

COMMUNE DE ST-QUENTIN-FALLAVIER (ISERE)**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL****SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2019**

Le Conseil Municipal de St-Quentin-Fallavier, dûment convoqué par le Maire le 20/09/2019, s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Michel BACCONNIER, Maire.

Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de 29.

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers en exercice à l'exception de ceux qui, absents, ont délégué leur pouvoir : Cyrille CUENOT à Martial VIAL, Daniel TANNER à Jean-Paul MOREL, Pascal GUEFFIER à Virginie SUDRE, David CICALA à Odile BEDEAU DE L'ECOCHERE, Christophe LIAUD à Luis MUNOZ

Absent : Armand AVEDIAN.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil : V. SUDRE a été désigné(e).

DELIB 2019.09.30.13

OBJET : Convention Intercommunale d'attribution de logements (2018/2023)

Madame Andrée LIGONNET, 1ère adjointe au Développement social, à la Politique de la Ville et au logement, expose :

Les lois ALUR du 24 mars 2014, Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et ELAN du 23 novembre 2018 confient aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale dotés d'un Programme Local de l'Habitat et d'un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville un rôle de pilotage dans l'élaboration d'une politique de peuplement à l'échelle intercommunale.

C'est dans ce contexte que s'inscrivent le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (2017-2022) et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) qui fixe notamment les objectifs d'équilibres territoriaux.

L'élaboration de la convention intercommunale d'attribution a démarré en 2017 en associant les communes et CCAS, les services de l'Etat, le Département de l'Isère, les bailleurs sociaux, Action Logement.

Le projet de convention a été validé lors de la conférence intercommunale du logement du 05 juillet 2018 puis arrêté par délibération du 06 novembre 2018. Le document a été transmis aux services de l'Etat et du Département afin qu'ils émettent un avis sur son contenu. Par courrier conjoint du 06 mars 2019, ces derniers ont émis un avis favorable mais avec le devoir pour la CAPI d'intégrer les dispositions de la Loi Egalité & Citoyenneté qui met fin à la possibilité de délégation du contingent préfectoral à un EPCI.

Afin de prendre en compte ces différentes évolutions, par délibération du 25 juin 2019, le conseil communautaire de la CAPI a modifié la rédaction de certains chapitres de la CIA relatifs à la commission de coordination. Les autres termes de la convention restant inchangés.

La convention intercommunale d'attributions présente les grandes orientations en matière d'attributions sur le territoire de la Communauté d'Agglomération et précise :

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

Elle s'appuie sur un diagnostic objectivant les déséquilibres sociaux du territoire qui a alimenté les réflexions partenariales tout au long de la démarche.

Cette convention s'inscrit en cohérence avec les politiques départementales via le Plan départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées de l'Isère (PALHDI) ainsi que les politiques sectorielles menées par la CAPI que sont notamment le programme local de l'habitat, le contrat de ville et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs.

Elle comporte 3 orientations qui s'articulent autour de 9 leviers, comprenant chacun des actions :

Orientations	Leviers
Agir sur les équilibres territoriaux et les équilibres de peuplement dans le parc social	<p>Levier 1 : Mieux répartir l'offre locative sociale sur le territoire de la CAPI</p> <p>Levier 2 : Améliorer l'accessibilité des plus modestes au parc social hors QPV</p> <p>Levier 3 : Poursuivre l'amélioration de l'attractivité des quartiers en politique de la ville</p> <p>Levier 4 : Diversifier le profil des demandeurs</p>
Garantir l'accès au logement ou le relogement des publics prioritaires	<p>Levier 5 : Identifier les publics prioritaires</p> <p>Levier 6 : Poursuivre la coopération entre bailleurs et réservataires et l'adapter au nouveau contexte réglementaire</p> <p>Levier 7 : Mieux prendre en compte les demandes de mutation</p>
Suivre et évaluer la stratégie de peuplement	<p>Levier 8 : Partager la connaissance et mettre en place des outils de suivi et d'aide à la décision</p> <p>Levier 9 : Évaluer et faire évoluer la convention</p>

Concernant les obligations en matière d'attribution, elle tend vers les objectifs fixés par la loi à savoir :

Objectif	Échelle	Évaluation
----------	---------	------------

25% d'attributions à des ménages prioritaires	Par bailleur et réservataire	Nombre de propositions faites en CAL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)
25% d'attributions à des ménages aux ressources < au 1 ^{er} quartile ou issus des relogements ANRU - Soit 7 764€ /an/UC en 2017 - et 8 244€ /an/UC en 2018	Hors QPV	Nombre de baux signés
50% d'attributions à des ménages aux ressources > au 1 ^{er} quartile - Soit 7 764€ /an/UC en 2017 - et 8 244€ /an/UC en 2018	En QPV	Nombre de propositions faites en CAL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)

Chaque bailleur a un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements.

Ce nouveau cadre législatif impose, également, la mise en place d'une commission de coordination dont le rôle est d'accompagner la mise en œuvre des orientations d'attributions. La commission de coordination sera, d'une part, garante des objectifs de peuplement définis dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution, et d'autre part, une instance partenariale d'examen des situations de certains demandeurs de logement social.

Issue de la transformation de la Commission Sociale Intercommunale (CSI), la commission de coordination reste une instance de concertation et de coordination entre bailleurs et réservataires, animée par la CAPI. Elle aura pour rôle la mise en relation d'une partie de la demande des publics prioritaires avec une partie de l'offre se libérant dans le parc social.

La composition, les modalités de fonctionnement de la commission de coordination, les publics reconnus prioritaires parmi les publics de l'article L.441-1 du CCH et les logements sociaux mis à disposition seront arrêtés dans le cadre d'un futur règlement intérieur qui sera approuvé par ses membres et présenté pour validation à la Conférence intercommunale du logement.

La convention intercommunale d'attributions, d'une durée de 6 ans, fera l'objet d'une évaluation annuelle qui permettra de suivre la mise en œuvre des actions identifiées ainsi que le suivi des objectifs d'attribution et de les ajuster si besoin. Cette évaluation sera présentée dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

Il est proposé que les 22 communes de la CAPI soient signataires de ce document afin de s'inscrire dans une logique de solidarité territoriale et de contribuer collectivement à la mise en œuvre d'une politique de peuplement sur le territoire.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE la convention intercommunale d'attribution (2018-2023).**
- **AUTORISE le Maire ou son représentant à signer la convention intercommunale**

d'attribution (2018-2023).

- **APPROUVE la transformation de la commission sociale intercommunale en commission de coordination à compter du 1^{er} juillet 2019.**
- **APPROUVE la participation de la commune à la commission de coordination à compter du 1^{er} juillet 2019 dans les modalités définies par la convention intercommunale d'attribution.**

Adoptée à l'unanimité

St-Quentin-Fallavier, le 30/09/2019

Publication et transmission en sous préfecture le 2 octobre 2019

Identifiant de télétransmission : 038-213804495-20190930-lmc15714-DE-1-1

Le Maire



Michel BACCONNIER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à dater de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.

Communauté
d'Agglomération
Porte de
l'Isère

Convention
Intercommunal
e
d'Attribution

mai
2019

La présente convention est signée entre :

- l'État
- la communauté d'agglomération Porte de l'Isère
- les communes signataires du contrat de ville :
 - o Bourgoin-Jallieu
 - o L'Isle-d'Abeau
 - o Villefontaine
 - o Saint-Quentin-Fallavier
- Et les 18 communes de la CAPI :
 - o Châteauvilain
 - o Chèzeneuve
 - o Crachier
 - o Domarin
 - o Eclose-Badinières
 - o Four
 - o La Verpillière
 - o Les Eparres
 - o Maubec
 - o Meyrié
 - o Nivolas-Vermelle
 - o Ruy-Montceau
 - o Saint-Alban de Roche
 - o Saint-Savin
 - o Satolas-et-Bonce
 - o Sérezin de la Tour
 - o Succieu

- o Vaulx-Milieu
- le Département de l'Isère
- les bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans l'agglomération
 - o Immobilière Rhône-Alpes
 - o Semcoda
 - o Opac 38
 - o Pluralis
 - o Advivo
 - o Dynacité
 - o SDH Un habitat pour tous
 - o Alliade Habitat
 - o Erilia
 - o Actis
 - o Poste Habitat Rhône-Alpes
 - o Batigère Rhône-Alpes
 - o SCIC Habitat Rhône-Alpes
 - o Habitat et Humanisme
 - o ICF Sud-Est Méditerranée
 - o Sollar
- Action Logement

PREAMBULE	5
Le contexte réglementaire	5
L'objet de la convention	6
Rappel de la méthodologie	12
PARTIE I.	13
DIAGNOSTIC	13
1. LES CHIFFRES CLES DU PARC SOCIAL EN ISERE	13
2. ÉTAT DES LIEUX	14
2.1 Un parc social important mais inégalement réparti	14
2.1.1 Un parc social très concentré	14
2.1.2 Un territoire fortement impacté par la géographie prioritaire	17
2.1.3 Des profils de quartiers disparates	18
2.2 L'offre locative sociale	36
2.2.1 17 bailleurs implantés sur le territoire	36
2.2.2 Un parc constitué de grands logements	37
2.2.3 Un parc de logements massivement construit dans les années 1980	39
2.2.4 Des niveaux de loyers disparates, liés aux différentes périodes de construction du parc social	40
2.2.5 Une problématique de charges élevées, notamment liées au mode de chauffage	44
2.2.6 Une production récente qui tend vers le rééquilibrage de l'offre	45
2.2.7 Une population modeste et une frange de ménages précarisés	48
2.2.8 Un marché privé relativement accessible	50
2.2.9 Un parc social, seule solution pour les plus modestes ?	51
2.2.10 Une demande locative sociale en baisse	52
2.2.11 Un niveau de tension modéré	54
2.2.12 Une vacance qui reste faible mais une rotation importante	56
2.2.13 Des niveaux de tensions qui varient selon les types de demandes	59
2.2.14 Des demandes de mutation nombreuses	60
2.3 Une occupation très sociale du parc qui laisse peu de marges de rééquilibrage	62
2.3.1 Les données clés : Principales caractéristiques de l'occupation sociale en Isère	62
2.3.2 L'approche de l'occupation sociale du parc	63
2.3.3 Les résultats de la classification	64
2.4 Des habitudes de travail partenariales préexistantes	67
2.4.1 Une implication des communes à différents niveaux	67
2.4.2 Une sensibilité à la question du peuplement déjà existante	67
2.4.3 Une instance partenariale existantes pour répondre aux besoins des publics prioritaires	68
PARTIE II.	73
LA DEFINITION DES PUBLICS CONCERNES PAR LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION INTERCOMMUNALE	73
PARTIE III.	75

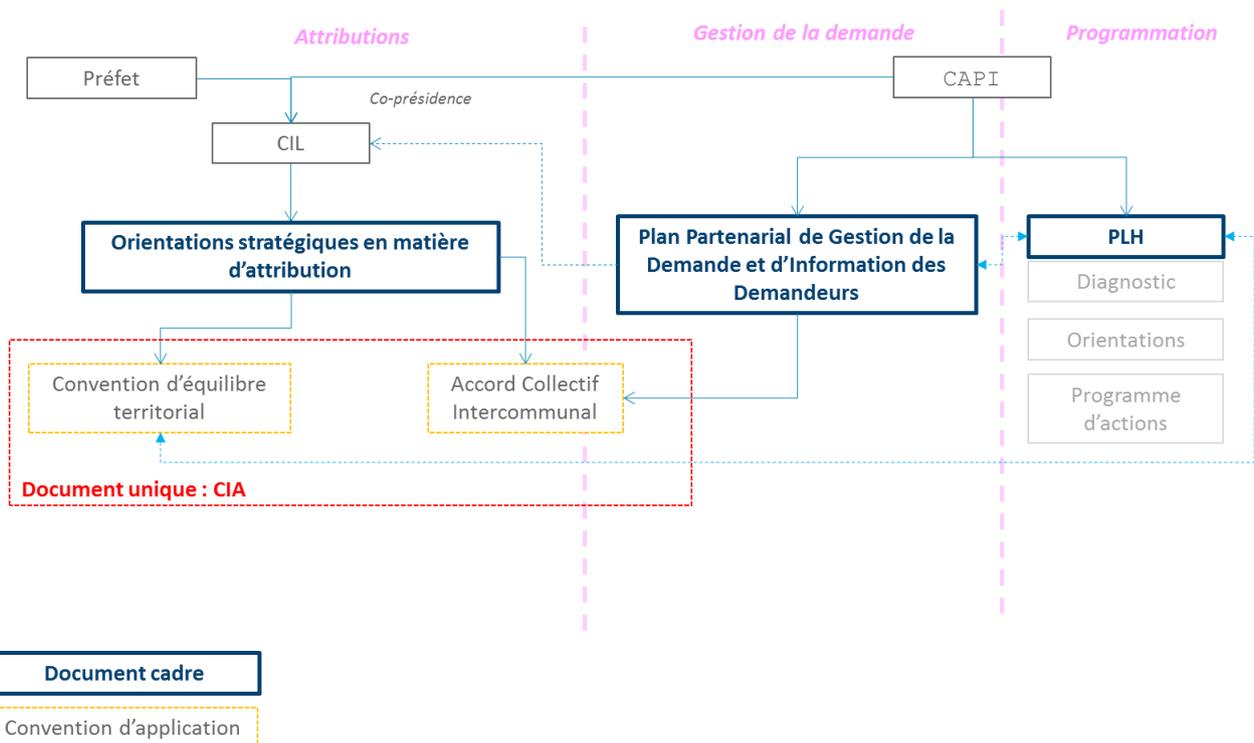
ORIENTATIONS	75
ORIENTATION 1 : AGIR SUR LES EQUILIBRES TERRITORIAUX ET LES EQUILIBRES DE PEUPEMENT DANS LE PARC SOCIAL	76
Levier 1 : Mieux répartir l'offre locative sociale sur le territoire de la CAPI	76
Levier 2 : Améliorer l'accessibilité des ménages les plus modestes au parc social hors QPV	77
Levier 3 : Poursuivre l'amélioration de l'attractivité des QPV	78
Levier 4 : Diversifier le profil des demandeurs	80
ORIENTATION 2 : GARANTIR L'ACCES AU LOGEMENT OU LE RELOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES	82
Levier 5 : Identifier les publics prioritaires	82
Levier 6 : Poursuivre la coopération entre bailleurs et réservataires et l'adapter au nouveau contexte réglementaire	85
Levier 7 : Mieux prendre en compte les demandes de mutation	88
ORIENTATION 3 : SUIVRE ET EVALUER LA STRATEGIE DE PEUPEMENT	89
Levier 8 : Partager la connaissance et mettre en place des outils de suivi et d'aide à la décision	89
Levier 9 : Évaluer et faire évoluer la convention	90
PARTIE IV.	92
OBJECTIFS D'ATTRIBUTION	92
PARTIE V.	92
SIGNATAIRES	92

