



I – Cadre général

La conférence intercommunale du logement (CIL) doit définir des objectifs de mixité sociale et d'équilibre du territoire à l'échelle intercommunale¹. Les orientations de la CIL sont déclinées dans la convention intercommunale d'attribution² qui fixe des engagements quantitatifs et qualitatifs aux différents partenaires.

La définition de ces orientations s'appuie sur un **diagnostic partagé et territorialisé** portant sur le socle minimal suivant :

- Le **parc de logements locatifs sociaux** ;
- L'**occupation sociale du parc** de logements locatifs sociaux ;
- La **demande locative sociale** en cours et satisfaite, comprenant l'analyse des attributions au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et aux publics prioritaires.

La définition des orientations en matière de politique intercommunale d'attribution nécessite de réaliser un état des lieux de l'offre et de la demande locative sociale.

II – Définir à l'échelle intercommunale des indicateurs qualifiant l'offre et la demande de manière objective, partagée et transparente

1. État des lieux

Les **indicateurs de qualification** doivent :

- Être **adaptés au contexte local** ;
- Être **partagés** par les représentants de la gouvernance locale et l'ensemble des partenaires locaux ;
- Être **explicités** dans le document cadre d'orientations de la CIL ;
- Pouvoir **s'adapter** à l'évolution du niveau de fragilisation ou d'attractivité des différents territoires de l'intercommunalité.

Ces indicateurs doivent permettre de **qualifier l'offre**, y compris en termes d'attractivité (qualité de service, qualité du parc) et **la demande**. Ils ne sauraient être utilisés pour exclure les ménages les plus fragiles. Ils doivent au contraire servir à déterminer des marges de manœuvre pour accueillir les publics dits défavorisés dans les quartiers sans difficulté ou attractifs. Ils peuvent être complétés par une analyse spécifique portant sur des problématiques locales (ex : vieillissement de la population).

Dans le cadre du diagnostic préalable à la définition des orientations, le territoire de l'intercommunalité peut opportunément être **découpé en quartier d'habitat social** pour identifier les caractéristiques propres à chacun et mettre en évidence :

- les éventuels dysfonctionnements à corriger ;
- les orientations qualitatives pour un rééquilibrage social ;

1 Pour plus d'informations sur la CIL, se reporter à la fiche 2 « La conférence intercommunale du logement »

2 Pour plus d'informations sur la CIA, se reporter à la fiche 3 « La convention intercommunale d'attribution »

- les actions complémentaires à engager et qui assurent durablement la mixité sociale (ex : accompagnement des familles dans le cadre du PDALHPD).

2. Qualifier le parc social

Pour avoir une connaissance précise du parc à l'échelle intercommunale, du quartier et des QPV le cas échéant, il est important de connaître les éléments suivants :

- Nombre de logements, par bailleur, par typologie, localisation (hors ou en QPV) ;
- Ancienneté, loyers, vacance, mobilité ;
- Les droits de réservation existants (Etat, collectivités, Action Logement).

3. Qualifier la demande et l'occupation sociale

Pour ce faire, plusieurs types d'indicateurs peuvent être utilisés :

- Pour les demandeurs et les occupants de logement HLM : situation socio-économique, composition familiale, caractéristiques du logement actuel (taille, niveau de loyer et des charges, APL), ancienneté dans le logement ;
- Pour les demandeurs d'un logement HLM : caractéristiques du logement recherché, ancienneté de la demande, les motifs de la demande, les propositions et les raisons des refus (des ménages ou des commissions), identification des ménages en délai anormalement long.

Une **analyse spécifique portant sur les obligations introduites par la loi Égalité et Citoyenneté**, notamment les attributions au quartile des demandeurs les plus pauvres en et hors QPV et les attributions aux publics prioritaires, doit être menée afin de pouvoir établir les orientations sur ces thématiques.

III – Suivi des indicateurs

Chaque année, le flux des attributions devra faire l'objet d'un **contrôle a posteriori**, pour vérifier que le système mis en place ne génère pas, à l'échelle intercommunale, des exclusions et répond aux objectifs :

- Le **profil des ménages** ayant fait l'objet d'une attribution de logement social est comparé au profil des demandeurs inscrits dans le fichier partagé ;
- Les **attributions hors QPV**, suivies de baux signés, au quartile des demandeurs les plus pauvres sont analysées ;
- Le cas échéant, les **attributions en QPV** aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 sont regardées ;
- Les **attributions aux publics prioritaires** sont regardées par bailleur et réservataire, ainsi que par catégorie de public.

Ces éléments sont utilement déclinés à l'échelle intercommunale, et quartier par quartier. En parallèle, une analyse fine des motifs de refus ou d'ajournement doit être réalisée de façon à détecter d'éventuelles inégalités de traitement.

En fonction de ces observations, des dispositions sont adoptées pour **rectifier les processus d'exclusion identifiés**, notamment l'évolution des critères de hiérarchisation de la demande.

 **A terme**, ce contrôle devra être formalisé dans le PPGD, lorsque le **système de cotation**³ sera mis en place. En effet, l'article R 442-1-10 dispose que le plan « prévoit la périodicité et les modalités d'évaluation du système de cotation, notamment au regard des objectifs de droit au logement, des publics prioritaires définis à l'article L 441-1 ainsi que des orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement ».

