménages autres que le 1<sup>er</sup> quartile s'applique à l'échelle de chacun des 5 QPV du territoire :

- Chaoué-Perrières (Allonnes)
- Les Sablons / Bords de l'Huisne (Le Mans),
- Ronceray-Glonnières-Vauguyon (Le Mans),
- Bellevue-Carnac (Le Mans / Coulainnes),
- L'Épine (Le Mans).

### 3.1.2.3. Déclinaison de cet engagement par bailleur social

Tous les bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur Le Mans Métropole ont une partie de leurs logements situés en QPV, à l'exception d'Immobilière Centre Loire :

Bailleur	Patrimoine sur LMM en QPV (1/10/2017)	Attributions sur LMM en QPV (2016)	Dont autres que 1 <sup>er</sup> quartile
Le Mans Métropole Habitat	6 801	806	457 (57%)
Sarthe Habitat	2 691	348	229 (66%)
Mancelle d'Habitation	1 329	172	98 (57%)
SAMO	187	35	25 (71%)
F2M	74	12	11 (92%)
ICF Atlantique	63	4	2 (50%)
Immobilière Centre Loire	0	-	-

L'engagement d'un minimum de 61% d'attributions en QPV aux ménages autres que le 1<sup>er</sup> quartile s'applique à l'échelle du patrimoine en QPV de chaque bailleur social.

## 3.2. Engagement en faveur des personnes prioritaires sur la période 2018-2023

La Loi Égalité et Citoyenneté impose à chaque réservataire de consacrer au minimum 25% des attributions sur son contingent aux ménages prioritaires. La même obligation s'impose aux bailleurs sociaux sur les logements non réservés. Cet objectif ne peut pas être ajusté localement.

### 3.2.1. Liste des prioritaires

Conformément aux dispositions de la Loi Égalité et Citoyenneté, les ménages prioritaires pour l'attribution d'un logement locatif social sont ceux dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent dans le cadre du Droit du Logement Opposable (DALO), ainsi que les catégories de personnes listées à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- 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 ;
- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9<sup>o</sup> de l'article L. 312-1 du même code ;
- 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 ;
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- 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 ;

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- personnes menacées d'expulsion sans relogement.

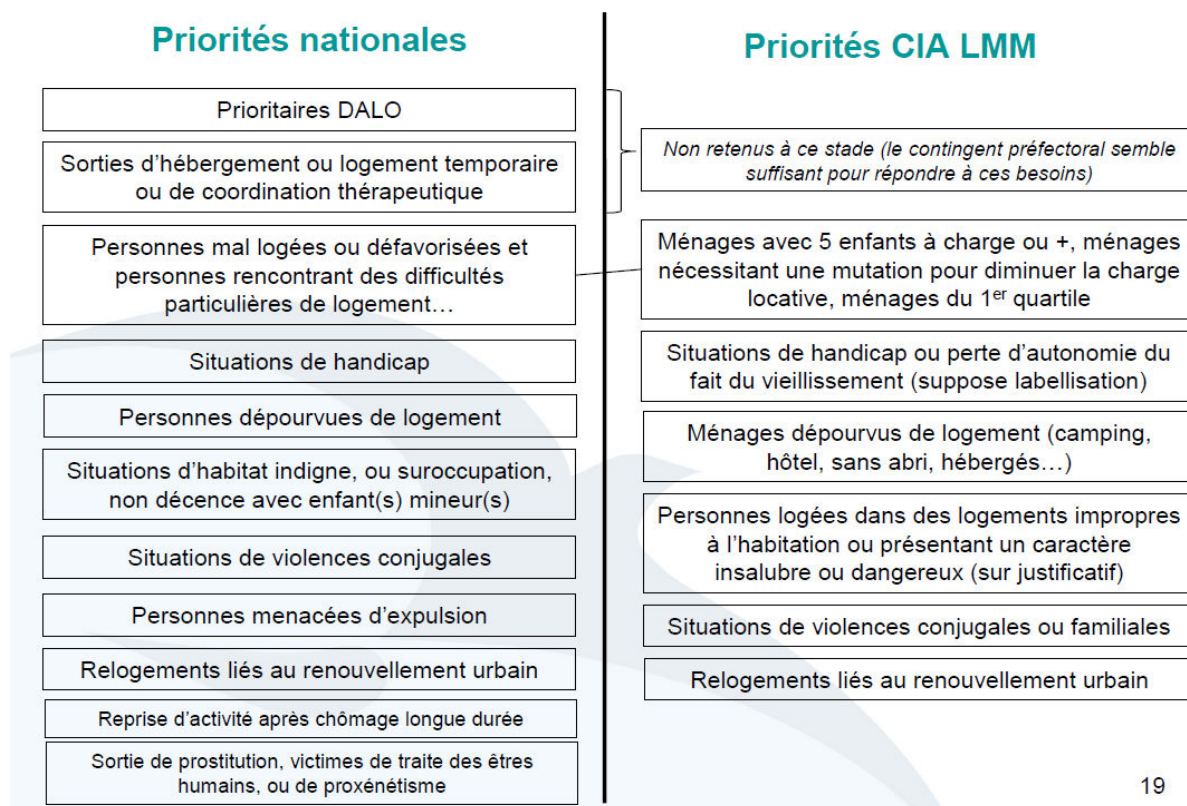
Cette liste des personnes prioritaires peut seulement être ordonnée par critères de priorité selon le contexte local, il n'est pas possible de l'élargir ni de la réduire.

Compte tenu des réalités du marché locatif sur Le Mans Métropole, parmi les priorités définies au plan national, les situations sur lesquelles les réservataires et bailleurs sociaux conviennent de porter une attention particulière, dans le cadre de leur obligation de contribution au relogement des ménages prioritaires, sont les suivantes :

- les ménages avec 5 enfants à charge ou plus (y compris mutation interne),
- les ménages pour lesquels une mutation interne ou interbailleurs serait de nature à diminuer la charge locative et permettre le maintien dans le logement,
- les ménages du 1<sup>er</sup> quartile,
- les personnes handicapées ou personnes à charge présentant un handicap (reconnues par la MDPH), ou en perte d'autonomie du fait de leur vieillissement (ce deuxième aspect suppose la mise en place d'une labellisation dédiée),
- les ménages dépourvus de logement (camping, logés à l'hôtel, à la rue, sans abri ou abri de fortune, dans un squat, hébergés hors décohabitation dont familles avec enfants à charge et couples),
- les ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux sur justificatif établi par un agent assermenté,
- les personnes victimes de violences conjugales ou familiales (attesté par un dépôt de plainte ou décision de justice),
- les ménages devant être relogés dans le cadre du renouvellement urbain.

Compte tenu du nombre limité de situations DALO, les partenaires estiment qu'elles pourront être résolues par la mobilisation du contingent préfectoral. Cette position pourra être réexaminée si nécessaire en fonction de l'évolution du contexte en matière de saisines du DALO et de capacités de réponses via le contingent préfectoral.

L'articulation des priorités nationales et des situations sur lesquelles les signataires de la présente Convention conviennent d'accorder une attention particulière est illustrée par le schéma de synthèse ci-après :



19

### 3.2.2. Engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions aux ménages prioritaires par réservataire et par bailleur

L'engagement d'un minimum de 25% d'attributions en QPV aux ménages prioritaires définis par l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation s'applique à chaque réservataire ainsi qu'à chaque bailleur pour les logements non réservés.

Il n'est pas possible à ce stade de mesurer le niveau d'atteinte par réservataire sur une année de référence car le suivi de cet objectif nécessite au préalable des évolutions du fichier de la demande locative sociale pour identifier le réservataire d'imputation de l'attribution et labelliser les différentes catégories de ménages prioritaires. Des réflexions en ce sens sont en cours à l'échelon régional.

Sont principalement réservataires de logements sociaux :

- Le Mans Métropole
- Action Logement Services
- Les communes.

En complément de cet engagement chiffré, les partenaires conviennent de veiller à une répartition territoriale équilibrée des attributions à ces publics prioritaires.

## **4. Modalités d'actions pour atteindre les objectifs fixés sur l'offre et la valorisation du parc social**

---

La politique d'attribution des logements sociaux de Le Mans Métropole veille à ne pas stigmatiser les publics appartenant au 1<sup>er</sup> quartile et les quartiers d'habitat social. Les modifications introduites sur les équilibres de peuplement devront nécessairement intervenir de manière progressive, sur une temporalité longue et permettant le bon accompagnement des publics. Elles devront éviter, en secteur détendu, de provoquer de la vacance. Aussi, des actions complémentaires devront accompagner l'atteinte de ces objectifs chiffrés.

### **4.1. Les actions portant sur l'offre de logements locatifs sociaux**

Le parc social doit permettre de loger les habitants dans leur diversité et répondre à leurs aspirations en adéquation avec leurs besoins et leurs capacités. Cette vocation est garante de la mixité sociale mais aussi de l'équité de traitement des demandeurs.

Il s'agit de définir collectivement des orientations permettant le rééquilibrage du parc de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en travaillant sur l'offre de logements : développement du parc locatif social dans les secteurs peu dotés / maîtrise de son développement, de son renouvellement qualitatif et de sa diversification dans les quartiers d'habitat social.

Cet axe est porté par les outils réglementaires du Programme Local de l'Habitat et du Plan Local d'Urbanisme Communautaire (en cours d'élaboration) de Le Mans Métropole.

#### **4.1.1. Poursuivre le développement et la mobilisation d'une offre locative sociale diversifiée sur l'agglomération**

##### **4.1.1.1. La diversification de l'offre portée par le programme Local de l'Habitat (2013-2019)**

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (2013-2019) a permis de dresser un état des lieux des conditions de logement et des marchés sur Le Mans Métropole, et de mettre en exergue différents enjeux. Afin d'assurer un dynamisme démographique, des conditions d'habitat de qualité et un développement durable du territoire, deux points essentiels ont été mis en avant :

#### **- Réussir le rééquilibrage du développement entre l'agglomération et les espaces périurbains, grâce à une offre de logements attractive et adaptée aux besoins :**

- Mettre l'offre de logements neufs au service de la croissance démographique.
- Rendre le stock de logements existants durablement attractif.
- Proposer une offre adaptée aux besoins des ménages (neuf / ancien, location / accession).

#### **- Viser un développement équilibré au sein de Le Mans Métropole (à l'échelle des communes et des quartiers) :**

- Une croissance dans tous les secteurs.
- Une contribution partagée à la mixité sociale et à l'accueil des ménages fragiles.
- Un équilibre entre développement et renouvellement urbain, avec une gestion économe du foncier.



Les orientations du PLH2 en matière d'offre nouvelle peuvent être regroupées autour de la thématique de la cohésion sociale. Les enjeux et actions spécifiques à mener mentionnés dans le PLH et les objectifs chiffrés correspondants sont rappelés pour mémoire.

### **Orientation 2 : poursuivre la stratégie en faveur de la mixité sociale**

- Assurer un rééquilibrage des profils d'habitants entre les communes de l'agglomération.
- Maîtriser le coût des logements pour les ménages (loyers et charges).
- Répondre à la forte demande de petits logements à loyers modéré.
- Poursuivre le développement de la mixité des types de logements à l'échelle des communes et des quartiers, et maintenir une occupation diversifiée du parc locatif social.