Préambule

Le contexte réglementaire

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié et complété les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) concernant les attributions de logements sociaux. La réforme des attributions de logements sociaux concerne trois mesures principales :

- **Ouvrir tous les quartiers aux plus modestes** : Au moins 25% des attributions réalisées en dehors des quartiers de la politique de la ville devront être destinées aux 25% des demandeurs de logement social les plus pauvres, contre 19% en moyenne actuellement.
- **Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires** : Action logement, les collectivités territoriales, et les bailleurs sociaux sur les logements libres de réservation, devront eux aussi, comme l'État le fait déjà, consacrer 25% de leurs attributions aux ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) et aux demandeurs prioritaires.
- **Clarifier les critères de priorité dans le logement social** : en définissant une liste unique des critères de priorité et en offrant aux EPCI la possibilité de la compléter dans le respect de l'article L. 441-1 du CCH révisé par la loi Égalité Citoyenneté, ou de mettre en place une cotation.



L'objet de la convention

La convention intercommunale d'attributions présente les grandes orientations en matière d'attributions sur le territoire de la Communauté d'Agglomération et précise :

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

Cette convention s'appuie sur un diagnostic objectivant les déséquilibres sociaux du territoire qui a alimenté les réflexions partenariales au sein de groupes de travail.

▪ Les principes de l'accord collectif

L'accord collectif fixe des objectifs réglementaires qui peuvent être modulés selon les bailleurs pour la partie concernant les ménages au-dessus / en dessous du 1er quartile. En 2018, le 1er quartile est de 8 244€ par unité de consommation, cela représente

un quart des demandeurs (soit 824 demandeurs) et 12% des ménages (soit plus de 4 800 ménages).

Objectif	Échelle	Évaluation
25% d'attributions à des ménages prioritaires	Par bailleur et réservataire	Nombre de propositions faites en CAL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)
25% d'attributions à des ménages aux ressources < au 1 ^{er} quartile (soit 8 244€ / an / UC) ou relogements ANRU	Hors QPV	Nombre de baux signés
50% d'attributions à des ménages aux ressources > au 1 ^{er} quartile (soit 8 244€ / an / UC)	En QPV	Nombre de propositions faites en CAL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)

Une stratégie de peuplement qui s'inscrit dans la poursuite de la politique locale de l'habitat

La présente convention s'inscrit en complémentarité du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022 dont les enjeux retenus sont les suivants :

<p>Enjeu 1 : Préserver le positionnement stratégique de la CAPI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Autonomie et équilibre des fonctions résidentielles et économiques du territoire • Un cadre de vie et une offre d'habitat attractifs
<p>Enjeu 2 : Soutenir l'attractivité du territoire et répondre aux évolutions des ménages en cohérence avec l'hétérogénéité des communes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une dynamique démographique qui ralentit et une perte d'attractivité auprès des familles • Une évolution des ménages à prendre en compte : ménages plus petits, vieillissement, départ des jeunes, hétérogénéité des niveaux de revenus...
<p>Enjeu 3 : Répondre aux besoins en logements des différents profils des ménages pour fluidifier les parcours résidentiels</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une inadéquation de l'offre et de la demande en termes de prix, formes urbaines, typologies • Nécessité de développer une offre diversifiée et plus qualitative
<p>Enjeu 4 : Soutenir et accompagner la dynamique du marché et la production des logements</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un ralentissement de la production depuis 2010 • Un marché neuf qui atteint ses limites • Une production déséquilibrée sur le territoire et très dynamique en dehors des polarités urbaines
<p>Enjeu 5 : Répondre aux besoins toujours importants de logements sociaux de manière plus équilibrée et diversifiée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un parc social très concentré sur 3 communes • Une tension sur les petits logements • Poursuivre la mixité sociale et la « déspecialisation » des territoires • Répondre aux obligations de la loi SRU
<p>Enjeu 6 : Améliorer l'efficacité et l'efficience de l'intervention sur le parc existant privé et amplifier l'intervention sur le parc social existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Un volume important de logements à traiter : problématiques de performance énergétique, vacance • Des actions PLH1 insuffisantes face aux besoins importants, dans le parc social comme privé • Un risque de déqualification du parc existant face au neuf
<p>Enjeu 7 : Répondre aux besoins spécifiques des jeunes, des seniors et des plus fragiles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des difficultés à se loger pour certains jeunes : apprentis, stagiaires, début de parcours professionnel • Des besoins pour les seniors à toutes les étapes de leurs parcours • Des besoins en hébergement pour les publics les plus fragiles

Afin de répondre aux enjeux locaux et au projet politique de la CAPI, 5 grandes orientations ont été retenues :

- Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve
- Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable

- Intensifier et cibler l'intervention sur la qualité du parc existant
- Mieux répondre aux besoins spécifiques
- Observer, animer, suivre la politique de l'habitat

Les principales actions qui en découlent concernant la production sont :

Orientation 1 : Maîtriser et cibler le développement de l'offre neuve

L'ensemble des actions définies dans cette orientation visent à permettre l'atteinte des objectifs en matière de développement de l'offre neuve définis dans le cadre du scénario de développement retenu par la CAPI pour la période 2017-2022.

Au-delà des objectifs quantitatifs, la CAPI se positionne dans une dynamique tournée vers l'aménagement durable de son territoire, qu'il s'agisse de la qualité environnementale des logements ou de leur adéquation aux besoins des ménages. Pour se faire, il s'agit avant tout de favoriser le développement d'une offre régulée, en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire reposant sur la mise en œuvre d'une stratégie foncière ambitieuse.

- Action 1 : Développer une offre de logements en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire
- Action 2 : Développer une offre de qualité
- Action 3 : Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière

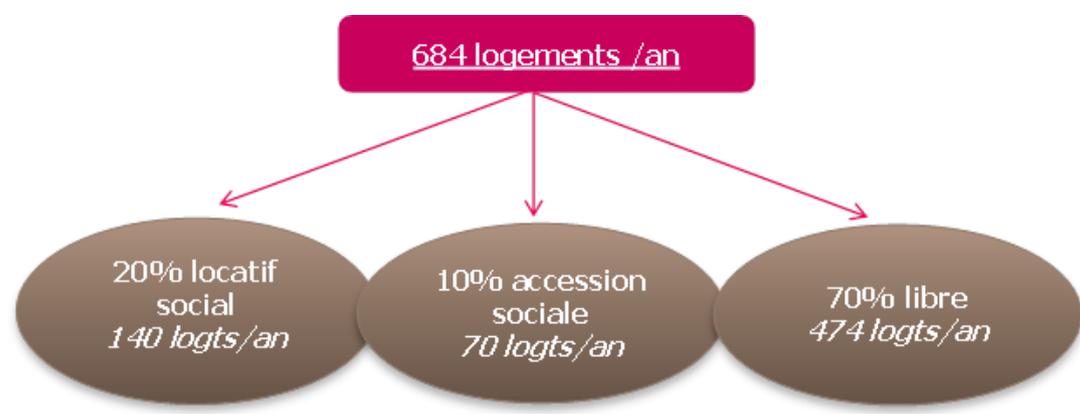
Orientation 2 : Davantage diversifier et équilibrer le développement d'une offre abordable.

Cette orientation a pour but d'influer sur le type de logements produits afin de mieux répondre aux besoins des habitants de la CAPI. Cette meilleure réponse passe par le développement d'une offre de logements plus abordable, que ce soit en locatif à travers l'offre locative sociale, ou en accession grâce à l'accession sociale. Elle passe également par une offre abordable mieux répartie à l'échelle de la CAPI, tout en tenant compte des spécificités de la demande qui s'exprime sur chaque commune, des aménités urbaines offertes sur les différents secteurs, et du marché immobilier local.

Le principal levier pour diversifier et rééquilibrer l'offre de logements est l'outil foncier : où se trouvent les potentialités foncières ? Sont-elles adaptées à l'accueil d'une offre abordable ? Si oui, dans quelles conditions de prix du foncier ? Avec quel type de portage ?

Néanmoins, concernant le développement de l'offre locative très sociale, la CAPI a souhaité faire un geste fort en maintenant une aide directe à la production de logements en PLAI pour lesquels la demande reste forte sur le territoire et l'offre insuffisante. Cette aide complémentaire à l'action foncière doit permettre de garantir le développement d'une offre locative très sociale sur l'ensemble de l'agglomération.

- Action 4 : Établir une programmation équilibrée
- Action 5 : Accompagner le développement de l'accession sociale
- Action 6 : Soutenir le développement de l'offre locative très sociale



140 logements locatifs sociaux par an dont :			
90% familial			10% spécifique
60% PLUS	30% PLAI	10% PLS	

En complémentarité avec les objectifs du contrat de ville

La présente convention s'appuie ainsi sur les réflexions partenariales menées dans le cadre du contrat de ville (2015-2020) qui ont abouti à des orientations stratégiques et des objectifs opérationnels qui s'articulent autour de 3 piliers :

- **Pilier développement économique et emploi** avec pour objectifs le soutien à l'entrepreneuriat et à la création d'entreprise, le

renforcement de l'accès à la formation et l'accompagnement des demandeurs d'emplois

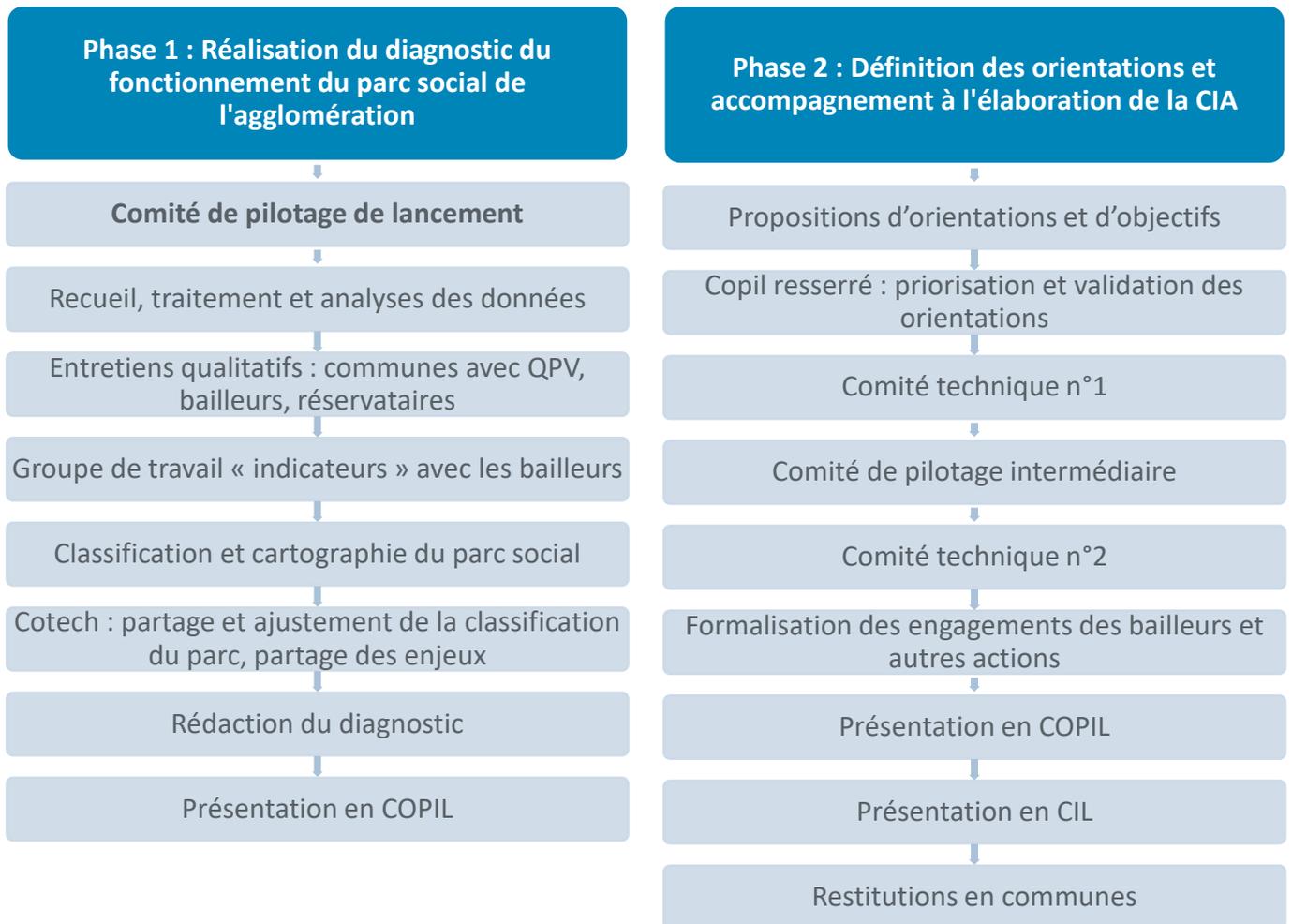
- **Pilier Cohésion sociale** avec pour objectifs d'agir dans les domaines de la petite enfance, de l'éducation, de la culture, de la santé et de la délinquance
- **Pilier Cadre de vie et Renouvellement Urbain** décliné selon 5 priorités :
 - o Améliorer l'habitat et le cadre de vie pour renforcer l'attractivité résidentielle
 - o Favoriser l'accessibilité et la mobilité pour tous
 - o Développer la démarche partenariale pour améliorer la vie quotidienne dans les quartiers
 - o **Répondre aux demandes en logement des habitants en prenant en compte les besoins spécifiques et en assurant les conditions d'une plus grande mixité sociale**
 - o Assurer un développement durable des quartiers Politique de la ville

Et du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

La présente convention s'appuie sur le PALHDI (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées en Isère) de 2014-2020 dont les objectifs sont articulés autour des deux axes suivants :

- « **Axe Maintien** » avec pour objectifs de prévenir les expulsions et élaborer un cadre partenarial avec les engagements de chacun, de lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne ;
- « **Axe accès** » avec pour objectifs de rendre l'accès au logement plus équitable et plus lisible pour les demandeurs, d'adapter l'offre pour réduire les différentiels de pression locative entre types de logements et accroître la fluidité hébergement/logement, et enfin, de recueillir toute la demande qui s'exprime en urgence et l'orienter en fonction de ses perspectives.

