



Aménagement & Habitat  
[www.tco.re](http://www.tco.re)

# CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DU LOGEMENT SOCIAL



Contact presse : Hélène Cheynet  
0692 23 59 89  
Gaëlle Arive  
0692 33 20 00  
[communication@tco.re](mailto:communication@tco.re)

## Le cadre règlementaire

Dans l'objectif d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social, la loi ALUR a confié aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec leurs politiques locales de l'habitat.

Dans ce cadre, les EPCI doivent créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui a pour objectif de :

- Adopter des orientations en matière d'attributions et de mutations ; les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif, les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation
- Définir les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires ;
- Suivre la mise en œuvre des outils en matière de peuplement et d'attribution et notamment le Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD).

Le Territoire de la Côte Ouest a créé sa Conférence Intercommunale du Logement en 2016.

## Le contexte territorial

L'engagement du Territoire de l'Ouest dans la production de logements sociaux est historique et affirmé depuis 2005 avec l'élaboration du PLH I, puis consolidée en 2012 par le PLH II. Il se concrétise ainsi par :

- le suivi précis de l'évolution de la production lors des programmations pluriannuelles de logement aux côtés des communes et de l'Etat,
- le suivi de l'évolution du peuplement et de la mixité sociale des quartiers identifiés au Programme Local de l'Habitat,
- l'apport de l'EPCI sur les garanties d'emprunts à 100% des opérations de logements locatifs très sociaux, de prêts locatifs sociaux ainsi que des opérations en réhabilitation du parc locatif social dégradé,
- et désormais, par la conduite d'une stratégie d'attribution des logements sociaux sur le territoire intercommunal que devront suivre les bailleurs et réservataires concernés.

**En fin 2016, 7 860 ménages sont inscrits comme demandeurs d'un logement social dans l'Ouest**, dont 28 % de locataires du parc social. La demande sociale est globalement proportionnelle au poids démographique des communes avec une surreprésentation des demandeurs toutefois pour Le Port et La Possession.

Avec **5 620 « primo-demandeurs »** d'un logement locatif social en fin 2016, la demande est forte, notamment pour de la part des célibataires qui pèsent pour 63% des demandeurs et les personnes seules avec personnes à charge (14%).



**Cette demande sociale concerne 11% des ménages du territoire** et elle demeure constante. **Pourtant, la production de logements sociaux s'est amplifiée sur l'Ouest**, représentant 50 % de la production de logements sociaux du département de la Réunion, et des aides accordées par l'Etat en faveur du logement social depuis 3-4ans. Cette production de 1000 à 1500 logements sociaux programmés par an, reviendrait à mettre environ 6 000 logements sociaux en livraison sur les quartiers pour les 5 prochaines années. L'enjeu de peuplement de ces quartiers est alors colossal au regard des objectifs de mixité et de lutte contre l'exclusion.

Pourtant, le parc social demeure tendu et avec peu de rotations pour satisfaire la demande car les typologies des logements sociaux mis en location entre 2011 et 2014 s'éloignent des besoins des ménages identifiés par le PLH 2 :

- 70 % de moyens logements (T3/T4) autorisés contre environ 44 % préconisé
- 22 % de petits logements contre 46 % préconisé.

Cette situation d'extrême tension renforce la responsabilité des partenaires de l'attribution en matière de justice sociale, d'équité, de transparence, de communication auprès des demandeurs.

Le défi de la satisfaction de la demande sociale doit être relevé par l'ensemble des acteurs, Etat, communes, bailleurs, associations, et EPCI, grâce à un effort de production engagé et surtout adapté aux besoins réels des familles.

**La Convention Intercommunale d'Attribution porte de nouvelles ambitions, crée de nouvelles pratiques**, sur les bases déjà mises en œuvre par certains partenaires mais à partager et à coordonner désormais.

Désormais, une nouvelle responsabilité incombe au Territoire de la Côte Ouest qui sera tenu de **respecter les 4 grands principes instaurés par le législateur** :

- Une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur ;
- Une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur, qui tiendra demain un rôle plus actif dans le processus d'attribution ;
- Une meilleure efficacité dans le traitement des demandes ;
- Une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

Ainsi, **l'objectif affirmé de l'Agglomération et de ses partenaires est d'abord de remettre le demandeur de logement social au cœur du dispositif** ; c'est-à-dire remettre la famille et son projet de vie à la base même des orientations du territoire de la micro-région Ouest par :

- Une meilleure connaissance de la famille et de sa demande sociale ;
- L'identification du projet de logement ou de relogement de la famille ;
- L'information et le traitement de la demande familiale ;
- Le soutien aux familles les plus vulnérables et exclues du parcours d'accès à un logement social.



## 10 quartiers sont prioritaires dans l'Ouest

Après la réforme de la géographie prioritaire menée par l'Etat en 2014 (décret n°2014-1750 du 30/12/2014), **le territoire du TCO compte 10 quartiers prioritaires, répartis sur 4 communes.**

Le contrat de ville du TCO décline deux grands axes stratégiques :

- changer l'image pour augmenter l'attractivité de la ville,
- changer les pratiques pour proposer des réponses en proximité.