#### **Actions spécifiques :**

#### **- Développer l'offre locative sociale en favorisant une meilleure répartition sur l'agglomération :**

*Action 2.1 – Objectif de 250 logements sociaux neufs financés par an répartis sur le territoire.*

#### **- Diversifier l'offre et maîtriser les quittances pour mieux répondre aux besoins :**

*Action 2.2 – Objectif de 30% de PLAI au sein des logements sociaux financés.*

#### **- Assurer la mixité dans les nouveaux programmes de logements :**

*Action 2.3 – Objectif de plus de 300 logements sociaux financés au sein d'opérations privées sur 6 ans (VEFA partielles et logements sociaux au sein de lotissements privés).*

#### **- Agir pour la diversification de l'habitat dans les quartiers fortement dotés en logements sociaux :**

*Action 2.4 – Réalisation de programmes privés : objectif de production de 220 logements en accession abordable et plus de 230 logements libres sur les 2 communes de l'agglomération les plus fortement dotées en logements locatifs sociaux (Allonnes et Coulaines).*

### **Orientation 6 : veiller aux conditions de logement et d'hébergement des publics spécifiques**

- Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population et à l'augmentation des précarités.
- Assurer un rééquilibrage des profils d'habitants entre les communes de l'agglomération.
- Répondre à la forte demande de petits logements à loyer modéré.
- Veiller aux conditions de logement des publics les plus fragiles.

#### **Actions spécifiques :**

#### **- Proposer une offre de logements et d'hébergement adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées :**

*Action 6.1 – objectifs de 50 logements sociaux neufs par an adaptés au handicap et/ou vieillissement.*

#### **- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées :**

*Action 6.2 – objectif de 30% de PLAI au sein des logements sociaux financés (75 PLAI sur 250 locatifs sociaux par an).*

#### **- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des jeunes :**

*Action 6.3. - Poursuivre l'adaptation et le développement de l'offre en résidences sociales jeunes*

*- Renforcer la coordination des partenaires sur le logement des jeunes*

*- Poursuivre le développement de solutions économiques*

*- Prévenir les ruptures dans le parcours d'insertion logement*

- Développer et promouvoir l'offre de logements du territoire auprès des jeunes

**- Développer une offre d'habitat adapté pour des familles de Gens du Voyage :**

*Action 6.4. - Identifier plus précisément les besoins*

*- Prévoir une place pour l'habitat caravane dans les documents d'urbanisme*

*- Créer une offre diversifiée d'habitat pour les gens du voyage*

**4.1.1.2. La reconstitution de l'offre dans le cadre du programme de Renouvellement Urbain de Le Mans Métropole**

Les projets de renouvellement urbain garantiront une reconstitution de l'offre locative sociale démolie en cohérence avec les besoins définis par le Programme Local de l'Habitat et avec les attendus de l'ANRU.

Cette reconstitution doit prendre en compte les besoins de logement des ménages et des salariés concernés par le projet de renouvellement urbain et s'articule avec l'offre nouvelle financée dans le cadre du droit commun.

La programmation de la reconstitution de l'offre locative sociale (volume, typologie, produits, localisation, calendrier) est inscrite dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Par ailleurs, la localisation de la reconstitution de l'offre est à déterminer en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération. Pour favoriser la mixité sociale, elle sera située prioritairement en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) ayant fait l'objet du programme national de rénovation urbaine (PNRU). Une partie de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux supprimée peut être située à l'intérieur des quartiers concernés par un projet de renouvellement urbain sous réserve qu'elle contribue à la diversification et une adaptation de l'offre d'habitat.

Elle doit également être réalisée à proximité des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité, et doit contribuer à limiter l'étalement urbain.

Dans le but de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et de concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération, il sera recherché un objectif d'au moins 60 % de reconstitution de l'offre sous forme de logements en PLAI. La mixité des produits doit être privilégiée dans ces opérations de reconstitution.

**4.1.2. Renforcer la production d'une offre à bas loyer équilibrée sur l'ensemble du territoire : moduler la part de logements très sociaux**

Dans le cadre de la programmation annuelle des aides à la pierre, Le Mans Métropole introduit uniformément 30% de logements très sociaux (PLAI) sur chaque opération.

Afin d'améliorer l'accessibilité financière des programmes hors QPV, la production d'une offre à bas loyer équilibrée sur l'ensemble du territoire sera renforcée en modulant la part de logements très sociaux (PLAI) de 25 à 50% selon les secteurs géographiques. Les taux les plus importants de PLAI concerneront les secteurs les moins dotés en logements sociaux.

Cette modulation sera opérée dès la programmation 2018, en fonction des objectifs et des enveloppes de délégation des aides à la pierre alloués.

### 4.1.3. Veiller à l'attractivité et à l'adaptation du parc social ancien

#### 4.1.3.1. L'attractivité du parc social ancien dans le programme Local de l'Habitat (2013-2019)

Le PLH veille à l'attractivité et à l'adaptation du parc social ancien sur l'ensemble du territoire. Les enjeux et actions spécifiques à mener mentionnés dans le PLH et les objectifs chiffrés correspondants sont rappelés pour mémoire.

#### Orientation 4 : adapter le parc locatif social existant aux nouveaux enjeux

- Répondre aux besoins liés au vieillissement de la population et à l'augmentation des précarités
- Maîtriser le coût des logements pour les ménages (loyers et charges)
- Répondre à la forte demande de petits logements à loyers modéré
- Maintenir une occupation diversifiée du parc locatif social
- Améliorer la qualité et la performance énergétique des logements
- Diminuer la vacance en résorbant notamment celle de moyenne et longue durée (démolitions, remises sur le marché)

#### Actions spécifiques :

##### - Poursuivre les actions en faveur d'une qualité renforcée des logements sociaux existants :

*Action 4.1 – Objectif d'amélioration thermique de 1000 logements sociaux par an et sécurisation de 400 à 500 logements sociaux par an.*

##### - Apporter un soutien aux enjeux d'adaptation structurelle du parc à la demande :

*Action 4.2 – Accessibilité et adaptation au handicap : objectif de 400 à 500 logements sociaux par an.*

##### - Continuer à agir pour la qualité de vie dans les grands quartiers d'habitat social :

*Action 4.3 – Expertiser les besoins d'amélioration des abords d'immeubles.*

##### - Développer des actions complémentaires en faveur d'une diminution de la vacance :

*Action 5.5 – Objectif de plus de 1 000 logements vacants remis sur le marché en 6 ans.*

##### - Proposer une offre de logements et d'hébergement adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées :

*Action 6.1 – 400 à 500 logements sociaux existants financés par an pour des travaux d'adaptation.*

##### - Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des jeunes :

*Action 6.3. - Poursuivre l'adaptation de l'offre en résidences sociales jeunes.*

#### 4.1.3.2. L'attractivité du parc ancien dans le programme de Renouvellement Urbain de Le Mans Métropole

Le Mans Métropole, Allonnes, Coulaines, Le Mans, les bailleurs sociaux et leurs partenaires, développent des projets de requalification des quartiers prioritaires, notamment dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain : diversification de l'offre de logements, requalification du parc existant (requalification ou démolitions) mais également amélioration de l'offre d'équipements publics, économiques ou commerciaux, des espaces publics et du cadre de vie.

Les programmes de la convention de renouvellement urbain de Le Mans Métropole intègrent des opérations de requalification des logements locatifs sociaux, bénéficiant de financements spécifiques de l'ANRU. Ces opérations s'inscrivent dans une stratégie urbaine globale et visent à pérenniser du patrimoine ayant des qualités intrinsèques ; elles doivent répondre aux exigences environnementales en vigueur, notamment en matière de performance énergétique (obtention a minima du label « haute performance énergétique rénovation » 2009), tout en veillant à maîtriser les charges des locataires.

Les programmes peuvent également comporter des opérations de résidentialisation (aménagement des espaces privés) des logements locatifs sociaux, permettant d'en améliorer la qualité résidentielle.

Des projets sont à l'étude avec les bailleurs sociaux et les habitants, ils seront définis au cours de l'année 2018. S'ils prévoient une démolition de logements locatifs sociaux, le relogement sera conduit selon les principes actés par la CIA, et selon le programme défini par avenant.

La valorisation de ces quartiers passe également par une valorisation des évolutions déjà effectuées ou à mener pour remédier au déficit d'image dont souffrent ces quartiers.

## **4.2. Les actions relatives à la valorisation du parc social**

Il s'agit de mettre en place des actions pour valoriser le patrimoine locatif social et contribuer à l'accueil de nouveaux publics, en tenant compte des évolutions sociétales (besoins émergents, produits innovants, adaptation aux publics spécifiques dont prise en compte du vieillissement et du handicap).

Ces actions devront favoriser le rééquilibrage de l'occupation du parc locatif social et lutter contre les phénomènes de ségrégation sociale et spatiale.

### **4.2.1. Améliorer la mixité sociale en fluidifiant les parcours résidentiels et en diversifiant les publics accueillis**

#### **4.2.1.1. Fluidité des parcours résidentiels**

Les bailleurs sociaux veilleront à proposer des parcours résidentiels à leurs locataires pour tenir compte des évolutions de leur composition familiale, du rapprochement de leur lieu de travail, des besoins d'adaptation (handicap, vieillissement) et de leurs aspirations résidentielles.

Les bailleurs sociaux seront chargés d'assurer, via les demandes de mutations internes ou le traitement des demandes actives du fichier départemental, les réponses à apporter aux demandes de mutation interne.

Le Mans Métropole propose de contribuer à la satisfaction des demandes internes par une action via son contingent réservé. Sur les nouveaux programmes mis en location, 30% de candidats en demande interne (déjà locataire du parc social) seront proposés via le contingent réservé.

Un examen mutualisé des demandes sera effectué :

- dans le cadre de la commission d'examen des demandes exprimées par des personnes en situation de handicap.
- A l'initiative de l'État, dans le cadre des mutations économiques en prévention des impayés locatifs.

#### **4.2.1.2. Diversification des publics accueillis**

Par ailleurs, le maintien durable de l'attractivité du parc social suppose de veiller à une diversité des publics accueillis, notamment en utilisant les leviers légaux des dérogations aux plafonds de ressources et aux suppléments de loyer de solidarité.

L'article R441-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose :

*"Les conventions de délégation de compétence (...) peuvent prévoir, afin de favoriser la mixité sociale, pour des logements d'un même immeuble situés dans des ensembles immobiliers ou quartiers dans lesquels plus de 20 % des logements locatifs sociaux sont vacants depuis au moins trois mois ou pour des logements situés dans des quartiers classés en zone urbaine sensible (...) ou pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des aides personnelles au logement (...) des majorations aux plafonds de ressources (...) sans pouvoir dépasser ces derniers de plus de 30 %".*

Des dérogations aux plafonds de ressources seront intégrées dans l'avenant 2018 à la convention de délégation sur la base d'une étude fournie par les bailleurs sociaux et après arbitrage des élus de Le Mans Métropole.

L'article L441-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit :

*"Après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département, le programme local de l'habitat, lorsque les organismes d'habitations à loyer modéré (...) gérant des logements sociaux ont été associés à son élaboration, peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre".*

Des dérogations aux suppléments de loyer de solidarité seront intégrées dans le PLH 2019 sur la base d'une contribution fournie par les bailleurs sociaux et après arbitrage des élus de Le Mans Métropole.