Rappel de la méthodologie



Partie I.

Diagnostic

1. Les chiffres clés du parc social en Isère

Pour rappel, les principales caractéristiques du parc locatif social de l'Isère

Volume du parc de logements offerts à la location	83 518
Taux de logements sociaux	15.8%
Part des logements sociaux en QPV	26%
Part des logements collectifs	89%
Part des logements construits avant 1970	25%
Part des logements en T3 et +	71%
Prix moyen (surface habitable)	5.7 €/m ²
Part des logements vacants	3.3%
Taux de mobilité	10.6%
Part des logements HLM de la région	16%
Demandes pour 1 logement attribué	2.9

Source : SDES-RPLS 2016 - Traitement DREAL

2. État des lieux

La CAPI, un territoire sous influence lyonnaise marqué par l'héritage de la ville nouvelle

« Le territoire du Nord-Isère est rassemblé au sein de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI), créée en 2007, et qui se compose de 22 communes. Elle est le 2ème pôle urbain et économique du département de l'Isère et la 5ème agglomération de la région Rhône-Alpes. Ses principales communes sont Bourgoin-Jallieu, Villefontaine et L'Isle d'Abeau (qui représentent 60% des habitants de l'agglomération).

Ce territoire jeune et actif joue un rôle de premier plan à l'échelle de la grande métropole lyonnaise. En 30 ans, il a vu sa population doubler dans la lignée de la Ville Nouvelle, pour atteindre plus de 100 000 habitants, et a attiré plusieurs centaines d'entreprises. 29% de sa population est âgée de moins de 20 ans (13% au niveau national). Dotée d'espaces agricoles, naturels et paysagers remarquables sur près de 80% de son territoire, la CAPI offre un vrai cadre de vie, synonyme de qualité.

Héritage de l'ex ville nouvelle, le territoire est marqué par une forte représentation du locatif social (près d'1/3 du parc, soit 13 000 logements locatifs aidés) avec des contrastes territoriaux importants (dominance du parc social sur Villefontaine et L'Isle d'Abeau). »

Extrait du contrat de ville 2015 - 2020

2.1 Un parc social important mais inégalement réparti

2.1.1 Un parc social très concentré

Au 1^{er} janvier 2016, le territoire de la CAPI comptabilise 13 981 logements locatifs sociaux (RPLS) répartis sur son territoire. Parmi ces 13 981 logements locatifs sociaux, 84% sont concentrés sur 3 communes : Villefontaine, l'Isle d'Abeau et Bourgoin -Jallieu.

Selon les communes, la part des logements sociaux dans les résidences principales s'échelonne de 0% à Crachier et Satolas et Bonce à 63% pour Villefontaine (inventaire SRU). Trois communes ont un taux de logements sociaux situé entre 15 et 20% : Domarin (19%), Nivolas-Vermelle (18%), Vaulx-Milieu (16%).

Douze communes présentent un taux de logements sociaux inférieur à 10% parmi lesquelles : cinq communes de plus de 1 500 habitants (Maubec, Saint-Savin, Saint-Alban de Roche, Ruy-Montceau, Satolas et Bonce) et sept communes moins peuplées.

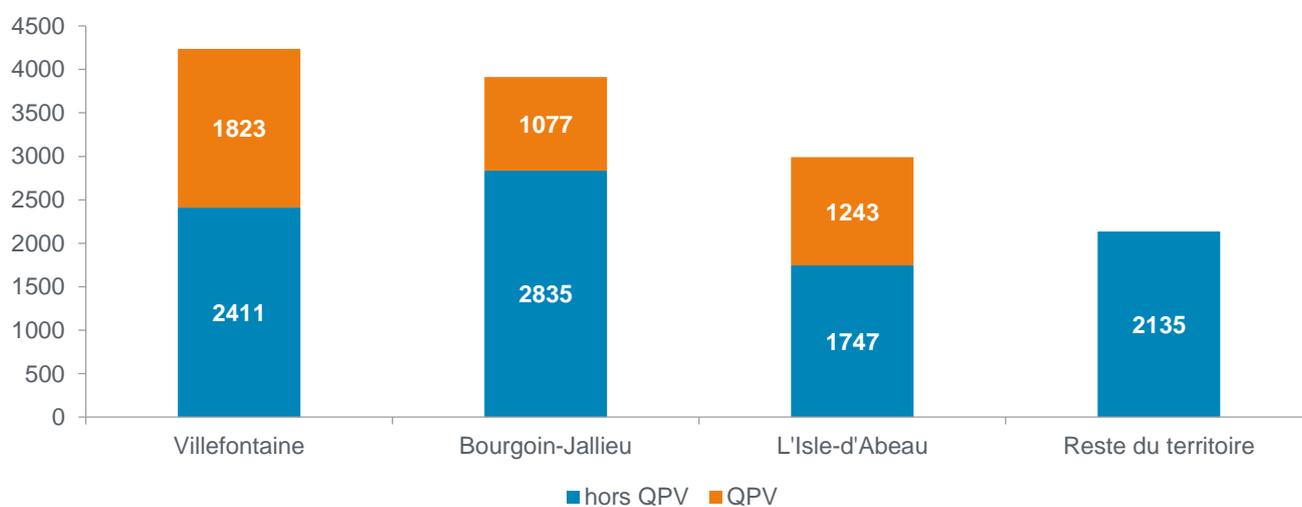
A l'inverse, deux communes comptent plus de 40% ou plus de logements sociaux : Villefontaine (63%) et l'Isle-d'Abeau (56%) et deux

communes comptent entre 30% et 40% de logements sociaux : Bourgoin-Jallieu et Saint- Quentin Fallavier.

Pour rappel, l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose l'obligation pour certaines communes (de plus de 3 500 habitants pour les communes faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants) de disposer d'un taux minimum de logements sociaux.

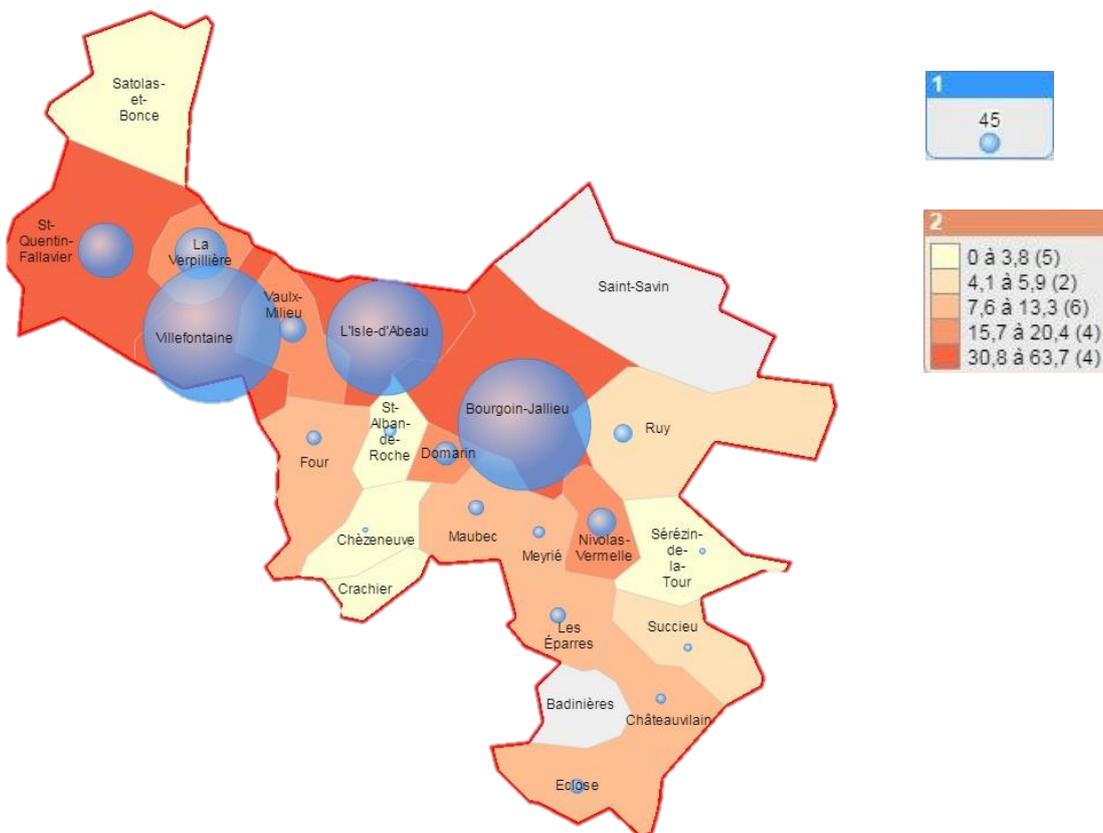
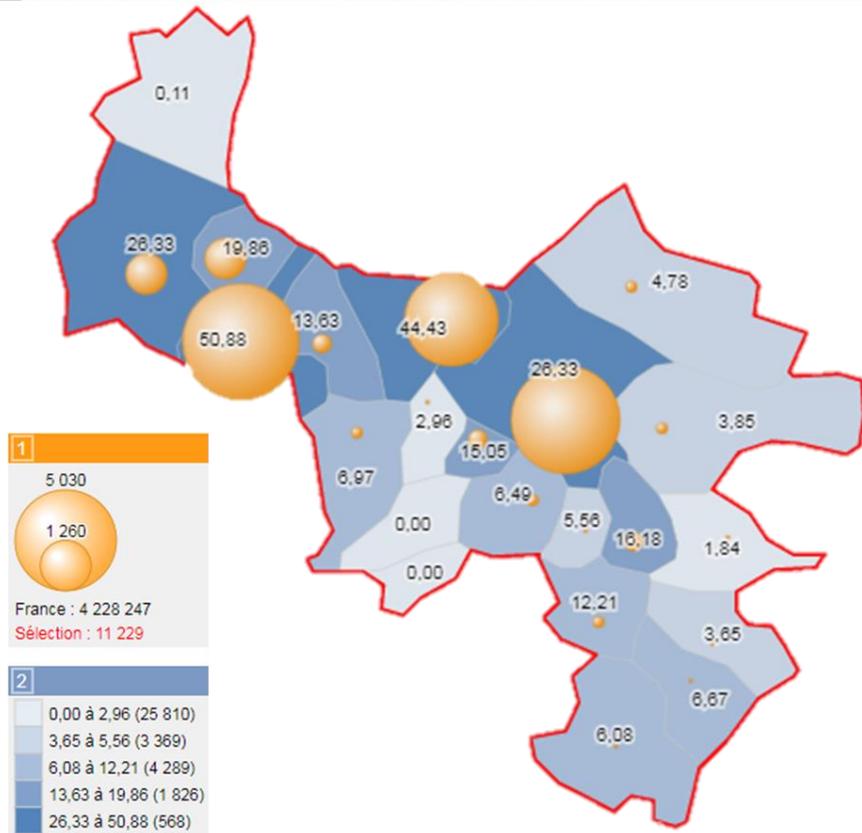
Au titre du rattrapage SRU, 2 communes sont concernées par une obligation triennale de production : Ruy-Montceau et Saint-Savin. Cette dernière a fait l'objet d'une exemption.

Répartition du parc social - RPLS 2016



1 nombre de résidences principales occupées par un locataire d'un logement vide HLM 2014

2 part des résidences principales occupées par un locataire d'un logement vide HLM 2014



2.1.2 Un territoire fortement impacté par la géographie prioritaire

Qu'est-ce qu'un QPV ?

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Leur liste et leurs contours ont été élaborés par le Commissariat général à l'égalité des territoires. L'identification des quartiers prioritaires a été réalisée à partir des données carroyées de l'Insee (source: RFL 2011). Une fois l'identification opérée, des échanges ont eu lieu avec les élus locaux afin de s'assurer de la cohérence du périmètre réglementaire du quartier prioritaire et, le cas échéant, l'ajuster. Les périmètres des QPV sont fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole et par le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 pour les départements et collectivités d'Outre-mer, rectifiés par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015.