Parmi les orientations définies, figure la **nécessité d'agir sur les dynamiques de peuplement afin de promouvoir la mixité sociale et le rééquilibrage de l'offre de logements au niveau intercommunal.** En effet, la commune du Port occupe une place très particulière à l'échelle de l'agglomération : alors que la part de sa population ne représente que 18 %, elle concentre à elle seule 45 % du parc locatif social du territoire intercommunal. La question de l'attractivité du quartier, du changement de son image et de la mixité sociale, est au cœur de ce projet de renouvellement urbain. Les études inscrites au protocole de préfiguration devront préciser les capacités de construction et de reconstruction de logements locatifs sociaux hors site, voire hors territoire communal, sachant que près de 80 % de la population portoïse vit dans un quartier prioritaire. Elles devront aussi cerner le positionnement de ce quartier sur le marché de l'habitat afin de définir quelle programmation résidentielle nouvelle, hors logement aidé, peut être envisagée, et à quel terme, pour développer la diversification.

Conformément à l'objectif 4 du CIEC du 13 avril 2016 « Casser l'apartheid social en matière de logement », **la convention intercommunale d'attribution contributive** à :

- **Favoriser le vivre ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale** et de « ghettoïsation » de certains quartiers ;
- **Organiser la mixité sociale et le développement harmonieux des villes et des territoires.** Ces quartiers en politique de la ville représentent **43 360 habitants**, soit 20 % de l'ensemble de la population du TCO.

Quartier(s)	Commune	Population (INSEE 2013)
1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> couronne	Le Port	23 426
4 <sup>ème</sup> couronne	Le Port	4 511
Coeur De Saint-Laurent	La Possession	1006
Eperon	Saint- Paul	1 496
Fleurimont	Saint- Paul	1 363
Grande Fontaine	Saint- Paul	2 419
Périphérie du Centre-Ville	Saint- Paul	1 547
Plateau Caillou Centre	Saint- Paul	2 005
Savanna Kayamb – Corbeil Bout de l'Etang	Saint- Paul	1 174
Portail – Bois de Nèfles	Saint-Leu	4 415

*La répartition des quartiers en géographie prioritaires selon la commune et le nombre d'habitants.*

## Qu'est-ce que la Convention Intercommunale d'Attribution ?

Validée par la Conférence Intercommunale du Logement du 21 juin 2018 et le Conseil Communautaire du 26 juin 2018, **la Convention Intercommunale d'Attribution a pour objet de définir les orientations communes de l'ensemble des partenaires de l'habitat du TCO pour conforter la mixité sociale dans le parc social quelle que soit la localisation des résidences**, ceci afin d'éviter une spécialisation de certains territoires. L'échelon intercommunal a été désigné comme compétent pour animer et piloter une politique territoriale d'attribution de manière récente.

Véritable feuille de route partenariale, elle permet d'affiner les stratégies de peuplement au fur et à mesure que les acteurs acquièrent et partagent une meilleure connaissance de la situation actuelle et des leviers possibles.

Valable 6 ans, la CIA consacrera **la 1ère année pour tester la mise en place de tous les leviers facilitant l'atteinte des objectifs et la prise en considération des freins éventuels rencontrés**. La CIA est le cadre d'actions partenarial pour définir les orientations, l'organisation et la méthodologie selon un travail itératif, c'est-à-dire évolutif au fur et à mesure de sa mise en œuvre. **Les objectifs, orientations et principes fixés pour les attributions seront réinterrogés, évalués annuellement et pourront faire l'objet d'une révision en fonction des analyses** conduites par la CIL et ses partenaires. Le pilotage politique de la CIL proposera une actualisation des objectifs par avenant si cela est jugé nécessaire.

## Les orientations, objectifs et engagements en matière de politique intercommunale d'attributions du TCO

- Orientation 1 : Rechercher un meilleur équilibre de peuplement à travers les attributions
- Orientation 2 : Favoriser l'accès prioritaire au logement en tenant compte de la spécificité des profils de ménages du territoire de l'Ouest
- Orientation 3 : Favoriser le parcours résidentiel des ménages NPNRU et LHI
- Orientation 4 : Renforcer le traitement des mutations en interbailleurs et à l'échelle intercommunale
- Orientation 5 : harmoniser les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires
- Orientation 6 : Actionner d'autres leviers concourant à l'équilibre territorial et aux parcours résidentiels
- Orientation 7 : Piloter, animer et évaluer la CIA

*(détails dans Convention p.16 à 41)*



L'ensemble des signataires s'engagent dans l'atteinte de ces objectifs.  
Le respect de ces engagements fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée en CIL.

### **Les partenaires de la Convention Intercommunale d'Attribution**

Le TCO  
L'Etat,  
Le Conseil Régional  
Le Conseil départemental  
La SHLMR  
La SIDR  
La SEMADER  
La SEDRE  
La SODIAC  
La SEMAC  
La SODEGIS  
L'ARMOS  
ACTION LOGEMENT  
La CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES  
Les têtes de réseau des associations