#### **4.2.2. Valoriser le parc social pour attirer de nouveaux publics**

Il est nécessaire d'améliorer l'image du logement social en mettant en avant sa qualité, son faible coût et sa diversité.

Chaque bailleur social met en place des actions de communication à l'occasion de sa relation avec le public ou dans le cadre de la livraison de nouvelles opérations (construction ou réhabilitation).

Le Mans Métropole sera relai de ces actions en mobilisant le journal communautaire (Le Mans Notre Ville Métropole) et le site internet.

Par ailleurs, des actions de communication ciblées pourront être portées notamment :

- en direction du personnel municipal et communautaire en lien avec le service Habitat Logement et le Département des Ressources Humaines (Ville du Mans /Le Mans Métropole) et les communes membres,
- en direction des entreprises en lien avec Action Logement Services,
- en direction des employeurs publics du département,
- en direction des nouvelles entreprises s'implantant sur le territoire en lien avec Le Mans Développement.

## **5. Modalités d'actions relatives à l'accompagnement des publics**

### **5.1. Harmoniser les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain**

#### **5.1.1. La stratégie de relogement**

La stratégie de relogement poursuit trois objectifs principaux :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages,
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion,
- Contribuer à la mixité sociale.

Les relogements devront également s'inscrire en cohérence avec les orientations d'attributions définies en partie 2.

Le relogement doit être l'occasion d'offrir la possibilité aux ménages de s'installer dans l'ensemble des quartiers ou communes de l'agglomération.

#### **Relogement ANRU**

Pour les habitants des quartiers prioritaires, les opérations de renouvellement urbain doivent permettre de renforcer la mobilité résidentielle.

Dans cette optique, les signataires s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour être en capacité collective de proposer des solutions de relogement sur l'ensemble de l'agglomération aux ménages concernés, dans le respect des souhaits et attentes de ces derniers.

Notamment, les signataires s'engagent à proposer prioritairement des solutions de relogement dans le neuf ou le parc conventionné depuis moins de 5 ans dans la mesure du possible et notamment en fonction des besoins et souhaits des ménages d'une part et des logements disponibles d'autre part.

Les partenaires se laissent la possibilité de proposer des solutions de relogement dans les Quartiers Prioritaires politique de la Ville pour des ménages qui manifestent une demande en ce sens.

Les signataires s'engagent à être vigilants :

- à ne pas proposer pour les ménages les plus vulnérables des solutions de relogement dans des patrimoines en spécialisation importante ou très importante qu'ils soient situés ou non dans un quartier prioritaire de la politique de la ville,
- à établir des propositions cohérentes et adaptées au regard de la situation et du projet du ménage (lieu de travail, mobilité, transport, scolarisation des enfants, cadre de vie..).

### **5.1.1.1. Les ménages à reloger**

Les opérations de renouvellement urbain, si elles offrent souvent aux ménages la possibilité de poursuivre ou reprendre leur parcours résidentiel, peuvent aussi créer pour certains des attentes, des inquiétudes et parfois des difficultés. C'est aussi le cas, en dehors de ces projets urbains, pour des opérations de restructuration / réhabilitation nécessitant également un relogement définitif ou temporaire.

Le locataire est acteur de l'opération de relogement. Il s'agit donc d'assurer à chacun d'entre eux, dès lors qu'il est titulaire d'un contrat de location, les meilleures conditions possibles de relogement et de réduire au maximum les difficultés ressenties.

Sauf impossibilité, les bailleurs s'engagent à proposer des logements concourant à la satisfaction du besoin exprimé par le locataire.

Par "satisfaction du besoin exprimé", il faut entendre un logement dont les attributs (montant du loyer, surface, confort, positionnement au regard des transports en commun, du lieu de travail et dans le tissu urbain) correspondent aux attentes exprimées par le locataire dans ses contacts avec les équipes des bailleurs en charge de son relogement, à ses capacités financières et aux possibilités d'offre.

Le nouveau logement devra disposer :

- d'une typologie en adéquation avec la composition familiale du ménage en prenant particulièrement en compte la perte d'autonomie,
- des aménagements intérieurs de confort, au moins similaires à ceux du logement quitté,
- d'un état d'entretien des revêtements de sols, des peintures et des papiers peints de toutes les pièces du logement similaire à celui du logement quitté (état attesté par un état des lieux réalisé contradictoirement entre le bailleur et le locataire).

### **5.1.1.2. La démarche de concertation**

Le relogement est mis en œuvre par chaque maître d'ouvrage à l'origine d'une opération de démolition et requalification lourde de logements locatifs sociaux.

Il est réalisé par une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) dédiée, en régie ou externalisée, qui assure l'enquête sociale préalable auprès des ménages concernés.

Les bailleurs s'engagent à mettre à disposition dans le cadre du processus de relogement, les moyens humains nécessaires à un accompagnement social personnalisé des locataires. Un référent ou conseiller relogement sera mobilisé pour accompagner la démarche.

Un local pourra être mis à disposition par le bailleur dans la résidence ou à proximité si cela s'avère pertinent. Ce lieu sera à disposition des partenaires afin d'y organiser des réunions, des permanences ou des rencontres individuelles avec les locataires.

### **5.1.1.2.1. Information des locataires**

L'information sur la décision de démolir ou de réhabiliter intervient le plus en amont possible et explique l'enjeu du projet à l'échelle du quartier, de la ville et de l'agglomération.

Elle se concrétise par :

- Des réunions publiques d'information

Dans le cadre des projets, les bailleurs, en collaboration avec les collectivités, mènent une démarche d'information générale à destination des locataires et plus spécifiquement auprès des locataires concernés par les opérations de démolition ou requalification. Dans ce cadre, chaque ménage sera alors rencontré individuellement.

- Un courrier spécifique adressé à chaque famille : le lancement de la démarche relogement

Pour chaque immeuble, le lancement de la démarche de relogement se concrétise par un courrier adressé par le bailleur à chaque ménage qui l'informe officiellement du projet de démolition ou de réhabilitation de l'immeuble dans lequel se situe son logement et de la démarche de relogement. Ce courrier présente également le référent du bailleur qui accompagnera les ménages pendant la démarche de relogement.

- Des actions en direction des ménages relogés

L'essentiel des actions de communication mis en œuvre par les bailleurs s'adresse aux ménages qui doivent être relogés de façon définitive ou temporaire.

Le référent du bailleur chargé d'accompagner les ménages est à la disposition de ces derniers pour répondre à leurs questions tout au long du relogement et remet, au début de chaque opération, un document d'information qui explicite les grands principes du relogement et le dispositif d'accompagnement des ménages.

En outre, le bailleur mettra en œuvre tous les moyens de communication qu'il jugera utiles, afin d'assurer une meilleure perception du travail partenarial réalisé autour du relogement et de l'accompagnement social.

Le journal d'information des locataires est, à ce titre, l'outil d'information privilégié du bailleur. Un support d'information spécifique au territoire concerné pourra être prévu par le bailleur, la commune et/ ou l'intercommunalité.

- Actions s'adressant aux relais en contact avec les ménages

Chaque bailleur, seul ou en collaboration avec les collectivités, pourra mettre en œuvre des actions d'information spécifique à destination :

- ⇒ Des acteurs sociaux en relation avec les familles relogées,
- ⇒ Des associations de locataires, lesquelles peuvent permettre de relayer l'information auprès des locataires.

Les Conseils de Concertation Locative de chaque bailleur seront informés des projets et les modalités de relogement leur seront explicitées.



- Communication en direction du voisinage

L'immeuble voué à démolition / restructuration / réhabilitation faisant partie intégrante d'un ensemble urbain (quartier ou secteur), il convient d'informer les personnes habitant à proximité du projet et de l'état d'avancement de l'opération.

Concrètement, les communes, Le Mans Métropole et les bailleurs mobiliseront leurs supports d'information existants (articles dans les journaux et/ou lettres d'information).

Les Conseils Citoyens des quartiers concernés seront tenus informés des projets par les communes et l'intercommunalité, les bailleurs apportant les informations quantitatives et qualitatives nécessaires à une information de qualité.

#### **5.1.1.2.2. Accompagnement des locataires : l'enquête sociale**

Chaque locataire bénéficie d'entretiens approfondis avec le professionnel chargé du relogement par le bailleur, afin de prendre en compte ses souhaits (type et localisation du logement souhaité, éventuelles contraintes particulières), et en fonction de sa situation personnelle (besoins et capacités).

Les ménages concernés doivent pouvoir identifier tout au long de l'opération un interlocuteur référent. La continuité dans la relation instaurée ne peut se faire qu'à travers la présence d'un interlocuteur identifié.

Cet accompagnement a lieu pendant toute la phase de relogement. Il est renforcé et adapté le cas échéant aux différentes problématiques des ménages.

- Une approche personnalisée

La première démarche est la rencontre du ménage au domicile, qui est réalisée par le référent relogement du bailleur.

Les différents entretiens portent sur la présentation de la démarche du relogement et du rôle du référent relogement et des autres intervenants du bailleur, sur les questions et les besoins des locataires.

Au cours de cet entretien, seront notés tous les souhaits des locataires concernant :

- le type de logement en fonction de la composition familiale et de la localisation du logement souhaité
- les besoins en offre de transport, services de proximité, équipements scolaires ; - les éventuelles contraintes particulières liées au logement : handicap physique, âge, relations familiales ou de voisinage..
- le souhait de décohabitation des enfants majeurs autonomes financièrement...

Ce 1<sup>er</sup> entretien, reconduit autant de fois que de besoin, permettra d'échanger sur la situation du ménage dans son ensemble. Ceci implique que les propositions qui seront faites tiendront compte des souhaits émis par le locataire, de son attachement au territoire ou quartier sollicité, de l'effort financier représenté par le loyer et les charges annexes.

Ils permettent au bailleur de prendre en compte les souhaits de relogement, d'actualiser les données socio-économiques dont ils disposent, de faire un bilan social et d'élaborer des propositions de relogement.

En conséquence, il s'agit de permettre la meilleure définition possible des souhaits et des besoins spécifiques de chaque ménage en les rendant acteurs de la démarche et du projet de relogement et de garantir un parcours résidentiel ascendant à chaque ménage.

Le conseiller relogement sera en charge, notamment :

- ✓ De faire le lien avec les équipes commerciales du bailleur pour expliciter le besoin du locataire,
- ✓ De s'assurer, dans la mesure du possible, de l'adéquation entre les souhaits du ménage et les propositions qui lui sont faites,
- ✓ D'organiser le déménagement en lien avec le locataire et le déménageur,
- ✓ De veiller à la réalisation des travaux sur le nouveau logement,
- ✓ D'accompagner le ménage lors de la signature du bail et de l'état des lieux entrant,
- ✓ De vérifier le transfert du dépôt de garantie sur le nouveau logement (si même bailleur), s'assurer du traitement administratif du transfert de l'APL par les services du bailleur,

D'une manière générale, le conseiller relogement assurera le relais entre les locataires, le bailleur et les partenaires de la démarche de relogement, dans le souci de mobiliser ou remobiliser les familles sur leur parcours de vie et notamment leur parcours résidentiel.

Pour les ménages souhaitant accéder à la propriété et disposant des ressources leur permettant, une information leur sera apportée sur les possibilités en accession sociale, en accession abordable et la vente de logements HLM.