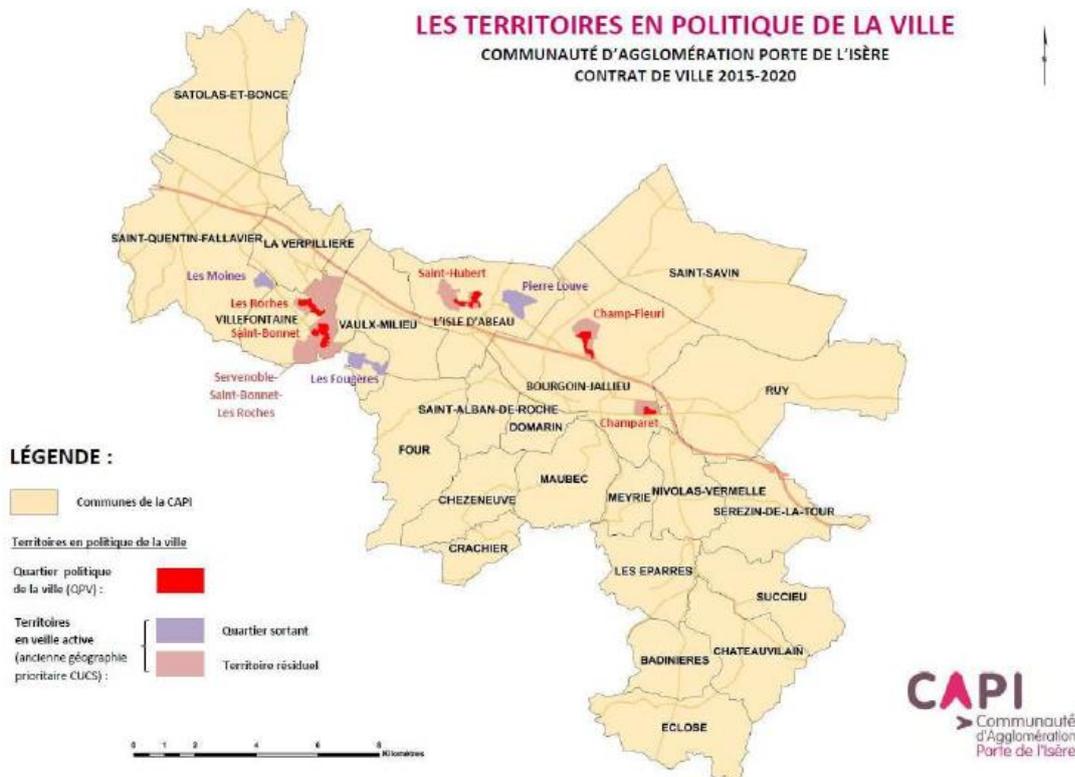
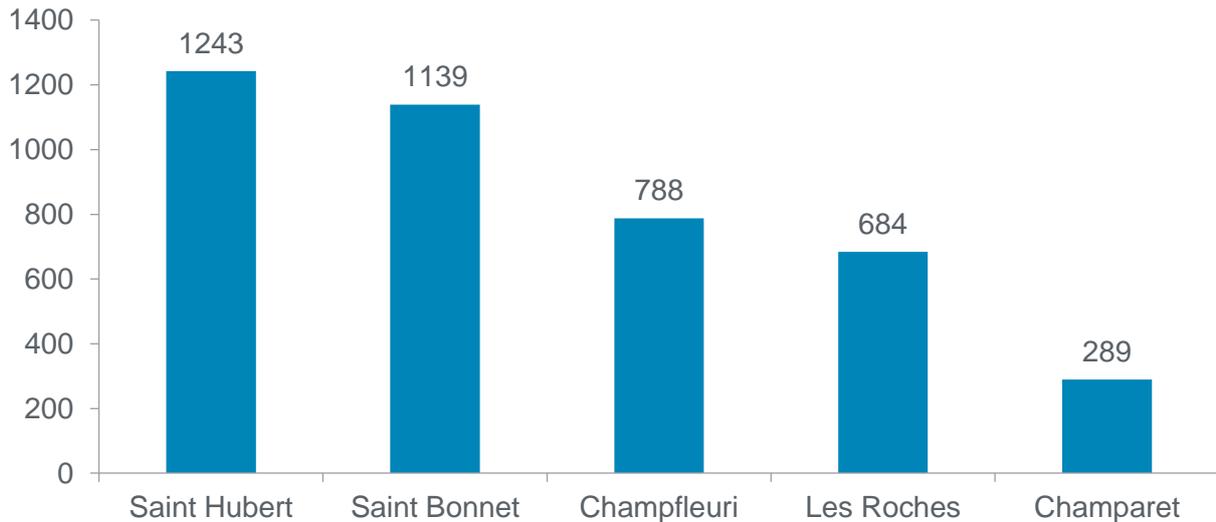
Source : Insee, 2017

La nouvelle géographie prioritaire mise en place en 2015 (contrat de ville 2015-2020 signé le 9 juillet 2015) est plus restrictive que la précédente. La CAPI compte dorénavant :

- 5 quartiers prioritaires en politique de la ville (QPV) : ChampFleuri et Champaret à Bourgoin-Jallieu, Saint-Hubert à l'Isle d'Abeau, Saint-Bonnet et Les Roches à Villefontaine.
- 4 quartiers en « veille active » : Pierre Louve à l'Isle d'Abeau, Serve-noble et les Fougères à Villefontaine, Les Moines à Saint-Quentin-Fallavier.

Cela représente 4 143 logements en QPV, soit 31% du parc. Ainsi, 10% de la population de la CAPI habite un quartier prioritaire et si on prend en compte les quartiers en veille active, cela représente 25% de la population. Ces derniers sont concentrés sur les 3 principales communes (L'Isle d'Abeau, Bourgoin-Jallieu et Villefontaine).

Nombre de logements sociaux par QPV- RPLS 2016



2.1.3 Des profils de quartiers disparates

Si de manière générale, les QPV se caractérisent par une surreprésentation du parc locatif social, ces derniers présentent néanmoins des caractéristiques distinctes et des identités propres.

Globalement, ces quartiers accueillent une population qui se précarise et se fragilise. Deux profils de quartiers parmi les QPV ont été identifiés par le contrat de ville de la CAPI. Leurs caractéristiques sont les suivantes :

Les quartiers de la « Ville Nouvelle » (notamment Saint-Hubert et Saint-Bonnet) avec des indicateurs prégnants en termes de jeunesse, de familles monoparentales, d'emménagés récents, et très peu de personnes âgées. Les quartiers de la ville nouvelle se caractérisent par un plus grand nombre d'emménagés récents, de familles monoparentales et très peu de personnes âgées, une majorité de moins de 25 ans. Suite à l'analyse des besoins sociaux de Villefontaine, il ressort une augmentation du nombre de personnes âgées à des rythmes différents selon les secteurs de la commune. Plusieurs quartiers, dont les Roches, ont connu une croissance de 10 à 12,5% par an de leur population de 60 ans ou plus.

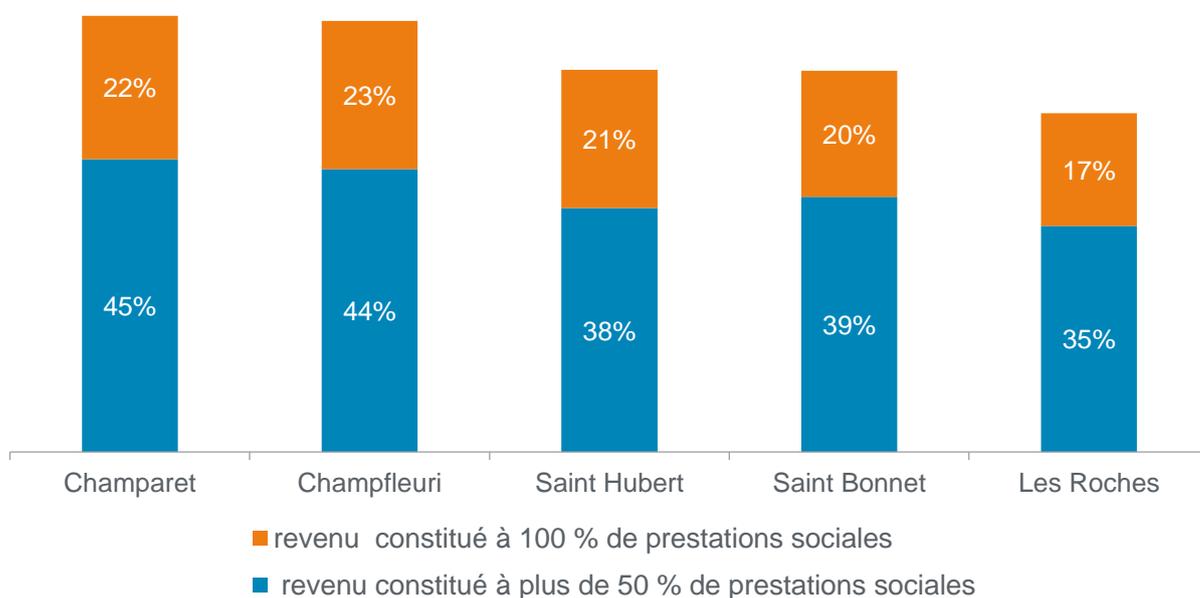
Les quartiers plus traditionnels de la politique de la ville (notamment Champfleuri et Les Roches) connaissent une mixité entre générations (jeunes et personnes âgées), une ancienneté dans le quartier et un ancrage fort d'une partie de la population.

De manière générale, les QPV de la CAPI rassemblent les caractéristiques suivantes :

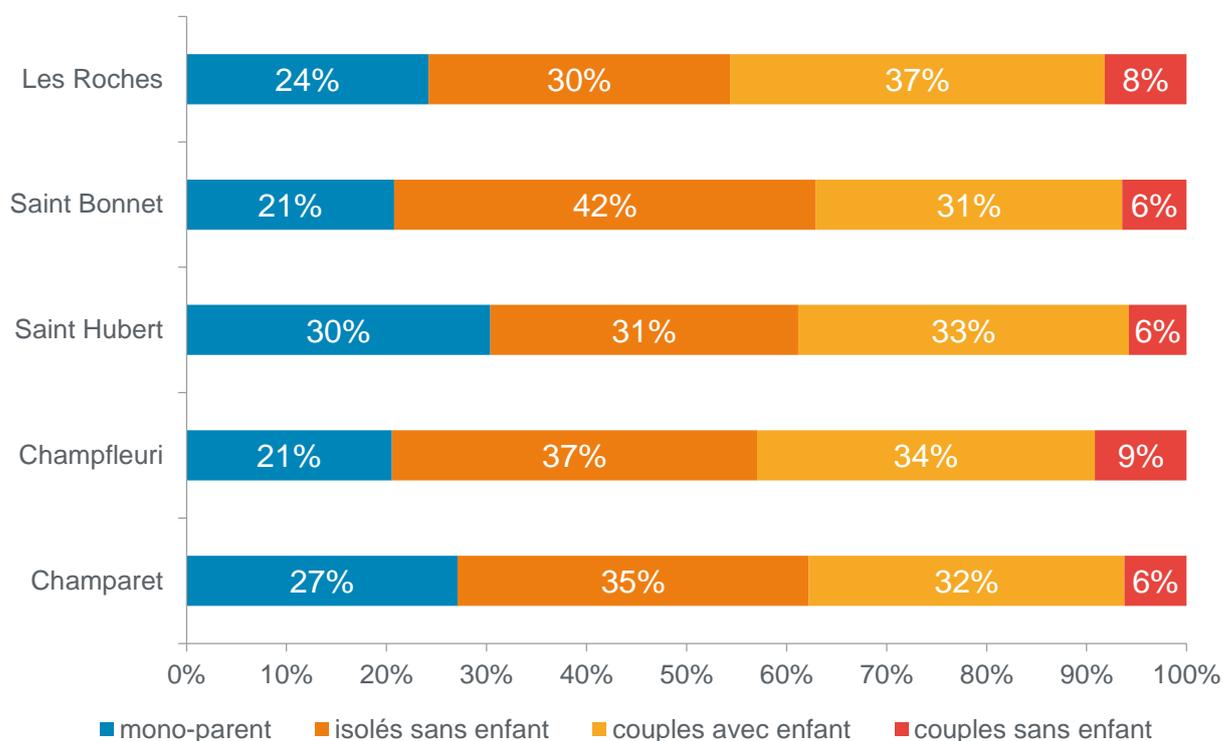
- Un nombre important de familles, nombreuses et monoparentales, de personnes isolées
- Beaucoup d'emménagés récents et de bas revenus, (63% sont sous le plafond PLAI)
- des taux d'emploi plus faibles, plus de chômage de longue durée (environ 40% des demandeurs d'emplois le sont depuis 1 an voir plus au sein de chaque quartier - INSEE 2016).