3 Pour plus d'informations sur le système de cotation, se reporter à la fiche 8 : « Système de cotation de la demande locative sociale »

IV - Sources de données mobilisables pour établir un état des lieux

Pour faire le diagnostic, les intercommunalités peuvent consulter des données libres d'accès sur des sites internet dédiés ou par l'intermédiaire des services de l'Etat, du CREHA Ouest, gestionnaire des fichiers, ou après des bailleurs sociaux.

Voici ci-après un échantillon des principales sources.

1 – Occupation du parc social

Portail géographique : le GIP SNE⁴ a récemment développé un travail de cartographie de l'occupation du parc de logements sociaux pour caractériser l'occupation sociale en fonction de critères simples, transparents et partagés (comme les revenus, le taux d'allocataires APL ou le taux de personnes sans emploi...). Ce portail est national. Il agrège des données collectées par différents organismes ou entités administratives.

Il permet de consulter des données à différents niveaux d'agrégation : à la région, au département, à l'EPCI, à la commune.

Suivant les droits de l'utilisateur, il permet d'obtenir les données à une échelle plus grande : à l'îlot regroupé d'informations statistiques (Iris), au quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), au carreau, à la résidence (après création et partage par les ayants droit), au point adresse.

Les cartes permettent de visualiser les indicateurs caractérisant le parc social et son occupation.

Pour obtenir un accès : la demande se fait via un formulaire disponible par la page d'accueil <https://cartographie.gip-sne.fr/#/accueil>. Chaque demande est instruite par le GIP SNE. Ne sont acceptées que les adresses mails normalisées mises à disposition par l'organisme ou l'institution concernés. Les adresses personnelles sont proscrites.

2 – Système d'information géographique du parc locatif social de la région Pays de la Loire (SIG PLS)

Le SIG PLS fournit des informations sur le parc locatif social HLM (hors logements appartenant à des SEM) sous diverses formes :

- des cartes permettent de localiser le parc HLM (logement à l'unité, collectifs ou groupés et logements aux programmes) et d'en donner les principales caractéristiques ;
- des indicateurs qualifiant le parc social par département, commune, EPCI ou QPV, avec une représentation cartographique ou par tableaux facilement extractibles.

Lien sur le site internet de la DREAL :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-sig-pls-a1168.html>

3 – Demande locative sociale

Les fichiers départementaux de la demande locative sociale, gérés par le CREHA Ouest sont une source très complète de données sur la demande locative sociale, en cours et satisfaite, sur un ensemble d'items :

- Demande en cours : situation familiale, composition du ménage, motif de la demande, statut d'occupation, ressources, commune d'origine, choix commune, type demandé, taille demandée, nombre propositions, nombre d'accords, nombre de refus...

4 GIP SNE : groupement d'intérêt public créé par l'État et l'USH pour gérer le système d'enregistrement de la demande locative sociale et l'exploitation du portail internet

- Demande satisfaite (en plus des éléments ci-dessus) : date d'entrée, commune attribuée, type de bien attribué, taille de bien attribué, bailleur attributaire, réservataire...

L'exploitation de ces données permet la production d'études et de bilans annuels, notamment :

CREHA Ouest

Publication annuelle des « Fiches territoires » sur la demande en cours et sur la demande satisfaite, déclinées par département, EPCI et commune :

- demandes par statut d'occupation (demandes externes et internes) ;
- demandes satisfaites par profil de demandeur, situation familiale, activité du demandeur, ressources...)

Ces fiches sont diffusées par le CREHA Ouest aux EPCI partenaires, aux services de l'État, Départements, bailleurs sociaux, USH PdL, ALS, partenaires spécifiques en fonction des départements.

Des chiffres clés sont également accessibles sur le site de la demande locative sociale en ligne, par commune, quartier ou intercommunalité (demande en cours par typologie de logement, attributions de l'année précédente par typologie de logement, délai moyen d'attribution par bailleur...).

Liens internet :

<https://www.demandelogement44.fr/>

<https://www.demandelogement49.fr/>

<https://www.demandelogement53.fr/>

<https://www.demandelogement72.fr/>

<https://www.demandelogement85.fr/>

DREAL

Fiches TPLS (tension sur le parc locatif) : série de publications consacrées à l'analyse, dans ses différentes composantes, de la tension dans le parc locatif social :

- Fiche 1 – Généralités sur la demande locative sociale en cours ;
- Fiche 2 – Généralités sur la demande locative sociale satisfaite ;
- Fiche 3 – Profil de la demande locative sociale en cours et son évolution ;
- Fiche 4 – Profil de la demande locative sociale satisfaite et son évolution ;
- Fiche 5 – Accessibilité financière du parc social pour les publics prioritaires ;
- Fiche 6 – Zoom sur les attributions en QPV ;
- Fiche 7 – Zoom sur les demandes déposées en ligne ;
- Fiche 8 – Zoom sur les refus d'une offre de logement ;
- Fiche 9 – Zoom sur la mobilité géographique des demandeurs.

Étude sur le logement abordable : étude établie avec le croisement des sources FDLS et RPLS (répertoire du logement social), à l'échelle de chaque EPCI. Elle présente :

- la répartition du parc par typologie, QPV/hors QPV ;
- le loyer moyen appliqué ;
- le nombre de logements abordables QPV/hors QPV ;
- la part des logements abordables en fonction de la typologie du ménage et du logement ;
- l'évaluation de l'adéquation offre/demande.

Ces fiches sont disponibles sur le site internet de la DREAL, sous la rubrique Logement et construction, Politiques sociales du logement.

USH :

Bilan LEC de l'année en cours (attributions du 1er quartile hors QPV, attributions des quartiles 1, 2 et 3).