Le locataire qui doit déménager a pour obligation de déposer une demande de logement qui sera enregistrée par le bailleur d'origine dans le fichier commun de la demande locative sarthoise.

Cette démarche d'enregistrement de la demande constitue un préalable obligatoire avant toute proposition de logement. Néanmoins, le bailleur d'origine pourra exceptionnellement saisir une demande de logement, même si le locataire ne fournit aucun document, sur la base d'informations fournies par le ménage, ou à défaut connues du bailleur.

#### Relogement ANRU

L'article L441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit : "La situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office par le bailleur dont elles sont locataires dans le système national d'enregistrement sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur".

Les ménages concernés par le relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain n'étant pas à proprement parler « demandeurs de logement », ils ne sont pas invités à déposer une demande de logement social. Leur situation fait l'objet d'un enregistrement d'office dans le SNE par le bailleur dont ils sont locataires, sur la base des informations connues à l'issue de l'enquête sociale notamment.

- L'accompagnement spécifique des personnes en difficulté

Les locataires en grande difficulté sociale ou d'impayés, ayant leur bail résilié ou étant en période d'observation, bénéficieront d'un accompagnement adapté de la part du bailleur d'origine.

Ce dernier pourra éventuellement solliciter d'un partenaire (Département, CCAS, DDCS, CAF, EPSM..) la mise en place d'un accompagnement social destiné à faciliter l'intégration du ménage dans le logement futur.

Les éléments recueillis lors des entretiens personnalisés peuvent permettre aux différents partenaires associés à la démarche de relogement de proposer des modalités d'intervention adaptées à chaque situation.

Toutes les solutions seront recherchées afin de favoriser une démarche résidentielle positive, sous réserve d'une volonté affichée du locataire d'adhérer à l'accompagnement proposé.

#### L'accès au logement des enfants souhaitant décohabiter

les enfants majeurs vivant au domicile de leur parent (pouvant le justifier) et autonomes financièrement, dont la demande est éligible au logement social, peuvent bénéficier d'un accès au logement. La demande devra être formalisée au moment du 1<sup>er</sup> entretien avec les parents titulaires du bail. Le décohabitant bénéficiera d'un entretien.

#### Le respect de règles déontologiques

Afin de garantir le respect des droits et de la vie privée des personnes rencontrées, les modalités figurant ci-dessous sont appliquées par l'ensemble des partenaires.

L'entretien est réalisé par le référent relogement du bailleur, compétent pour ce type de tâche.

Ce collaborateur a à cœur de respecter la confidentialité des informations qui lui sont transmises, de privilégier l'écoute dans la durée, de construire une relation de confiance avec les personnes rencontrées.

Avant le démarrage de l'entretien, le référent relogement explique au locataire la démarche de relogement dans son ensemble. Il lui indique l'existence des instances opérationnelles de suivi et lui demande son accord pour évoquer sa situation au sein de celles-ci, afin de pouvoir lui proposer une offre de services adaptée si nécessaire.

L'ensemble des partenaires s'engagent tout au long de la démarche à respecter les dispositions prises pour garantir la confidentialité des informations fournies par les ménages.

#### **5.1.1.2.3. Les propositions de relogement**

Le relogement relève de la responsabilité et de la compétence du bailleur, dans le respect des droits des locataires, ainsi que des principes définis par l'ensemble des partenaires. Ces principes sont les suivants :

- ✓ Permettre aux locataires d'avoir un parcours résidentiel ascendant, correspondant le plus possible à leur composition familiale, à leur souhait de localisation, aux normes de confort et de qualité actuelles,

- ✓ Maintenir des taux d'effort (charges comprises) compatibles avec les ressources des ménages, c'est-à-dire acceptées par ces derniers et permettant de ne pas les fragiliser.

Pour permettre l'application de ces principes et favoriser un bon déroulement du relogement, le bailleur s'engage à :

- ✓ Donner dans le cadre des processus d'attribution un caractère prioritaire aux demandes de relogement par rapport à celles liées à des mutations internes ou à l'arrivée de nouveaux ménages,
- ✓ Prendre en compte les plans d'apurement de dettes en cours au moment du relogement, mesurer l'évolution du taux d'effort (charges comprises), qu'il y ait ou non changement de bailleur au moment du relogement, conformément aux procédures en vigueur,
- ✓ Prendre les contacts nécessaires lorsque la demande se porte sur un logement géré par un autre bailleur social, établir un courrier de soutien auprès du bailleur et/ou de la ville concernée par la localisation souhaitée.

#### Relogement ANRU

Les titulaires d'un contrat de location des logements destinés à être démolis bénéficient d'une priorité de relogement dans l'ensemble des patrimoines des bailleurs signataires.

Les réservataires de logement s'engagent à mobiliser leurs contingents respectifs pour contribuer à la mise en œuvre du relogement.

Dans le respect de ces principes, le bailleur effectue des propositions de relogement correspondant :

- > Aux spécificités du ménage, à ses besoins, à ses souhaits et à ses capacités financières
- > Au principe de parcours résidentiel ascendant,
- > A la réflexion sur le peuplement mise en œuvre par l'EPCI.

Conformément à l'article L.442-6 du CCH, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux.

#### **5.1.1.2.4. Le loyer et les charges**

Les objectifs locaux en terme de qualité de relogement doivent notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages.

#### Relogement ANRU

Le nouveau RGA de l'ANRU propose un dispositif au bénéfice des bailleurs acceptant une minoration du loyer conventionné afin de faciliter le relogement des ménages et inscrire ce relogement dans une démarche résidentielle positive.

Les conditions d'obtention de la minoration de loyer sont les suivantes :

- le relogement définitif est réalisé dans le parc locatif social neuf ou conventionné de moins de 5 ans

- le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum du plafond de loyer pour l'attribution de l'APL du ménage concerné, tel que défini à l'article R 351-17-3 du CCH.

Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est exigé par l'ANRU (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service). Les bailleurs sociaux s'appuieront pour le suivi de ces situations sur l'outil RIME de l'USH.

Ainsi, les bailleurs s'efforceront de proposer, pour un relogement dans un logement équivalent, une mensualité résiduelle proche de celle du logement quitté.

Par mensualité résiduelle, il faut entendre l'ensemble des loyers et charges collectives, APL déduite, et hors charges personnelles (chauffage, eau, électricité ...).

La recherche du logement sera basée sur des études personnalisées pour proposer le logement le plus adapté aux ressources prenant en compte le taux d'effort du ménage et sa composition familiale au moment du relogement.

Pour les locataires souhaitant un confort et des prestations supérieures à ceux du logement quitté (par exemple : logement plus grand, logement individuel en pavillon, garage, jardin et autres accessoires du loyer), le principe de mensualité résiduelle ne s'applique pas.

- Le taux d'effort

Cette approche de l'évolution du taux d'effort s'appuie sur des simulations de calcul théorique (ménages types, revenus). Les conclusions doivent être prises avec précaution et restent indicatives, seules les enquêtes sociales individualisées permettront de donner une vision fiable des situations des locataires, ces dernières étant parfois très variées.

Le bailleur est attentif à maintenir un taux d'effort équivalent.

#### **5.1.1.2.5. Le plan de relogement**

Sur la base de l'enquête sociale préalable, le maître d'ouvrage élabore le plan de relogement de l'opération.

Celui-ci est actualisé périodiquement et permet de :

- connaître au fur et à mesure du processus de relogement le nombre, les caractéristiques et les souhaits des ménages à reloger, les situations difficiles et les besoins éventuels d'accompagnement à mettre en place,
- identifier les logements à mobiliser à l'échelle intercommunale pour le relogement,
- organiser les déménagements et les articuler avec le phasage général du Programme de Renouvellement Urbain.

Pour ce qui concerne le plan de relogement, il doit être présenté dans le cadre de la Déclaration d'Intention de Démolir (DID) mais reste prévisionnel et peut constituer une extraction du dossier RIME qui sera exigé par l'ANRU.

#### **5.1.1.2.6. La garantie des conditions de vie des locataires**

Durant toute la durée de l'opération de relogement, le bailleur prend les mesures nécessaires pour assurer aux locataires qui n'ont pas encore déménagé des conditions d'habitation normales.

Parallèlement à la condamnation systématique des logements libérés par le bailleur, les forces de police sont sollicitées pour renforcer leur surveillance afin d'éviter des occupations indésirables du site. Les collaborateurs du bailleur renforcent également leur présence sur place. Des agents locaux de médiation peuvent également être mandatés pour veiller à la tranquillité du site.

En outre, le bailleur apporte un soin particulier à l'entretien de la résidence jusqu'au départ du dernier locataire.

## **5.1.2. Le déroulement de la phase de relogement**

### **5.1.2.1. Modalités pratiques de prise en charge par les bailleurs**

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, les locataires ne choisissent pas de déménager. Dans le but de limiter au maximum ces désagréments incontournables, les partenaires s'accordent sur le principe que le déménagement ne doit rien coûter aux locataires, excepté lorsque le nouveau logement est situé au-delà d'un rayon de 30 km autour du logement qu'il doit quitter. Dans ce dernier cas, le locataire est supposé déménager de son plein gré et devra supporter les frais de déménagement supplémentaires.

#### **5.1.2.1.1. Déménagement**

Le déménagement proprement dit est pris en charge par une entreprise mandatée par le bailleur. Il s'agit d'un prestataire qualifié répondant aux obligations réglementaires de la Profession (matériel adapté, personnel qualifié, garantie d'assurances et de recours).

Lors de la préparation du déménagement, la prestation du déménageur comprend :

- ✓ La fourniture de cartons permettant l'emballage des objets du locataire,
- ✓ Le démontage des meubles et leur remontage dans le nouveau logement,
- ✓ Le transport de l'ensemble depuis l'ancien logement jusqu'au nouveau dans un véhicule spécialement équipé à cet effet (distance maximum 30 km),
- ✓ La manutention du chargement et déchargement.

L'emballage des objets demeure à la charge des locataires. Cependant, la prestation du déménageur peut inclure cette tâche lorsque le bailleur identifie un locataire dans l'incapacité de l'assurer, pour des raisons d'âge, de maladie ou de handicap.

Le locataire peut préférer prendre en charge son déménagement. Dans ce cas, le bailleur lui versera une indemnité qui sera égale à la moitié du coût d'un déménagement, pour la typologie correspondant au logement quitté (tarifs constatés sur le marché déménagement contractualisé par le bailleur).

La prise en charge est limitée à un déménagement maximum.

#### **5.1.2.1.2. Frais d'installation**

Seront remboursés :

- ✓ Les frais imputables aux transferts d'accès à l'eau potable et aux énergies, électricité et/ou gaz. Pour l'électricité, la prise en charge sera limitée à un transfert énergie pour une puissance identique.  
*L'abonnement et les consommations d'eau potable, d'électricité et de gaz restent à la charge du locataire.*

- ✓ Les frais de mise en service de l'installation téléphonique.  
*Les consommations de téléphone restent à la charge du locataire.* Le cout éventuel du maintien du numéro de téléphone à la demande du locataire n'est pas pris en charge par le bailleur.
- ✓ Les frais de réexpédition du courrier pour une durée de 6 mois.

Exceptionnellement d'autres frais peuvent être remboursés : démontage et remontage de parabole... Les bailleurs examineront les demandes au cas par cas.