✓ ***Des revenus faibles et un poids important de prestations sociales***

Répartition des allocataires selon le poids des prestations sociales par QPV - Insee 2015



Répartition des allocataires en QPV en fonction du profil des ménages - insee 2015



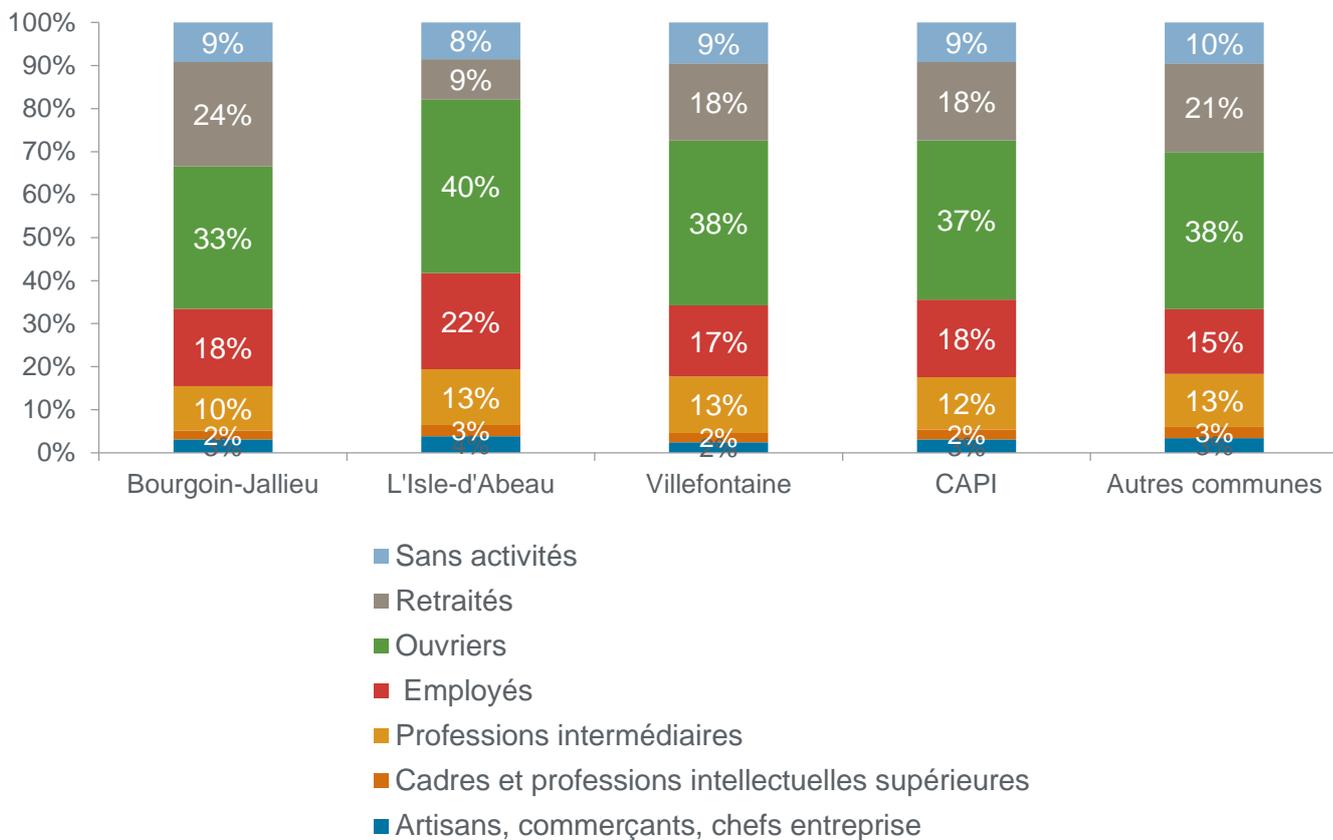
Un portrait statistique des quartiers Politique de la Ville (2015-2020) a été réalisé par l'Agence d'Urbanisme de l'aire métropolitaine Lyonnaise. Celle-ci confirme les données Insee 2016 :

Revenu / Précarité

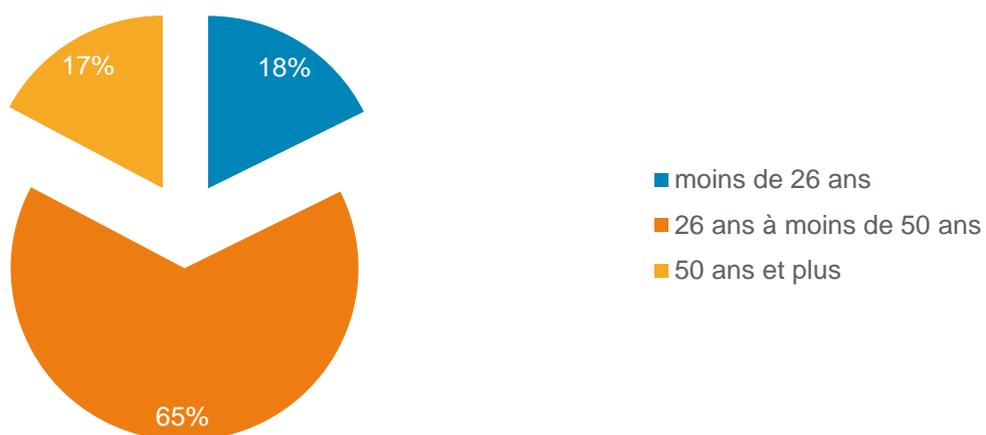
- Le revenu médian par unité de consommation paraît identifier différents niveaux de précarité, avec des quartiers plus en difficulté à Bourgoin-Jallieu (Champaret, Champ-Fleuri) et des quartiers aux difficultés moins marquées (Saint-Hubert, Les Roches) et un quartier intermédiaire (Saint-Bonnet).
- Les données sur l'emploi précaire, la dépendance aux prestations sociales et la répartition du revenu disponible par quartile permettent de préciser la situation des quartiers en matière de précarité.
- Le quartier de Champaret se démarque de manière générale, avec un profil important de travailleurs précaires fortement dépendants aux prestations sociales (RSA* activités sans doute) et une plus forte hétérogénéité des revenus, une partie de la population se situant à un niveau très faible de revenu disponible (25% de la population a un revenu disponible inférieur à 9484€ par an par unité de consommation.).
- Le quartier de Champ-Fleuri se caractérise par une plus grande homogénéité de revenu, à un niveau faible cependant (plus forte proximité du 1er et 3e quartile, 46% de ménages sous le seuil de bas revenu).
- Les quartiers des Roches et de Saint-Bonnet apparaissent avec des profils assez hétérogènes au vu de l'écart entre le 1er et le 3e quartile. La part de ménages sous le seuil de bas revenu à Saint-Bonnet (50%) atteste cependant d'une part importante de ménages précaires, l'essentiel de la population se caractérisant par des revenus faibles à l'exception d'une frange moins précarisée dans ce quartier.
- Le quartier de Saint-Hubert semble moins en difficulté que les autres, même si la part de travailleurs précaires reste élevée

✓ *Des taux d'emplois faible et un chômage de longue durée*

Répartition des locataires du parc social selon la catégorie socioprofessionnelle, Insee 2013



Répartition des demandeurs d'emplois au sein des QPV de la CAPI par tranche d'âge - insee 2016

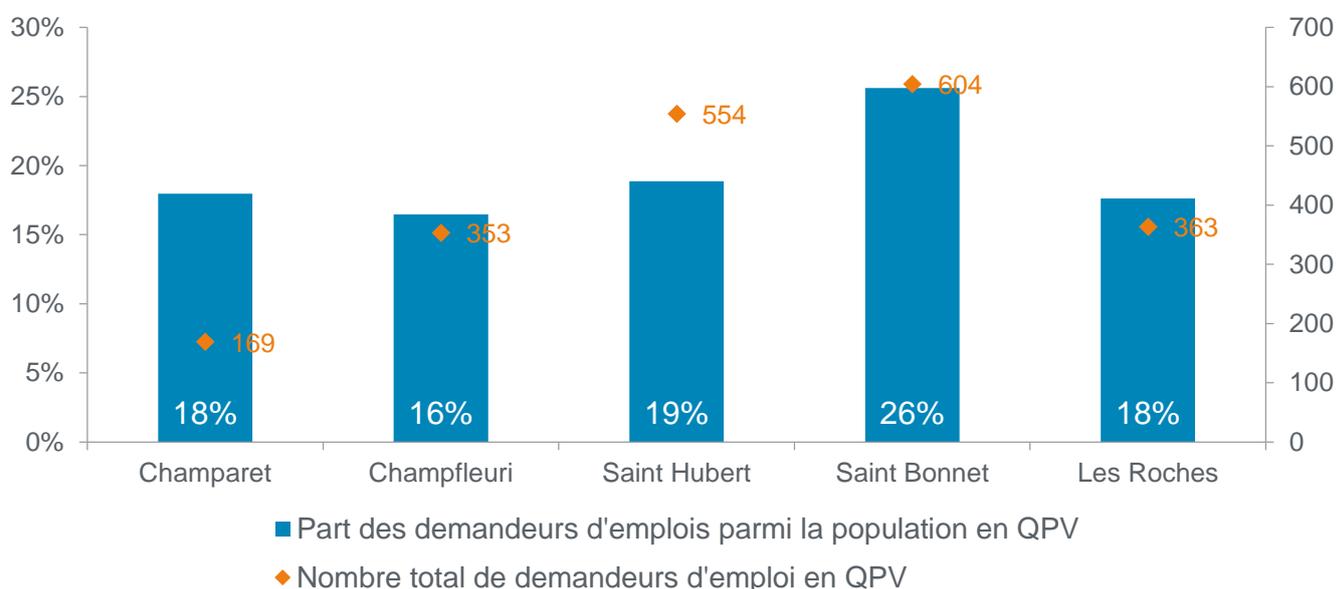


Emploi / formation

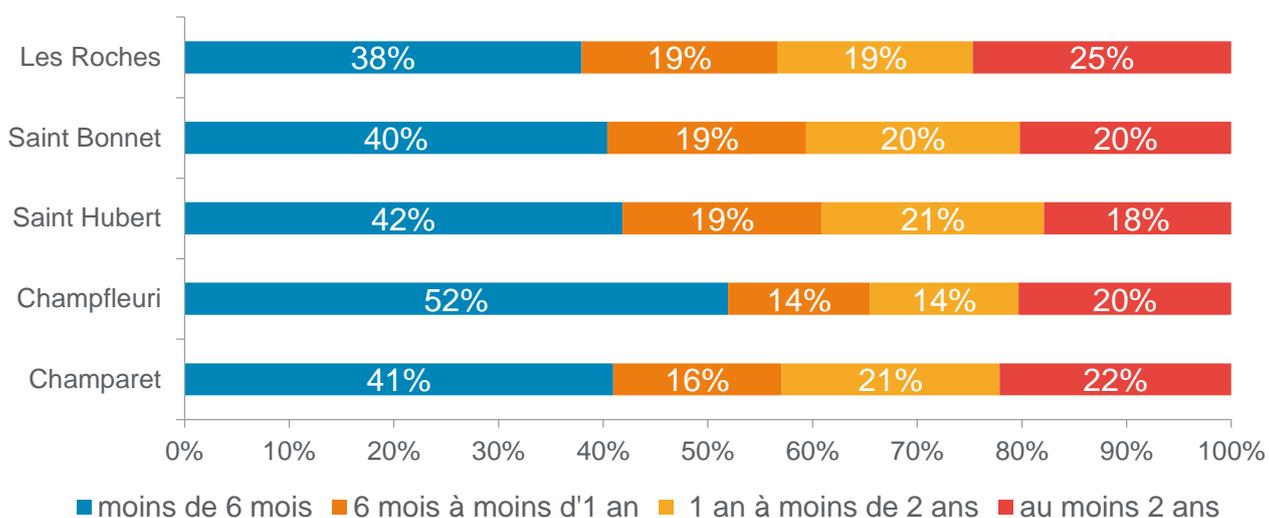
• L'écart est particulièrement fort entre les quartiers QPV et la CAPI concernant les niveaux de diplôme (entre 70 et 82% de sans diplôme ou diplôme de niveau inférieur au BAC dans les QPV* contre 58% à l'échelle CAPI). On observe également un écart important pour la part des 15-64 ans en emploi (entre 38 et 57% en QPV* contre 65% à l'échelle CAPI) et le taux d'emploi des femmes (entre 29 et 52% en QPV* contre 60% à l'échelle CAPI).