Les frais seront remboursés sur la base d'un forfait qui sera différent selon les situations de chaque locataire et des frais réels à engager. Ce forfait sera calculé selon les montants moyens facturés par les prestataires ou concessionnaires au moment du déménagement.

Une fiche indiquant les frais à prendre en charge sera remplie conjointement avec le conseiller relogement, signée par le locataire et servira de pièce justificative au remboursement du forfait dans les deux mois suivant l'état des lieux de sortie.

#### **5.1.2.1.3. Autres frais**

Les travaux de réinstallation d'une cuisine équipée ou d'une salle de bains, le réaménagement de placards ou de penderies sont également pris en charge. Ces travaux sont engagés par le bailleur, à concurrence de 1.500 €.

#### **5.1.2.1.4. Dépôt de garantie**

Le changement de logement donnera lieu à la résiliation du bail initial et à l'établissement d'un nouveau bail.

En dérogation aux dispositions réglementaires, les bailleurs conviennent que le dépôt de garantie constitué lors de la signature du bail précédent ne sera pas complété par le locataire lors de la signature du nouveau bail, sauf :

- ✓ lorsque le nouveau logement est réhabilité depuis moins de 5 ans
- ✓ lorsque le nouveau logement est neuf.

Dans les deux cas ci-dessus un complément de dépôt de garantie sera sollicité.

En cas de relogement par un autre bailleur, un nouveau dépôt de garantie sera demandé au locataire.

Le bailleur d'origine s'engage à rembourser le dépôt de garantie du logement quitté dans un délai maximum de 1 mois à compter de la remise des clefs ou de l'état des lieux de sortie.

Si le dépôt de garantie initial est supérieur au dépôt de garantie du nouveau logement, la part excédentaire sera remboursée au locataire.

Lorsque le locataire est en dette dans le logement quitté, un dépôt de garantie sera demandé pour le nouveau logement.

#### **5.1.2.1.5. Quittancement**

Le quittancement du loyer quitté s'arrêtera à la date du quittancement du nouveau logement, même en cas de changement de bailleur. Le locataire peut demander à utiliser les deux logements le temps de déménager, pendant une durée maximum de 15 jours.

#### **5.1.2.1.6. Etat des lieux dans l'ancien et le nouveau logement**

Un état des lieux sera effectué dans le logement quitté même si ce dernier doit être démoli ou restructuré. Un relevé des compteurs sera effectué et permettra au bailleur d'effectuer l'apurement des charges.

Un état des lieux contradictoire sera également effectué dans le nouveau logement du locataire. La régularisation des charges du logement quitté s'effectuera selon les procédures de chaque bailleur.

#### **5.1.2.1.7. Réparations locatives**

Le bailleur s'engage à ne pas imputer de réparations locatives dès lors que le logement sera démoli, cependant, le locataire aura néanmoins l'obligation de rendre son logement nettoyé et vide.

Le vidage d'un logement (total ou partiel) fera l'objet d'une facturation, de même que tout équipement manquant (baignoire ...).

#### **5.1.2.1.8. Assurances**

Pour chacune des opérations de relogement, le locataire devra justifier du transfert des assurances multirisques habitation obligatoirement souscrites. La remise des clefs du nouveau logement ne pourra se faire que si le locataire produit une attestation d'assurance.

#### **5.1.2.1.9. Travaux dans le nouveau logement**

Le logement proposé doit être, a minima, dans un état similaire à celui quitté.

Lorsque cela est nécessaire, le bailleur procède aux travaux de réfection des embellissements (papiers peints, peinture, revêtements de sol), conformément aux principes de parcours résidentiels ascendants.

Les travaux de relocation dans les logements sont effectués selon les règles internes à chaque bailleur.



### **5.1.2.2. Les propositions de logement**

Lorsque le bailleur a un logement à proposer au locataire, ce dernier est contacté par le conseiller relogement pour organiser une visite.

Une fois la proposition reçue, le ménage visite le logement, soit seul, soit accompagné du conseiller relogement et donne une réponse au bailleur dans les dix jours qui suivent la proposition.

#### **5.1.2.2.1. Les refus des propositions de logement**

Si le locataire souhaite refuser le logement, il devra motiver ce refus par écrit.

Réglementairement, en cas de refus des deux premières propositions, la troisième proposition est opposable au locataire. Le refus de la troisième proposition d'un logement correspondant à la situation familiale et financière du locataire lui fait perdre son droit au maintien dans les lieux. Le bailleur résiliera alors le contrat de location avec un préavis de 6 mois.

A l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la 3ème offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués » (Article 61- 5° de la loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logt et de lutte contre l'exclusion).

#### **5.1.2.2.2. Le suivi pendant et post relogement**

Les ménages relogés seront accompagnés par le conseiller relogement pendant toute la procédure de relogement.

Il aura notamment pour mission :

- ✓ D'assurer l'entretien individualisé : prise de rendez-vous, présentation de la démarche, réalisation du diagnostic social et financier, constitution du dossier de demande de logement. La recherche de logement est basée sur des études personnalisées pour proposer le logement le plus adapté aux ressources, sont étudiés : restes à vivre, reste à charge, taux d'effort du ménage, environnement en terme de fragilité.
- ✓ D'accompagner les familles vers l'acceptation de l'offre de logement,
- ✓ D'assurer un accompagnement dans les démarches administratives préalables et nécessaires à l'entrée dans le logement (signature de bail, résiliation et ouverture de compteurs, souscription d'assurance habitation,...)
- ✓ De suivre les familles dans la préparation du déménagement, le suivi du déménagement et l'intégration dans son nouveau logement. Réaliser a minima une rencontre avec le ménage un mois après le déménagement pour réalisation d'un bilan.
- ✓ De veiller à l'ouverture des droits APL sur le nouveau logement

Les signataires de la CIA conviennent que l'accompagnement des locataires, pour faciliter leur intégration dans leur nouvel environnement, doit se poursuivre au-delà du relogement.

Dans cet objectif, l'équipe du bailleur en charge du secteur dans lequel se trouve le logement poursuivra l'accompagnement, selon les besoins, sur une période de 6 mois après le relogement.

### **5.1.2.2.3. Enquête de satisfaction**

Une enquête de satisfaction pourra être réalisée auprès de l'ensemble des ménages six mois après la fin du dernier relogement. Cette enquête vise à évaluer le degré de satisfaction sur le déroulement de l'opération, sur la nouvelle occupation du logement et l'intégration dans le nouvel environnement.

L'enquête est effectuée par le biais d'un questionnaire réalisé par le bailleur. Les modalités de réalisation sont laissées au choix du bailleur.

Les résultats seront transmis par les bailleurs aux communes et à Le Mans Métropole.

## **5.2. Faciliter et accompagner le relogement des publics prioritaires dans le parc locatif social**

Les enjeux repérés visent à :

- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement,
- Accompagner les ménages prioritaires.

L'action partenariale dans ce domaine s'inscrit dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

### **5.2.1. Les mesures pour l'accès et le maintien dans le logement des ménages en Sarthe du Fonds de Solidarité Logement (FSL) géré par le Département**

L'accès aux aides est soumis au respect des conditions fixées dans le règlement intérieur du FSL. Le FSL assure des prestations d'accompagnement et d'évaluations sur cinq volets :

- L'accès au logement,
- Les impayés de loyer,
- Les impayés d'énergie,
- Les impayés d'eau,
- L'accompagnement social.

#### L'accès au logement

Le fonctionnement de l'accompagnement social via le FSL est assuré par des opérateurs locaux.

Les opérateurs assurant des missions d'accompagnement social pour le compte du FSL doivent avoir un ancrage territorial. Ils ont obligation d'aller au domicile pour analyser le besoin d'accompagnement. Les opérateurs ne sont plus spécialisés selon certaines typologies de publics, ils ont vocation à intervenir sur toutes les situations.

#### Le maintien dans les lieux (impayés)

Le FSL reçoit toutes les assignations. La sélection des dossiers est faite par rapport au montant de la dette et de la récurrence de la situation d'impayés.

### **5.2.2. Les mesures d'accompagnement financées par l'État**

Des mesures d'accompagnement vers et dans le logement financées par l'Etat peuvent être mobilisées dans le cadre d'actions vis-à-vis de certains publics présentant des problèmes de santé, des difficultés de parcours ou pour favoriser leur maintien dans le logement ou leur accès en lien avec les missions du SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation) géré par l'association TARMAC.

L'Etat finance également des mesures d'accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement au titre :

- AVDL (accompagnement vers et dans le logement)
- FNAVDL (Fonds National d'accompagnement Vers et Dans le Logement)
- FNAVDL (Dalo)

Le financement des mesures Etat est connu chaque année dans le cadre de l'annualité budgétaire. Elles viennent en complémentarité des mesures du FSL et s'adressent aux personnes des structures d'hébergement, les prioritaires DALO, les personnes présentant des situations complexes et des problèmes de santé, d'addictions.

### **5.2.3. Le CIL PASS ASSISTANCE® d'Action Logement Services**

Le CIL PASS ASSISTANCE® est un service gratuit proposé par Action Logement aux salariés des entreprises non agricoles de plus de 10 salariés qui rencontrent des difficultés liées au logement dans le cadre de la survenance d'un évènement difficile ou imprévu type :

- séparation, divorce, décohabitation
- Licenciement, réduction d'activité, diminution des ressources,
- maladie, handicap, décès,
- surendettement.

Ce service va de l'analyse de la situation du salarié à la recherche de solutions adaptées avec, si nécessaire, l'orientation vers des partenaires spécialisés :

- écoute personnalisée
- préconisations de solutions adaptées :
  - o par la mise en œuvre de produits Action Logement (offres de logements, Avance et Garantie LOCA-PASS®, Prêt pour locataires en difficulté)
  - o par la mise en œuvre de partenariats (services sociaux, associations, organismes financiers...),
  - o par un suivi de la prestation et mesure de la qualité du service rendu.
  - o Confidentialité vis-à-vis de l'employeur.

## **6. Modalités de coopération entre acteurs : construire une politique de peuplement partagée en synergie avec les autres politiques publiques**

---

### **6.1. Liste des instances et modalités de fonctionnement**

#### **6.1.1. Instances chargées du suivi des relogements de la rénovation urbaine**

##### **6.1.1.1. La cellule de suivi du relogement interne au bailleur**

Chaque bailleur met en place, en interne, une cellule de suivi du relogement chargée de définir les orientations de relogement et d'identifier les besoins en matière d'accompagnement des ménages et les éventuelles difficultés.

Le relogement est mis en œuvre par chaque maître d'ouvrage à l'origine d'une opération de démolition et requalification lourde de logements locatifs sociaux. Dans ce cadre, il doit veiller à la bonne articulation entre l'ensemble de l'opération et le programme de relogement lui-même.

##### **6.1.1.2. Instances chargées du suivi des relogements en QPV**

L'article L.441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que dans chaque QPV, une commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du président de l'EPCI ou de leur représentant, est chargée de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles, selon les modalités définies par la CIA.

Localement, les partenaires décident de ne pas instaurer une telle commission, Le Mans Métropole et les communes membres étant déjà présents au sein des Commissions d'Attribution des Logements des bailleurs sociaux.

Le pilotage global des relogements sera assuré par les bailleurs et l'EPCI, en associant les communes concernées.

Chaque commune concernée pourra mettre en place une commission ad hoc en vue de réaliser le bilan qualitatif et quantitatif des actions menées à l'échelle communale. Le cas échéant, elle comprendra un représentant de chaque bailleur, de l'Etat, d'Action Logement et sera co-présidée par le Président de l'EPCI ou son représentant et le Maire de la commune ou son représentant. Ladite commission se réunira autant que de besoin à la demande d'un ou plusieurs signataires.

##### **6.1.1.3. La mobilisation des instances du Contrat de Ville pour le pilotage et le suivi du processus de relogement dans le cadre du NPNRU**

Le comité thématique Cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville assurera annuellement un suivi de la démarche de relogement au titre des opérations de Renouvellement Urbain (état d'avancement des relogements).

Ces éléments seront communiqués au Comité de Pilotage du Contrat de Ville.

En fonction du contexte, des instances de coordination du relogement pourront être mises en place de manière ciblée sur certains territoires ou sur certaines thématiques spécifiques (accompagnement social des ménages les plus fragiles,...).

Le processus de relogement mis en œuvre dans le cadre du NPNRU est coordonné par les services Politique de la ville et Habitat Logement de Le Mans Métropole. Ce choix traduit la volonté politique d'inscrire ce processus dans une stratégie plus globale d'équilibre social de l'habitat.

La démarche de relogement s'inscrit également dans un partenariat plus large, dont font notamment partie :

- > Le bailleur directement impliqué (avec ses services et les équipes missionnées pour l'accompagnement) et ceux sollicités dans le cadre des relogements inter-organismes,
- > Les partenaires publics et réservataires (Le Mans Métropole, les communes membres, Département, État, Action Logement...),
- > Les acteurs sociaux concernés par le suivi des familles (CCAS, insertion professionnelle, centres sociaux, Caisse d'Allocations Familiales...),
- > Les associations impliquées (associations et collectifs de locataires ...).

Il est rappelé que l'ensemble des bailleurs et réservataires, concourent, selon leurs moyens respectifs, au relogement des ménages. Cette collaboration inter-bailleurs comprend l'ensemble des partenaires du fichier de la demande locative sociale de la Sarthe ayant du patrimoine sur la communauté urbaine.

Il s'agit de répondre, le cas échéant, aux besoins de logements dans des quartiers ou communes limitrophes sur lesquels le bailleur ne possède pas (ou très peu) de patrimoine, ou sur des produits spécifiques (PLAI, logements adaptés, grands logements, logements à faible résiduel).

Les commissions d'attributions des organismes conserveront leur responsabilité d'acceptation ou de refus des propositions de relogement.

Cette démarche partenariale a pour objectif de mettre en synergie et dynamiser l'ensemble des forces nécessaires à la bonne réalisation des opérations de relogement.

## **6.1.2. Commission de coordination pour les publics spécifiques**

### **6.1.2.1. Les instances existantes mobilisables**

Des instances existantes peuvent être mobilisées pour le relogement des publics prioritaires. Le Mans Métropole veillera en premier lieu à la mobilisation de ces instances pour le relogement des publics prioritaires sur son territoire et ne mobilisera une instance de coordination que par subsidiarité.

#### **6.1.2.1.1. La CCAPEX**

L'article 59 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions a rendu obligatoire la création d'une commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).

La CCAPEX est co-présidée par l'État et le Département. Elle est compétente pour examiner l'ensemble des dossiers des ménages en situation d'impayés de loyers et/ou menacés d'expulsion, quel que soit le stade de l'impayé et/ou de la procédure, y compris lorsque ceux – ci ne bénéficient pas d'une aide personnelle au logement (APL-Allocation Personnalisée Logement ou AL-Allocation Logement).

Par ailleurs, elle est compétente pour étudier les situations faisant apparaître un risque d'expulsion locative lié notamment à des troubles de voisinage, troubles de jouissance, défaut d'assurance ou reprise de logement en fin de bail.

La commission se réunit une fois par mois et émet des avis, des recommandations et, le cas échéant, si le Préfet le juge utile, un avis expert en matière d'octroi ou non du concours de la force publique.

Son rôle, confirmé par le décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 est de :

- coordonner, évaluer et piloter le dispositif départemental de prévention des expulsions locatives et d'examiner les situations individuelles pouvant aboutir à une expulsion locative.
- donner des avis auprès des instances décisionnelles (CAF et MSA pour le versement des aides au logement, FSL pour les aides financières, Préfet pour l'exercice du droit de réservation préfectoral et accord des concours de la force publique, commission de médiation, commission de surendettement, Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), acteurs compétents en matière d'accompagnement social ou médico-social...).
- émettre des recommandations à l'intention de l'ensemble des partenaires, notamment aux bailleurs sociaux sur l'opportunité de conclure un protocole de Cohésion Sociale<sup>2</sup> (dit protocole Borloo, c'est un contrat entre le bailleur et le locataire précisant les modalités de règlement de la dette et permettant le rétablissement de l'APL) ou de reloger le ménage dans un logement plus adapté. Elle peut préconiser des mutations internes si celles-ci sont de nature à permettre au ménage concerné d'accéder à un logement moins onéreux adapté pour lui.
- orienter vers un référent santé en charge de l'articulation avec l'Agence Régionale de Santé (ARS) et les acteurs médico-sociaux pour les personnes présentant des comportements inadaptés en lien avec des problématiques de santé.

La CCAPEX contribue à favoriser une plus forte mobilisation des ménages.

Ainsi, elle favorise les échanges d'informations, particulièrement avec les organismes payeurs des aides au logement, les services chargés de l'accompagnement social et les bailleurs sociaux. En ce sens, elles permettent un diagnostic partagé et une meilleure coordination des dispositifs.

A ce titre, la CCAPEX de la Sarthe a mis en place des ateliers thématiques destinés aux partenaires et visant à la connaissance mutuelle des acteurs et des dispositifs.

#### **6.1.2.1.2. La commission de relogement dans le cadre du DALO**

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instaure un Droit Au Logement Opposable.

Les personnes qui se trouvent dans l'une des situations suivantes peuvent saisir la commission de médiation :

- sans domicile,
- menacées d'expulsion sans relogement,

---

<sup>2</sup> L. 353-15-2 et L. 422-6-5 du code de la construction et de l'habitation issus de la loi n° 2005-32 de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005

- hébergées chez un tiers ou dans un établissement,
- logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- dans un local manifestement sur occupé ou non-décent et qui ont à charge un enfant mineur ou une personne handicapée ou présentent elle-même un handicap,
- qui ont fait une demande de logement social depuis plus de 12 mois et qui n'ont reçu aucune proposition de logement.

L'Etat impose aux bailleurs sociaux le relogement des personnes déclarées prioritaires DALO par la commission de médiation. Une commission de relogement constituée de la DDCS, des bailleurs sociaux, du Département, de Le Mans Métropole, d'Action Logement et de la DDCS examine les situations des personnes déclarées prioritaires et non relogées.

Cette commission se réunit 3 semaines environ après la commission de médiation qui a lieu tous les mois.

Conformément à la demande de Le Mans Métropole, et conformément à la pratique de la DDCS, l'Etat s'engage à proposer les relogements DALO du 1<sup>er</sup> quartile systématiquement hors QPV.

#### **6.1.2.1.3. Les plateformes territoriales d'examen des situations dégradées**

Les Villes d'Allonnes, de Coulaines et du Mans sont couvertes par des plateformes territoriales d'examen des situations dégradées. Des conventions de partenariats ont été signées pour chacune de ces plateformes entre l'État, le coordonnateur et les partenaires du projet (communes, bailleurs sociaux, CAF, ARS, Adgesti, Établissement Public de Santé mentale de la Sarthe).

Les coordonnateurs des plateformes sont :

- Le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) d'Allonnes (convention du 7 juillet 2014),
- la Maison Pour Tous (MPT) à Coulaines (en cours de finalisation),
- Le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de la Ville du Mans (convention du 12 octobre 2015).

Les partenaires examinent les situations apportées par les bailleurs et recherchent une réponse globale (logement, santé....) afin de trouver le levier qui permettra à la famille de rester dans son logement. Le projet repose donc sur des actions préventives, globales et coordonnées sur un territoire de proximité.

#### **6.1.2.1.4. La commission d'examen des demandeurs en situation de handicap**

La problématique du logement des personnes handicapées est une constante dans les préoccupations des bailleurs et de leurs partenaires.

Dans le fichier commun de la demande locative sarthoise, plusieurs centaines de demandes (environ 700 demandes actives en juin 2017 dont 546 reconnues par la MDPH) sont enregistrées et complétées avec le document Cerfa Handicap.

Pour mieux appréhender le niveau d'adaptation du logement à proposer, les bailleurs et leurs partenaires ont mis en place une commission de coordination avec la Maison Départementale du Handicap.

A cette commission, participent l'ensemble des bailleurs, le service logement du Département, la MDPH, Le Mans Métropole.

Son fonctionnement est le suivant :

- Extraction par un bailleur (Sarthe Habitat) de demandes de logement complétées du Cerfa handicap et indiquant une reconnaissance MDPH.
- Organisation d'une réunion trimestrielle de l'ensemble des partenaires.
- Les bailleurs indiquent les éléments relatifs aux caractéristiques du logement souhaité : localisation, typologie, caractéristiques spécifiques ...
- La MDPH précise le niveau d'adaptation que le logement doit atteindre pour répondre au handicap du demandeur.
- Après la commission, les bailleurs ou réservataires proposent des logements correspondant à la situation du demandeur.

#### **6.1.2.2. Création d'une commission de coordination**

Conformément à l'article 70 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, la CIA doit prévoir la création d'une commission de coordination présidée par le Président de l'EPCI.

Cette commission est composée du Préfet, des maires des communes membres de l'EPCI, ou de leurs représentants, de représentants des bailleurs sociaux présents sur Le Mans Métropole, de représentants du département, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations œuvrant dans le domaine du logement et de l'hébergement.

Cette commission pourra inviter en fonction des situations toute personne qualifiée.

Cette commission aura pour mission :

- de coordonner la mise en œuvre de la Convention Intercommunale des Attributions,
- d'examiner l'avancement des relogements prévus dans le cadre des conventions de renouvellement urbain,
- d'être un lieu d'échanges de pratiques entre acteurs dans le cadre de l'attribution des logements sociaux,
- d'examiner l'ensemble des situations de relogement bloquées hors des instances précitées et des situations déjà prises en charge par les plateformes logement présentes sur Le Mans, Allonnes, Coulaines. Les situations visées concerneront les situations d'habitat indigne du parc privé nécessitant un relogement provisoire ou temporaire et les sinistres. En effet, la Direction Départementale de la Cohésion Sociale gère les situations de relogement dans les cas d'habitat indigne. Dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou d'un Programme d'Intérêt Général ce rôle est dévolu aux opérateurs désignés par les collectivités. La commission examinera l'opportunité d'un relogement dans le parc public et la nécessité d'un accompagnement dans le logement dans le cadre des dispositifs de droit commun.



## **6.2. Coordination / dialogue entre acteurs : harmoniser les pratiques**

Afin de promouvoir une politique coordonnée en matière d'attribution des logements sociaux, il est nécessaire de promouvoir un dialogue entre acteurs.