Source : PORTRAIT STATISTIQUE DES QUARTIERS QPV, 2015-2020, CAPI

Représentation des demandeurs d'emplois en quartier politique de la ville - Insee 2016

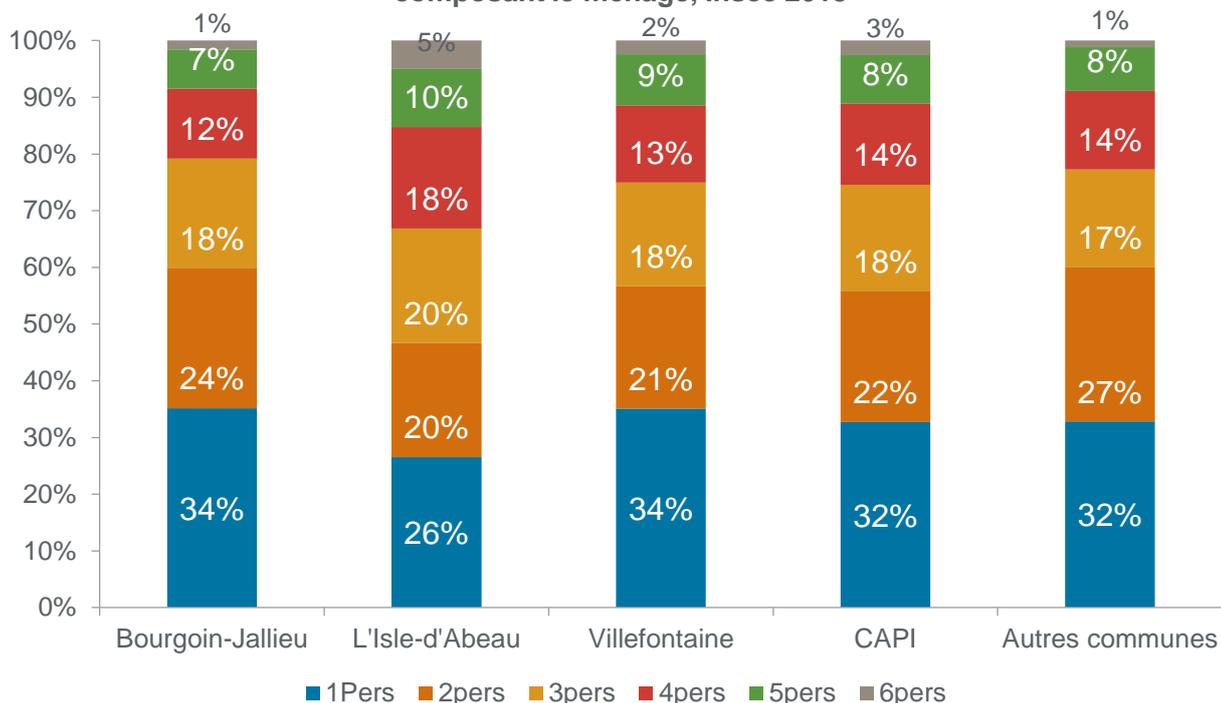


Ancienneté de chômage parmi les demandeurs d'emplois de catégories A,B, ou C - insee 2016

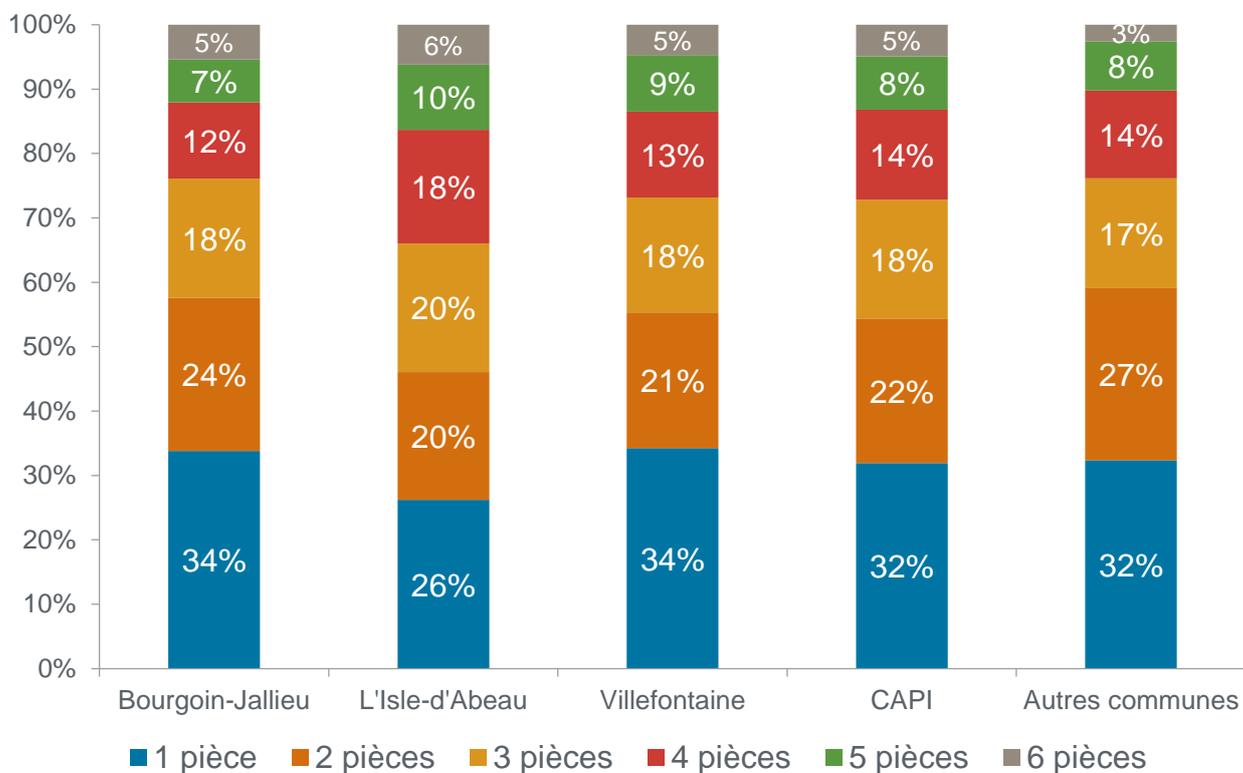


✓ *Des ménages globalement jeunes, de petites tailles*

Répartition des locataires du parc social selon le nombre de personnes composant le ménage, Insee 2013



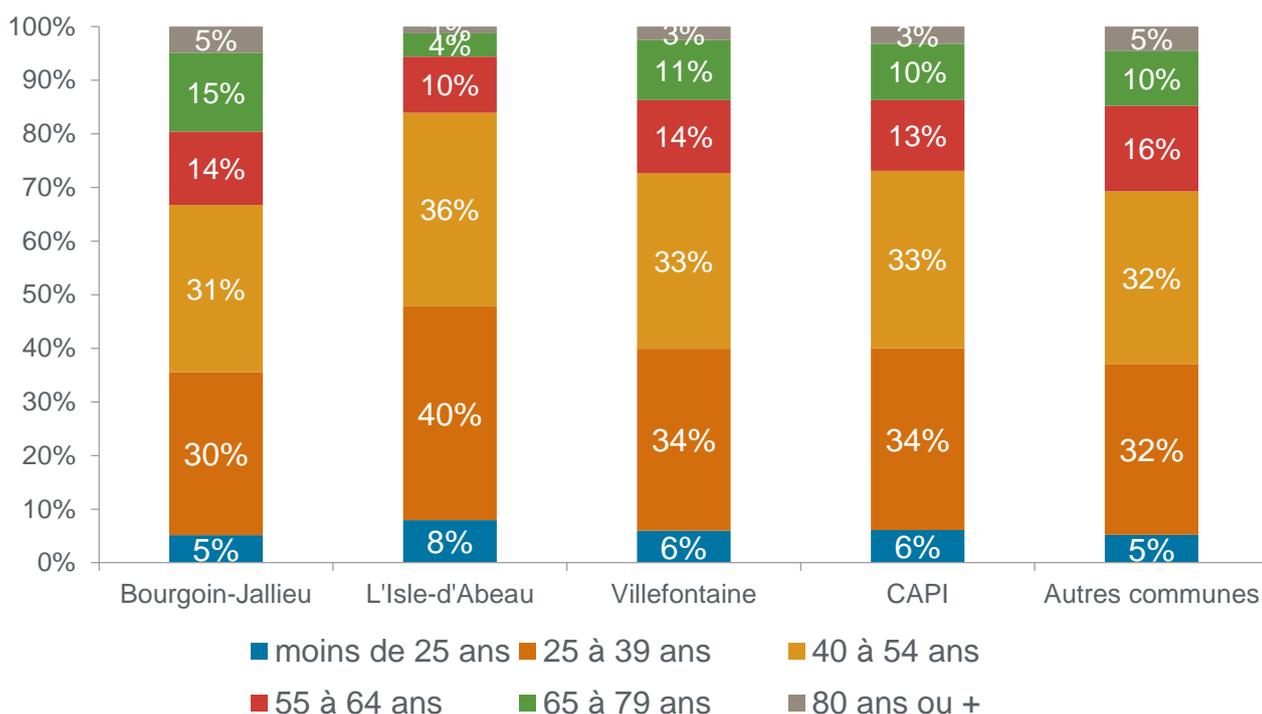
Répartition des locataires du parc social selon le nombre de pièces constituant la résidence principale, Insee 2013



Population, ménages, jeunesse

- Le quartier de Champaret se démarque par un profil de ménages de petite taille, plus âgés que dans les autres quartiers (20% de plus de 65 ans). Il comporte une part importante de personnes âgées isolées.
- Le quartier de Champfleuri correspond à un modèle plus familial avec essentiellement des ménages de deux personnes et plus.
- Le quartier Saint-Hubert est un quartier particulièrement jeune, avec une part très importante de moins de 24 ans (47%) et une faible part de 65 ans et plus (3%).
- Le quartier des Roches est plutôt plus âgé que celui de Saint-Bonnet (2 points d'écart pour les moins de 24 ans comme pour les 65 ans et plus).
- Enfin, la part de familles monoparentales apparaît globalement comme moins forte dans les quartiers qu'à l'échelle communale et intercommunale, même si certains quartiers, comme Saint-Hubert, sont davantage concernés (16% des familles).

Répartition des locataires du parc social selon la tranche d'âge, Insee 2013



2.1.3.1 L'Isle d'Abeau

Quartier Saint-Hubert

✓ *Quel profil de parc ?*

Le quartier de Saint-Hubert est issu des inspirations de la ville nouvelle promue lors des années 1970. Il était destiné à devenir « une ville à taille humaine ». La non réalisation de nombreux

programmes a entraîné une fragilisation générale du quartier, en particulier en son cœur (Triforium, centre-ville). Représentant 40% de la population de l'Isle d'Abeau, ce quartier concentre des populations fragiles avec une jeunesse prégnante. Son manque de diversité en termes de commerces et de services ne permet pas aujourd'hui d'assurer une mixité fonctionnelle et sociale.

✓ *Les problématiques*

Ce quartier a été pénalisé par l'inachèvement du projet de la ville nouvelle. Cet abandon a entraîné une perte d'attractivité généralisée liée à plusieurs facteurs : une absence de centralité, un manque d'équipements, une dégradation des espaces publics, des incivilités, un sentiment d'insécurité.

Au-delà des problématiques extérieures, les logements ne semblent pas être adaptés aux attentes des ménages. En effet, la mauvaise qualité de certaines résidences et des dysfonctionnements sur les chauffages entraînent une forte rotation au sein de ce parc.

Cet ensemble de caractéristiques font de Saint-Hubert un quartier stigmatisé où seuls les ménages les plus modestes en début de parcours résidentiel acceptent les attributions afin d'assurer une porte d'entrée dans le logement social.

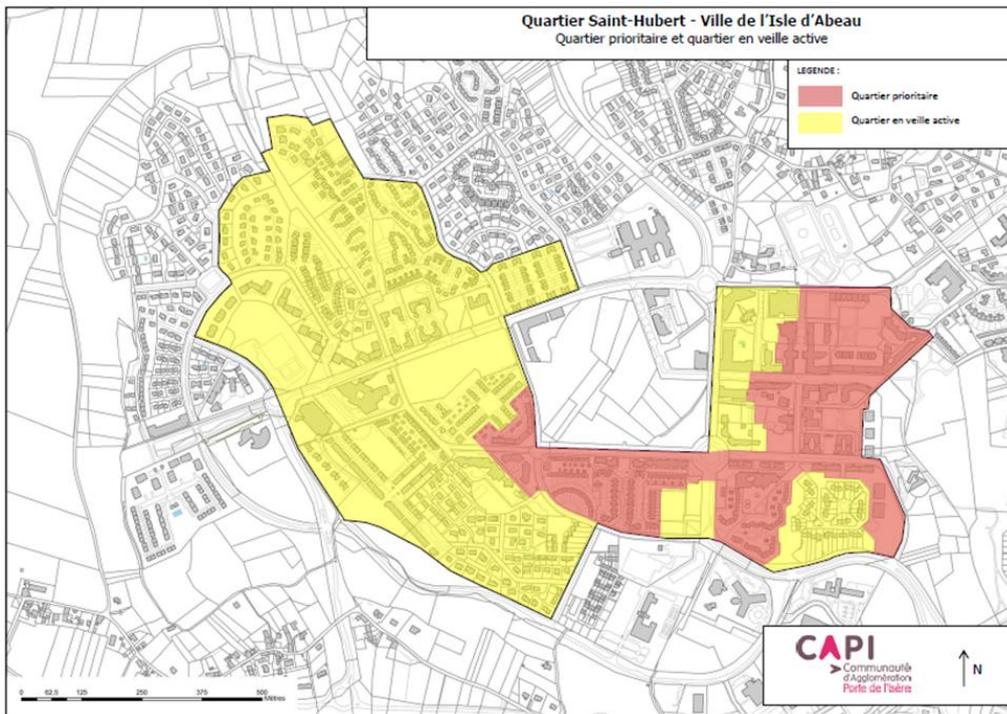
✓ *Les investissements menés sur le quartier*

Plusieurs actions ont été menées par la politique de la ville. Un NPRU d'intérêt régional a été retenu et s'inscrit en réponse aux orientations des documents de planification à l'échelle du Nord Isère (SCOT) et de la CAPI (Contrat de Ville, PLH, PDU) et des communes (PLU). Les orientations du renouvellement urbain sont de renforcer le projet de développement social existant, renforcer les aménagements de centralités et les circulations internes avec le reste de la ville, favoriser des opérations privées, mettre en œuvre des opérations de réhabilitations et approfondir les démarches d'équilibre de peuplement dans l'objectif de réduire la concentration de précarités.

A cela s'ajoutent des actions génératrices d'entraide, de lien social, et de vivre ensemble impulsées par les institutions telles que la Ville (CCAS, centre social, service prévention/emploi).

✓ *Quel futur ?*

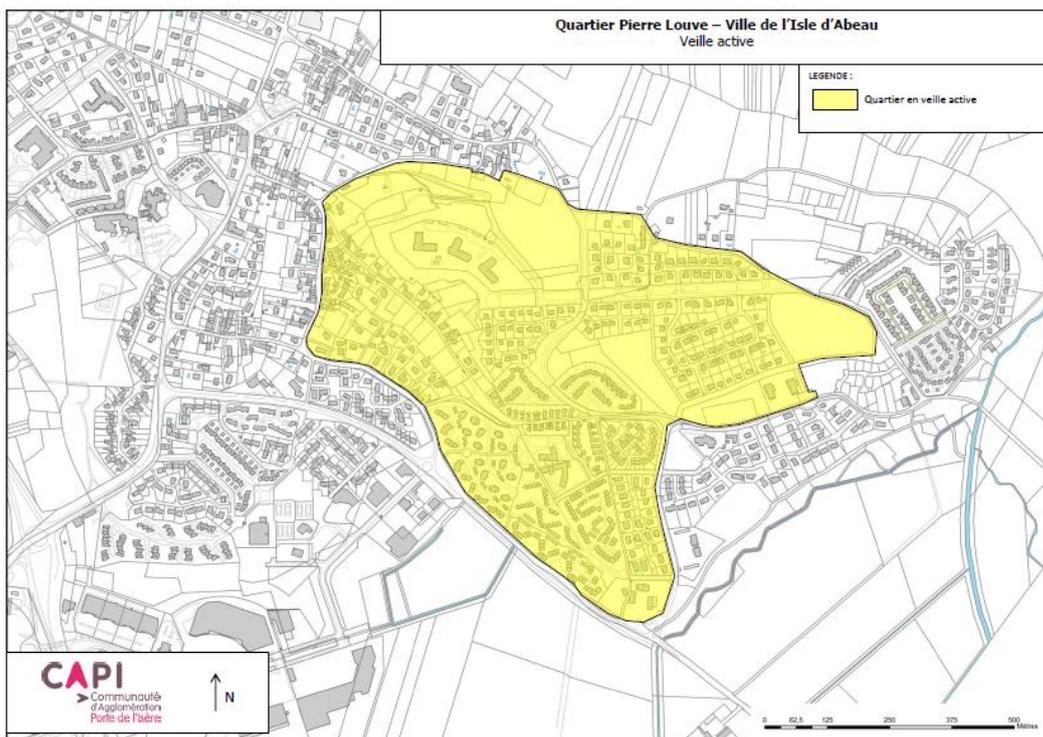
Le quartier a aujourd'hui besoin d'un projet urbain structuré qui devra passer par deux axes majeurs : l'amélioration du parc existant (réhabilitations énergétiques, aération de la trame urbaine) et la requalification des espaces publics.



Quartier Pierre Louve

✓ Quel contexte et quels enjeux ?

Le Quartier Pierre Louve est un quartier en veille active. Il est un produit des ambitions de la Ville Nouvelle mais à l'inverse des QPV, il ne concentre pas les fragilités. Les problématiques sociales ne sont pas majeures. Ce quartier est inscrit en veille active notamment par ses problématiques d'habitat telles que les modes de chauffage ou l'entretien des espaces.



2.1.3.2 Villefontaine

Quel type de problématiques sur le parc social de la commune ?

La concentration de l'offre locative sociale entraîne une concentration des difficultés sociales et génère des problématiques de vivre ensemble. Villefontaine cœur concentre par exemple plus de 80% de logements locatifs sociaux.

Globalement le parc fonctionne bien malgré cette forte concentration de population modeste. C'est pour pallier à ces difficultés que de nombreux dispositifs sont portés par la ville. Une vraie vie associative anime la commune de Villefontaine.

Malgré ces efforts impulsés par la commune et la collectivité, des problématiques persistent telles que des taux de rotation importants. Ce phénomène témoigne d'un manque d'attractivité générale au sein du parc social. Dans un marché peu tendu où les habitants ont le choix, les quartiers en politique de la ville ont pour enjeux d'accroître leurs qualité afin d'accroître leurs attractivité et faire face à la concurrence.

Quartier Saint-Bonnet

✓ Quel profil de parc ?

Le quartier de Saint-Bonnet a été construit pour être le centre-ville de Villefontaine. Cette démarche a permis d'intégrer l'ensemble des commodités nécessaires telles que les services, l'administration, les commerces et les équipements. Cependant, par sa forte présente de logements sociaux concentrés dans un même lieu, le quartier est aujourd'hui l'un des plus fragiles de la commune.

✓ Les problématiques

En termes d'urbanisme, ses accès sont complexes, les commerces se fragilisent, les espaces publics sont de faible qualité. En termes social, les profils des ménages sont en précarité financière et sociale. L'insécurité s'est affirmée au fil des années, laissant place à de nombreux conflits de voisinages. Enfin, sur le plan habitat, les logements ne sont pas adaptés aux besoins et aux exigences contemporaines (logements trop petits, problématiques de performances énergétiques liées au tout électrique).

✓ Les investissements menés sur le quartier

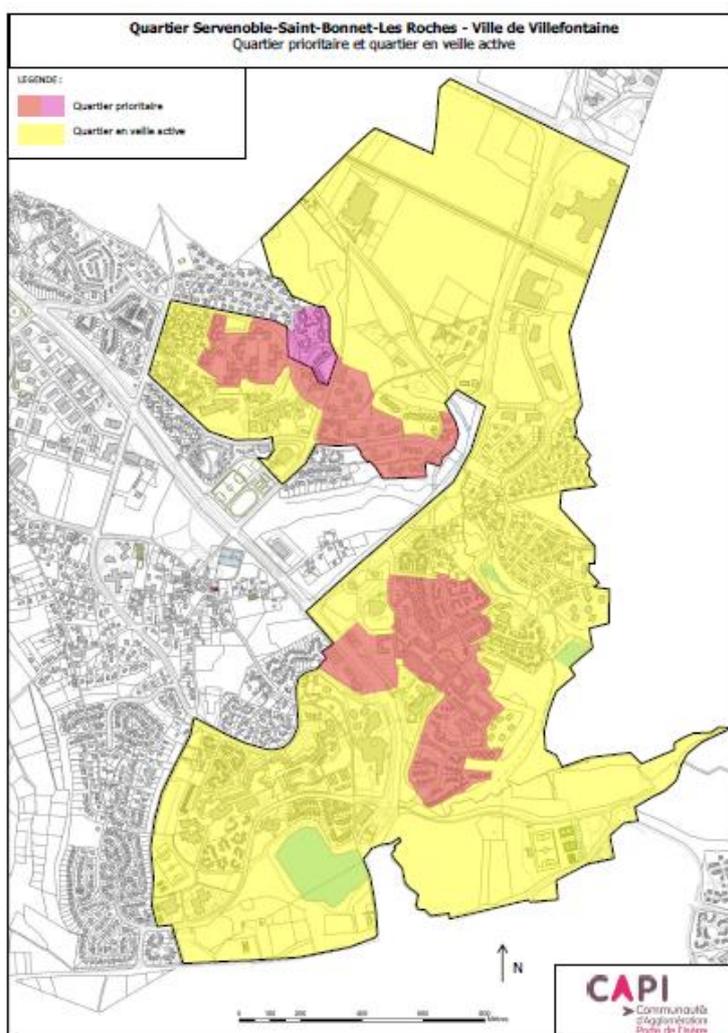
Le quartier de Saint-Bonnet a été inscrit au PRU 1 et aussi au NPNRU en tant que projet régional. Ce projet a pour objectifs de travailler le maillage entre le nouveau quartier centre-ville et le cœur de Saint-Bonnet, de renforcer le projet de développement social existant et enfin de poursuivre et bonifier la démarche GUP.

✓ Les conséquences

Plusieurs actions ont pu être inscrites et renforcées dans ce programme sur le volet habitat :

- Réhabilitation du Voltaire (résidence gérée par Pluralis)
- Réhabilitation et résidentialisation des Serpentes (IRA3F)
- Réhabilitation de Comète (résidence gérée par l'OPAC38)

En ce qui concerne le volet urbain, plusieurs actions ont été également intégrées telles que la requalification de plusieurs places espaces publics telles que : la création d'une place centrale (en réponse à la demande des habitants en recherche d'un lieu de convivialité), le réaménagement du parvis de la mairie. Des mesures de requalifications des voies d'accès ont été également envisagées à travers les actions suivantes par exemple : l'amélioration de la trame urbaine par la création d'un carrefour central (avec démolition des passerelles existantes), l'aménagement d'un parvis lycée en lien avec le boulevard de Villefontaine et le nouveau carrefour central, la requalification du boulevard de Villefontaine, etc.



✓ Quel contexte et quels enjeux ?

Il s'agit du quartier le plus ancien de la commune. Son profil est ainsi qualifié de traditionnel. La solidarité entre les habitants ne fait qu'accroître un sentiment d'appartenance global. Ce quartier est considéré comme moins sensible malgré quelques problématiques persistantes (trafic, enclavement, peu de commerces). Les objectifs opérationnels inscrits dans le contrat de ville sont les suivants : engager une nouvelle dynamique habitants, mettre en cohérence et synergie les différents acteurs du quartier, mettre en œuvre un plan spécifique d'interventions en direction des jeunes, ouvrir le chantier peuplement, poursuivre et bonifier la gestion urbaine de proximité.

Quartier Servenoble

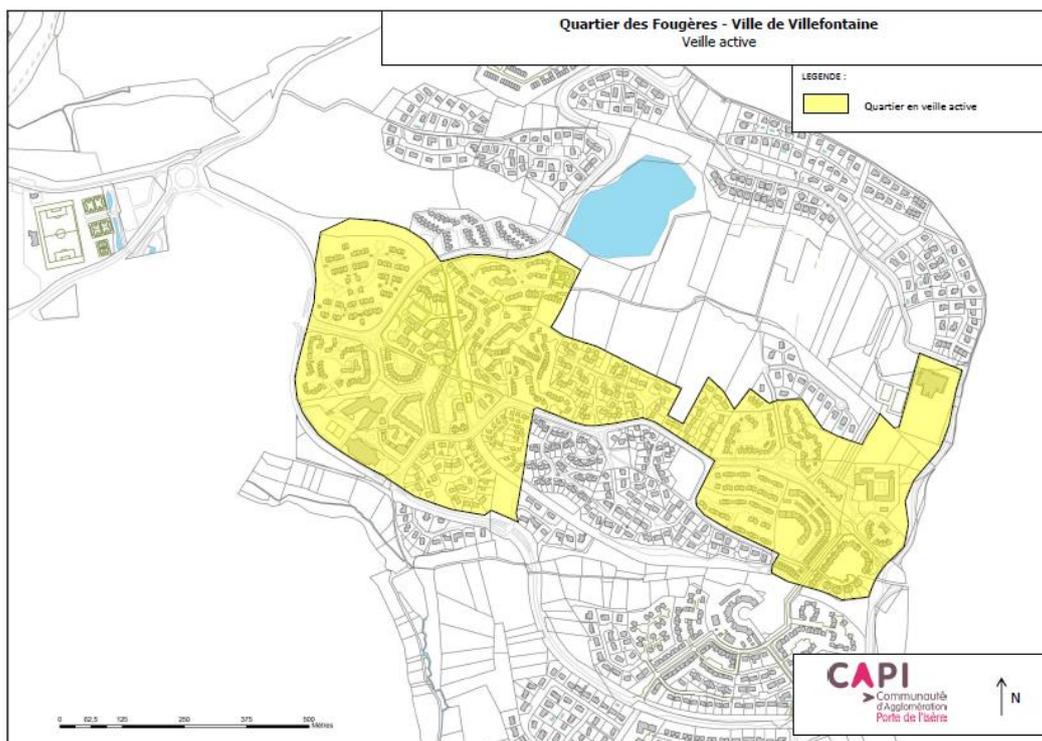
✓ Quel contexte et quels enjeux ?

Ce quartier est mixte et hétérogène sur le plan social. L'environnement interne (logement) et externe (cadre de vie) est apprécié par ses habitants. Les liens sociaux ainsi que l'implication des habitants sont reconnus au sein du quartier (ce qu'il ne veut pas dire qu'ils n'existent pas également ailleurs, dans les autres QPV). La caractéristique à veiller cependant est le centre commercial en souffrance.

Quartier les Fougères

✓ Quel contexte et quels enjeux ?

Les Fougères est un quartier en veille active par ses indicateurs marqués en termes de précarité. Les demandes de mutation sont nombreuses au sein du quartier Saint Fougère. Pourtant, il était autrefois très recherché.



Le quartier Etourneaux

- ✓ Quel profil de parc ?

Le quartier des Etourneaux attire principalement ses ménages ayant pour motif de demande le rapprochement de la famille et garde d'enfants. Le quartier semble être attractif pour un profil rassemblant les mêmes caractéristiques. C'est pourquoi ce phénomène attractif pour une seule catégorie de public peut représenter un frein pour attirer des personnes de l'extérieur.

- ✓ Les problématiques

Des problématiques qualitatives en termes de bâtiments sont recensées : non réhabilité, mauvaise isolation, chauffage électrique mixte. Ainsi, l'attractivité n'est pas forcément liée à l'attractivité technique du bâti, c'est souvent une question de cumul de difficultés et une problématique d'image. Par exemple, sur le quartier de Saint-Bonnet, il existe des difficultés à relouer au sein d'immeubles réhabilités. Les délais de relocation s'allongent.

- ✓ Les investissements menés sur le quartier

Les efforts sont portés par des dispositifs tels que la rénovation urbaine et des démarches GSUP.

- ✓ Les conséquences

Plusieurs facteurs justifient néanmoins l'attractivité de ce quartier : les loyers y sont très bas (HLMO), les habitants sont très impliqués, le développement du collectif, les acteurs du cadre de vie qui véhiculent une image positive du quartier ; ce qui se traduit par une baisse du taux de rotation. Un travail de fond sur les usages, permet de répondre à la demande et de faire évoluer l'image d'un quartier.