Ces échanges multilatéraux intéresseront :

- Le Mans Métropole et l'Etat dans le cadre du co-pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement et du suivi des objectifs de la Convention Intercommunale des Attributions et de l'activité du DALO et de la CCAPEX à l'échelle intercommunale.
- Le Mans Métropole et les plateformes territoriales dans le cadre du suivi de leur activité en articulation avec la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux.
- Le Mans Métropole et les bailleurs sociaux dans le cadre d'un suivi du Fichier Départemental de la demande locative sociale, de l'activité des commissions d'attribution des logements et d'un bilan sur les attributions sur les logements réservés (notamment à Le Mans Métropole).
- Le Mans Métropole et ses communes membres dans le cadre du suivi du relogement des publics prioritaires sur les contingents communaux et du suivi de l'évolution de la demande locative sociale et des attributions à l'échelle communale.
- Le Mans Métropole et le Département dans le cadre d'un suivi à l'échelle intercommunale des mesures d'accès et de maintien accordés par le Département.
- Le Mans Métropole et Action Logement Services dans le cadre d'un suivi à l'échelle intercommunale des mesures accordées par Action Logement Services à l'échelle intercommunale et du suivi du relogement des publics prioritaires sur le contingent Action Logement.

## **7. Modalités de mise en œuvre de la convention intercommunale des attributions**

---

### **7.1. Durée**

La présente convention est conclue pour une durée de 6 ans (2018-2024).

Elle pourra être réactualisée annuellement par voie d'avenant.

Les avenants pourront préciser le périmètre des logements retenus en renouvellement urbain, le planning des démolitions et des relogements. Ils pourront également intégrer d'éventuelles modifications notamment pour ajuster la présente convention à d'éventuelles évolutions légales ou réglementaires.

### **7.2. Suivi et animation**

#### **7.2.1. Suivi de la convention intercommunale des attributions**

Une évaluation annuelle de l'atteinte des objectifs définis par la CIA sera présentée en Conférence Intercommunale du Logement par le service Habitat Logement de Le Mans Métropole avec l'appui des bailleurs sociaux, de l'USH et du CREHA Ouest et de la DREAL.

Cette évaluation portera sur les objectifs définis par la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 :

- atteinte des objectifs de relogement hors QPV pour le 1<sup>er</sup> quartile : global, par secteurs géographiques et par bailleur
- atteinte des objectifs de proposition de logements pour le 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile en QPV : global, par QPV et par bailleur
- relogement des prioritaires : global et par bailleur et réservataire.
- actions des bailleurs et partenaires pour l'équilibre territorial

D'autres partenaires pourront être sollicités pour alimenter ce bilan annuel (Département, Action Logement Services, DDCS, ...).

#### **7.2.2. Relogement ANRU**

L'ANRU demande aux porteurs de projet de se fixer des objectifs-cibles, de les suivre et de les évaluer en termes de :

- part de relogement des ménages dans le parc neuf ou conventionné <5 ans
- part de relogement hors site en renouvellement urbain et hors QPV
- maîtrise du reste à charge des ménages relogés.

Toute opération de relogement fera l'objet d'un suivi et d'une évaluation quantitative et qualitative, notamment pour mesurer son impact en termes de satisfaction des locataires et d'intégration dans leur nouveau quartier.

Un suivi des opérations de relogement sera réalisé et présenté lors des revues de projets des opérations de Renouvellement Urbain et points d'étape du NPNRU et pour toute demande de l'ANRU. Ce suivi comprend notamment l'évolution de la mensualité résiduelle des ménages relogés, le taux d'effort et les ménages relogés dans le parc social neuf ou moins de 5 ans.

L'évaluation globale présentée en Conférence Intercommunale du Logement, fera également l'objet d'une présentation au comité thématique Renouvellement Urbain et Cadre de Vie du Contrat de Ville et aux revues de projets des opérations de Renouvellement Urbain.

Le suivi du relogement sera réalisé à l'aide de l'outil RIME élaboré par l'USH : des extractions de l'outil RIME de suivi du relogement seront transmises périodiquement par les organismes d'HLM à l'EPCI, au délégué territorial de l'ANRU et remontées annuellement à l'ANRU pour des reportings et bilans annuels ainsi que les « points d'étape » contractuels.

Enfin, il permettra de vérifier l'attente des objectifs et des engagements pris dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Cette évaluation sera réalisée à partir d'une récolte des données (enquêtes auprès des locataires, référentiels d'indicateurs...) qui fera l'objet d'une mise en forme et d'une analyse partagée.

Cette évaluation aura pour objet de réajuster si besoin le dispositif, d'optimiser le partenariat et de garantir un parcours résidentiel de qualité pour les ménages relogés.

La première série de relogement réalisée prévus dans le cadre du NPNRU fera l'objet d'une évaluation collective afin d'ajuster et d'améliorer si besoin le présent volet en fonction des enseignements tirés.

Ces premiers relogements concernent les résidents des opérations du PRIR du Mans ayant bénéficié d'un accord de l'ANRU lors du comité d'engagement du 12 juillet 2017.

Le suivi de la mise en œuvre de la stratégie de relogement est également intégré aux instances de pilotage du NPNRU qui s'assurent de l'atteinte des objectifs du relogement en termes de qualité des parcours des ménages et de maîtrise du reste à charge.

Les signataires de ce volet s'engagent également à produire les éléments de suivi conformément aux outils et modèles que l'ANRU met à disposition.

## **Annexes**

---

Annexe 1 – Rappel des exigences de l'ANRU vis-à-vis des relogements temporaires ou définitifs a la suite d'opérations de démolition, de restructuration ou de réhabilitation identifiées dans les conventions NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain)

Annexe 2 – Synthèse des engagements chiffrés des partenaires

Annexe 3- Financements mobilisables dans le cadre des opérations de renouvellement urbain de l'ANRU 2

## **ANNEXE 1 – Rappel des exigences de l'ANRU vis-à-vis des relogements temporaires ou définitifs à la suite d'opérations de démolition, de restructuration ou de réhabilitation identifiées dans les conventions NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain)**

Dans le cadre du NPNRU, les modalités de relogement seront intégrées à la convention intercommunale d'attributions (CIA).

La stratégie de relogement et d'attribution est un critère clé de la recevabilité des projets de renouvellement urbain. Les attributions, les relogements et plus largement les parcours résidentiels des ménages participent de fait au renouvellement urbain des quartiers au même titre que les interventions sur l'offre d'habitat. En outre, les PRU (Périmètres de Renouvellement Urbains) constituent un levier pour contribuer au rééquilibrage du peuplement et à la mixité sociale à l'échelle intercommunale. Dans l'esprit des lois Lamy et Alur, l'ambition du NPNRU est d'articuler renouvellement urbain et politiques intercommunales d'attributions.

Dès lors, les relogements opérés dans les PRU doivent permettre de proposer aux ménages des parcours résidentiels de qualité à l'échelle de l'agglomération. Dans ce cadre, l'enjeu est de permettre aux ménages relogés d'accéder au parc locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans. Pour ce faire, l'ANRU met en place une aide pour minoration de loyers à destination des bailleurs sociaux (cette indemnité est forfaitaire et calculée selon la typologie du logement et non sa durée d'occupation).

Conformément au RGA relatif au NPNRU et à la présente charte de relogement, les partenaires signataires des conventions pluriannuelles NPNRU s'engagent à :

- > Assurer aux ménages concernés des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, en maîtrisant leur reste à charge suite au relogement
- > Conduire le plan de relogement lié à chaque opération rendant nécessaire des relogements
- > Prioriser le relogement des ménages dans le parc LLS neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans, dans la mesure des disponibilités de ce parc et en tenant compte des souhaits de localisation de relogement desdits ménages.
- > Appliquer, le cas échéant, le principe de « la minoration de loyer » : le loyer inscrit dans le bail doit être inférieur au plafond de loyer pour l'attribution de l'APL du ménage concerné

### Source :

- > « Contractualisation des conventions pluriannuelles NPNRU – Complément à la note du 22 juillet 2016 » Note à destination des délégués territoriaux de l'ANRU – 8 juin 2017
- > « Du protocole de préfiguration à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain » Note à destination des délégués territoriaux de l'ANRU - 22 Juillet 2016
- > Règlement général de l'ANRU relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – Version validée par le conseil d'administration du 16 juillet 2015

## **Annexe 2 : Synthèse des engagements chiffrés des partenaires**

Les volumes sont données à titre indicatif, il s'agit d'estimations sur la base du nombre de demandes satisfaites 2016

### 1- Attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile ou ceux concernés par le renouvellement urbain

Au global	Données de référence (source CREHA Ouest)				Objectifs CIA (minimum)					
	Nb logts sociaux hors QPV (10/2017)	Nb demandes satisfaites hors QPV (2016)	dont < 1er quartile (nb)	dont < 1er quartile (%) - étude Creha Ouest	Années 1-2 (2018-2019)	Années 1-2 (2020-2021)	Années 1-2 (2022-2023)	volume indicatif annuel 2018-2019	volume indicatif annuel 2020-2021	volume indicatif annuel 2022-2023
LMM hors QPV	14658	2127	277	13%	14%	16%	19%	298	340	404

Par types de territoires	Données de référence (source CREHA Ouest)				Objectifs CIA (minimum)					
	Nb logts sociaux hors QPV (10/2017)	Nb de demandes satisfaites hors QPV (2016)	dont < 1er quartile (nb)	dont < 1er quartile (%)	Années 1-2 (2018-2019)	Années 1-2 (2020-2021)	Années 1-2 (2022-2023)	volume indicatif annuel 2018-2019	volume indicatif annuel 2020-2021	volume indicatif annuel 2022-2023
Le Mans Allonnes Coulaines hors QPV	12979	1862	262	14%	15%	16%	19%	270	300	354
Communes sans QPV	1679	265	15	6%	10%	14%	19%	26	38	50

Par bailleur	Données de référence (source CREHA Ouest)				Objectifs CIA (minimum)					
	Nb logts sociaux hors QPV (10/2017)	Nb de demandes satisfaites hors QPV (2016)	dont < 1er quartile (nb)	dont < 1er quartile (%)	Années 1-2 (2018-2019)	Années 1-2 (2020-2021)	Années 1-2 (2022-2023)	volume indicatif annuel 2018-2019	volume indicatif annuel 2020-2021	volume indicatif annuel 2022-2023
LMMH	5815	722	100	14%	14%	16%	19%	101	116	137
Mancelle d'Habitation	3595	515	81	16%	14%	16%	19%	72	82	98
Sarthe Habitat	1758	270	30	11%	14%	16%	19%	38	43	51
F2M	1676	303	19	6%	14%	16%	19%	42	48	58
SAMO	1037	191	13	7%	14%	16%	19%	27	31	36
ICF Atlantique	754	123	32	26%	14%	16%	19%	17	20	23
Immobilière Centre Loire	23	3	2	67%	14%	16%	19%	0	0	1

## 2-Attributions en QPV aux ménages aux revenus supérieurs au 1er quartile

	Données de référence (source CREHA Ouest)				Objectifs CIA (minimum)	
	Nb logts sociaux en QPV (10/2017)	Nb de demandes satisfaites en QPV (2016)	dont > 1er quartile (nb)	dont > 1er quartile (%)	Années 1-6 (2018-2023)	volume indicatif annuel 2018-2023
QPV de Le Mans, Allonnes, Coulaines	11145	1377	822	60%	61%	840
LMMH	6801	806	457	57%	61%	492
Mancelle d'Habitation	1329	172	98	57%	61%	105
Sarthe Habitat	2691	348	229	66%	61%	212
F2M	74	12	11	92%	61%	7
SAMO	187	35	25	71%	61%	21
ICF Atlantique	63	4	2	50%	61%	2
Immobilière Centre Loire	0	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	0

L'objectif de 61% minimum est à viser à l'échelle globale de l'ensemble des QPV de LMM, et à l'échelle de chaque QPV.

## 3-Attributions aux ménages prioritaires

	Données de référence (source CREHA Ouest)				Objectifs CIA (minimum)	
	Nb logts réservés*	Nb demandes satisfaites sur logts réservés (2016)*	dont prioritaires* (nb)	dont prioritaires* (%)	Années 1-6 (2018-2023)	volume annuel indicatif 2018-2023*
Le Mans Métropole					25%	
Action Logement					25%	
Autres réservataires (communes, autres ?)					25%	
Détail par réservataire					25%	
Logements bailleurs hors réservataires					25%	
Détail par bailleur					25%	

\* non disponible à ce jour, réflexions en cours à l'échelle régionale sur les évolutions des fichiers départementaux de la demande (labellisation des prioritaires, réservataire d'imputation)

### **ANNEXE 3 Financements mobilisables dans le cadre des opérations de renouvellement urbain de l'ANRU 2 (Règlement Général de l'ANRU du 16 juillet 2015)**

#### **- Forfait relogement de 3000 € pour les opérations de démolition et de requalification de LLS:**

Un forfait pour relogement d'un montant de 3000 euros par ménage relogé (titulaire du bail et décohabitant), attribué en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf.

Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquête sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage (dont aménagement du logement servant au relogement), l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement.

La prise en compte des relogements s'effectue à la date de la PCDID ou à la date du CE ou à celle de la signature de la convention pluriannuelle pour les opérations inscrites dans des projets non soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence- si ces dernières sont postérieures à la date de la PCDID.

Le nombre de forfaits à prendre en compte tient compte du nombre de ménages (titulaire du bail et décohabitant) à reloger estimé (prévisionnel prudentiel) puis identifié dans le dossier d'intention de démolir et précisé lors de l'enquête sociale menée en amont de l'opération.

Cette enquête sociale permet de préciser les besoins en relogement et ainsi de programmer en conséquence les financements ANRU.

S'agissant des décohabitations, un forfait est pris en compte pour le titulaire du bail et un forfait est pris en compte par ménage décohabitant (personne liée au titulaire du bail - conjoint, descendant, ascendant, ménage polygame- dont le logement démolit constituait la résidence principale et qui accède à un logement autonome à l'occasion du relogement généré par la démolition).

En cas de relogement temporaire, un seul relogement est pris en compte par ménage définitivement relogé quel que soit le nombre de déménagements réalisés (déménagement dans le logement temporaire puis dans le logement définitif).

L'attribution des forfaits s'effectue sur justification du plan de relogement produit a minima en amont de la demande de subvention puis lors de la demande de solde de la subvention pour l'opération concernée (dans le cas où le relogement définitif ne serait pas effectué au moment de la demande de solde, le maître d'ouvrage devra justifier d'un engagement formel et détaillé auprès du locataire de le reloger ultérieurement). Ce plan de relogement doit être validé par le délégué territorial de l'ANRU (plan de relogement prévisionnel lors de la demande de subvention et plan de relogement définitif lors de la demande de solde de la subvention ANRU).

Le forfait de relogement par ménage relogé est global, son montant de 3 000 € est pris en compte dans l'assiette de subvention quel que soit le coût réel des dépenses supportées par le maître d'ouvrage pour le relogement du ménage concerné. Il sera attribué au regard du plan de relogement complété (la présentation des factures pour l'ensemble des actions et prestations intégrées dans ce forfait n'est pas demandé).

#### **- Le relogement des ménages avec minoration de loyer :**

Afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages dans des LLS neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans, l'agence peut accorder une « indemnité pour minoration de loyer » à l'organisme HLM accueillant les ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération financée par l'agence. Deux conditions doivent être respectées :

- le relogement définitif est réalisé dans le parc de LLS neuf ou conventionnés depuis moins de 5 ans



- le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'APL du ménage concerné, tel que défini à l'article R 351-17-3 du CCH.

L'ensemble des engagements relatifs au relogement des ménages avec minoration de loyer est précisé et suivi dans le cadre du pilotage local du relogement conformément aux modalités définies dans la CIA. Ils doivent faire l'objet d'un suivi tout au long du projet.

Les ménages concernés sont ceux qui occupent (titulaire du bail et décohabitant) le parc social qui fait l'objet notamment d'une opération de démolition ou de requalification de LLS.

Ainsi au stade de la programmation des concours financiers de l'ANRU, le lien direct entre la ou les opérations d'investissement à l'origine du relogement et l'opération d'ingénierie relogement avec minoration de loyer devra être démontré.

Par ailleurs, cette programmation s'effectue en articulation avec la stratégie de relogement et d'attribution définie dans la CIA

Montant forfaitaire de l'aide : l'indemnité pour minoration de loyer correspond à un montant forfaitaire d'aide selon la typologie du logement par ménage relogé de façon définitive :

<b>Typologie du logement</b>	<b>Montant forfaitaire de l'aide en euros par ménage relogé selon la typologie du logement</b>
T1/T2	1500
T3/T4	4000
T5 et+	5000

Ce montant n'est ni modifiable ni modulable quel que soit le montant de la minoration de loyer réalisé par l'organisme HLM.

L'octroi de cette indemnité n'est pas conditionné par une localisation particulière du logement dans lequel le ménage sera relogé. L'aide pour minoration de loyers est déconnectée du financement de la reconstitution de LLS et les programmes locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans concernés pourront être issus du développement de l'offre nouvelle de logements (hors reconstitution)

#### - MOUS relogement

La préparation et la mise en œuvre du relogement des ménages concernés (enquêtes sociales, déménagement et installation du ménage, accompagnement social) peuvent être réalisées dans le cadre de missions mutualisées en inter bailleurs à l'échelle de l'agglomération.

\* En cas d'accompagnement social mutualisé en inter bailleur ou de dispositif piloté par la collectivité, les coûts de la MOUS mutualisée sont pris en compte :

- de façon privilégiée dans le cadre du forfait global pour relogement intégré dans l'assiette de financement de l'opération d'investissement (démolition de LLS, requalification de LLS) concernée (forfait global pour relogement incluant cet accompagnement social alloué sur la base du plan de relogement)

- de façon dérogatoire dans le cadre d'une opération d'ingénierie, ce montant alloué en ingénierie devant alors être diminué du forfait relogement pris en compte dans l'assiette de financement de l'opération d'investissement concernée (montant du forfait global pour relogement par ménage à acter dans la convention pluriannuelle)

- Pour des cas très particuliers, les coûts de la MOUS mutualisée peuvent être pris en compte à titre exceptionnel sur validation ANRU (CE ou DG) dans le cadre d'une opération d'ingénierie en complémentarité du forfait relogement pris en compte dans l'assiette de l'opération d'investissement concernée)

\*L'agence peut accorder pour des cas très particuliers une subvention à un dispositif spécifique interne ou externe d'accompagnement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire dans le cadre du PRU et des ménages dont le logement fait l'objet d'une requalification financée par l'Agence.

Sont subventionnables dès lors qu'ils ne sont pas pris en compte dans les assiettes de financement des opérations concernées :

-les actions d'accompagnement social des ménages concernés par le relogement, de type « MOUS » relogement, pouvant aller jusqu'à 6 mois après le déménagement lorsque cela est nécessaire.

- les actions d'accompagnement des ménages aux nouveaux usages dans les logements suite à un relogement ou à une requalification de LLS, pouvant aller jusqu'à 6 mois après le déménagement lorsque cela est nécessaire ; ces actions correspondant à des missions spécifiques mises en place pour accompagner des ménages occupant un bâtiment bénéficiant d'innovations techniques et technologiques développées dans le cadre du PRU

Assiette de subvention :

- soit le coût HT des prestations commanditées par un organisme HLM, par un groupement inter-bailleurs, par la collectivité ou par un aménageur

- soit un poste interne dédié au relogement et à l'accompagnement social des ménages (montant forfaitaire d'un maximum de 95 000 euros par an et à temps plein pour un poste pour la durée indiquée dans la convention pluriannuelle de RU.

Taux maximum de subvention : 50 %

Seuls les postes dédiés à au moins 0,5 ETP au relogement et à l'accompagnement des ménages sont subventionnables par l'agence. Un prorata forfaitaire (entre 0,5 et 1) défini au regard du temps d'affectation prévisionnel aux missions de relogement et d'accompagnement des ménages concernés est appliqué aux postes subventionnables. Ce montant forfaitaire intègre le salaire, les frais de charges salariales et les frais de structure.

Fait en 11 exemplaires originaux au Mans, le

Le Préfet  
Nicolas QUILLET

Le Président de Le Mans Métropole  
Jean Claude BOULARD

Le Président du Département de la Sarthe  
Dominique LE MENER

Le Maire du Mans  
Jean Claude BOULARD

Le Maire d'Allonnes  
Gilles LEPROUST

Le Maire de Coulaines  
Christophe ROUILLON

Le Maire d'Aigné  
Patrick PORTE

Le Maire d'Arnage  
Thierry COZIC

La Maire de Champagné  
Catherine CHEVALIER

Le Maire de Chaufour Notre Dame  
Patrice LEBOUCHER

Le Maire de Fay  
Maurice POLLEFOORT

Le Maire de La Chapelle Saint Aubin  
Joël LE BOLU

Le Maire de La Milesse  
Claude LORIOT

Le Maire de Mulsanne  
Jean Yves LECOQ

La Maire de Pruillé-le-Chétif  
Isabelle LEBALLEUR

Le Maire de Rouillon  
Gilles JOSSELIN

Le Maire de Ruaudin  
Samuel CHEVALLIER

Le Maire de Saint-Georges-du-Bois  
Franck BRETEAU

Le Maire de Saint Saturnin  
Yvan GOULETTE

Le Maire de Sargé-lès-Le mans  
Marcel MORTREAU

Le Maire de Trangé  
Jacky MARCHAND

La Maire d'Yvré l'Evêque  
Dominique AUBIN

Action Logement Services  
Olivier JOACHIM, Directeur régional Action  
Logement Services Pays de la Loire

Le Directeur Général de  
Le Mans Métropole Habitat  
Fabienne DELCAMBRE

Le Directeur Général de Sarthe Habitat  
Guy HENRION

Le Directeur Général de Mancelle d'Habitation  
Yves Marie HERVÉ

Le Directeur Général de F2M  
Philippe VAREILLES

Le Directeur Général de la SAMO  
Bruno BATAILLE

Le Directeur de l'Agence Val de Loire-  
Bretagne d'ICF Habitat Atlantique  
Pierre LECOLIER

Par délégation le Directeur de la Gestion  
et du Patrimoine d'Immobilier Centre Loire  
Richard LAROUCAU



Vu pour être annexé à la délibération n° 23  
du Conseil Communautaire du 12 avril 2018  
Pour le Directeur Général empêché  
l'Agent du Service des Assemblées  
et de la Réglementation