2.1.3.3 Bourgoin-Jallieu

Quartier ChampFleuri

✓ Quel profil de parc ?

Le quartier de ChampFleuri accueillait près de 2 145 habitants en 2013. Son profil se caractérise comme un quartier traditionnel de la politique de la ville (mixité de générations, précarités en termes de ressources, difficultés face à l'emploi). Son image est en déficit d'attractivité pour les personnes extérieures. Cependant, il est fortement apprécié par ses habitants.

✓ Les problématiques

Les difficultés pressenties au sein du quartier sont liées à des pratiques de délinquances, d'incivilités, de vivre ensemble fragilisé par l'apparition de tensions entre différents groupes.

✓ Les investissements menés sur le quartier

Les efforts s'articulent autour du projet de rénovation urbaine engagés et en cours de finalisation et démarches GSUP. Le quartier de Champfleuri a également pour pistes d'actions inscrites dans le contrat de ville : l'accélération du phasage et du déroulement des travaux et amélioration de la gestion des espaces en transition et en travaux, le travail sur l'appropriation des nouveaux espaces publics, le travail sur l'offre commerciale.

✓ Les conséquences

Le projet de renouvellement urbain a permis de changer l'image du quartier. Les effets sont ressentis et l'amélioration est visible. Ces efforts ont permis peu à peu d'intégrer une mixité sociale au sein du quartier. En effet, de nouveaux profils de ménages commencent à s'installer.

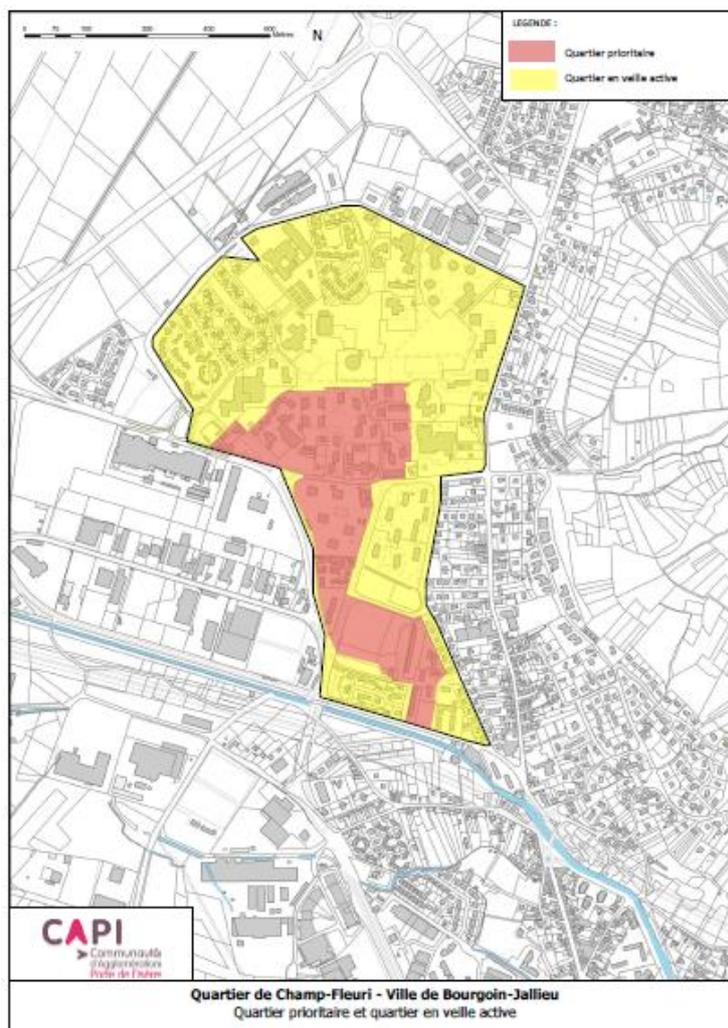
Les retombées GSUP sont positives mais elles font aujourd'hui face à un essoufflement de l'implication des habitants.

✓ Quel futur ?

Les efforts à poursuivre qui ont été inscrits dans le contrat de ville sont les suivants : Achever le PRU, poursuivre la démarche

GUP, ouvrir le chantier peuplement, communiquer les évolutions du quartier, engager une nouvelle dynamique habitant.

Ces actions seront évaluées en fonction de deux types de critères : les critères d'activités (déroulement des travaux, mise en œuvre GUP, chantiers, offre commerciale) et les critères de résultats et d'évolution (fonctionnement, attractivité et vie sociale des nouveaux espaces et commerces).



Quartier Champaret

✓ Quel profil de parc ?

Le quartier de Champaret accueillait près de 940 habitants en 2013. Le quartier de Champaret se démarque de manière générale, avec un profil important de travailleurs précaires fortement dépendants aux prestations sociales (RSA activités sans doute) et une plus forte hétérogénéité des revenus, une partie de la population se situant à un niveau très faible de revenu disponible (25% de la population a un revenu disponible inférieur à 9484€ par an par unité de consommation.) (Propos recueillis dans le Portrait de territoire réalisé par la CAPI)

✓ Les problématiques

En ce qui concerne l'habitat, le quartier est enclavé au milieu de copropriétés (30 immeubles). La Tour Champaret est une des problématiques majeures du quartier, représentant un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

En ce qui concerne l'axe social, le quartier Champaret ne parvient plus à maintenir ses nouveaux ménages. De nombreuses demandes de mutation sont observées. Les raisons de ces départs sont liées à l'environnement et l'insécurité. Les fractures entre les anciens et les nouveaux habitants ne cessent de s'agrandir.

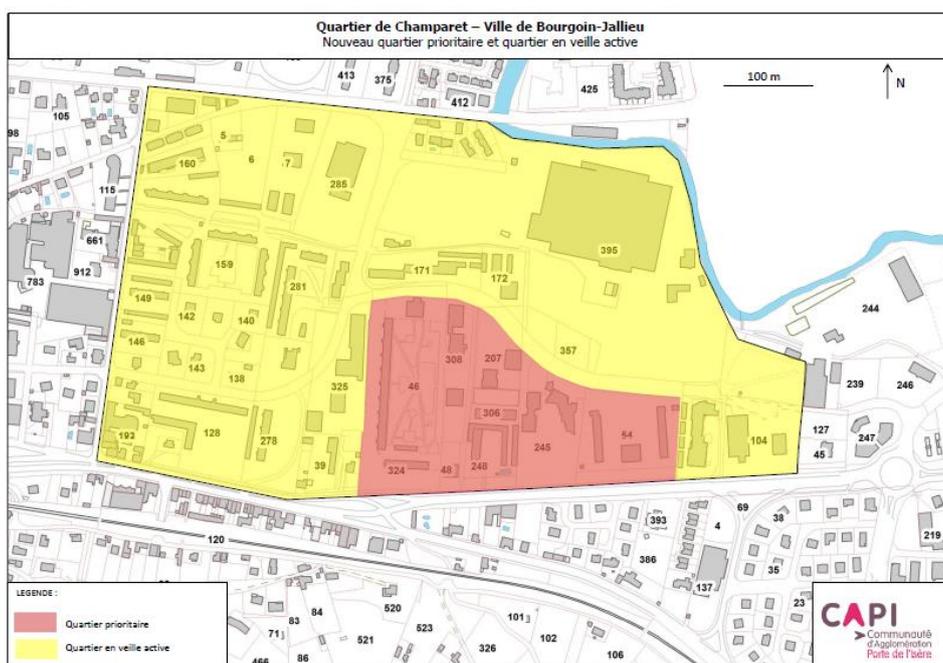
En ce qui concerne les commerces et services, le quartier de Champaret est relativement bien équipé. En revanche, la qualité des espaces extérieurs n'est pas mise en valeur.

✓ Les investissements menés sur le quartier

Les enjeux mis en exergue dans le contrat de ville sont les suivants : rétablir la sécurité sur la Tour de Champaret et mettre en œuvre un projet d'intervention concerté entre la ville de Bourgoin-Jallieu et le bailleur social concerné (OPAC38) et construire un projet de développement social global à l'échelle du quartier.

✓ Quel futur ?

Afin de mener à bien les orientations inscrites au contrat de ville, une multiplicité d'acteurs a été sollicitée : les forces de police nationale, le bailleur social (OPAC38), le département et l'action sociale, la région, la CAPI, la CDC, l'Etat, la CAF, les centres sociaux et la CAPI.

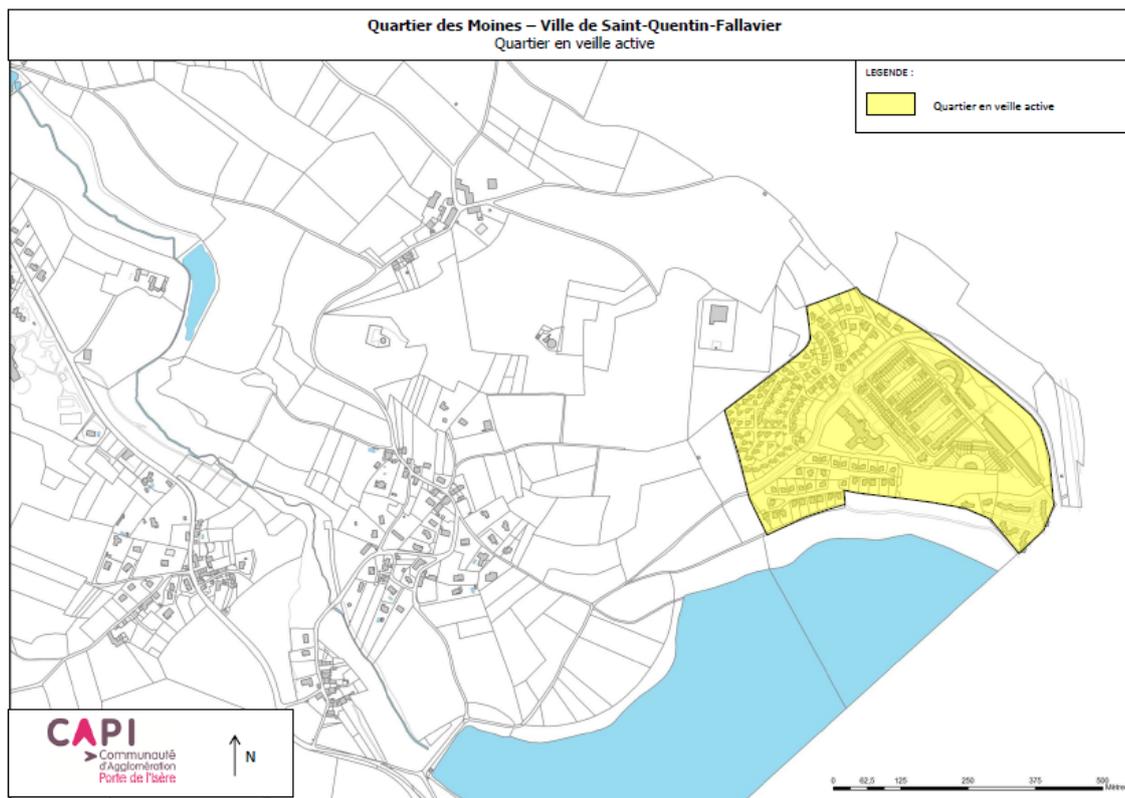


2.1.3.4 Saint-Quentin-Fallavier

Quartier des Moines

- ✓ Quel contexte et quels enjeux ?

Ce quartier est sorti de la géographie prioritaire par l'Etat mais semble inadaptée. En effet, de nombreuses problématiques demeurent : fragilités et précarités des ménages, isolement, charges locatives lourdes et pénalisantes pour les locataires qui ne facilitent pas la situation des ménages les plus modestes, une vie associative limitée, des incivilités et des nuisances la nuit.



2.1.3.5 Perspectives

Des projets de rénovation urbaine ont été engagés sur deux quartiers : Champfleuri et St Bonnet. Il y a au sein de ces quartiers, un besoin affirmé de rénovation urbaine, dans la perspective du programme NPNRU d'intérêt régional (sur Saint-Hubert et la poursuite / le prolongement sur Saint-Bonnet).

Malgré de nombreux efforts en termes d'amélioration des conditions de vie menés par les pouvoirs publics, ces quartiers doivent encore faire face à de lourdes problématiques autour de la réhabilitation de l'habitat issu de la Ville Nouvelle (mode de chauffage tout électrique, explosion des charges locatives, conceptions intérieures inadaptées), qui renforce la précarité de ses occupants et pénalise leur attractivité. Cela explique l'orientation forte du nouveau PLH en faveur de la réhabilitation du parc et un engagement dans le NPNRU.

Des démarches de gestion urbaine de proximité et sociale (GUSP) ont été généralisées sur chacun des quartiers et jugées positives. Elles se traduisent par exemple par des requalifications des axes structurants (traitements des usages de l'espace public et mobilier urbain, valorisation des potentialités architecturales et paysagères, traitements des impasses mal vécues, etc.) ou encore des temps de concertations importants (appropriation des habitants, conseils citoyens, construction d'une dynamique de réflexion, construction d'une image positive de quartier avec les habitants).

La concertation est un temps fort dans l'acceptation et l'appropriation du quartier. Des moyens d'animations sont ainsi mis en œuvre, en lien avec les bailleurs sociaux et le tissu associatif existant pour favoriser l'implication de tous (plaquettes d'information, intervenants extérieurs, création de maisons de projets). La co-construction est au cœur des enjeux, notamment pour les quartiers de Saint-Bonnet et Saint-Hubert. Cependant, elles ont tendance à s'essouffler par une faible implication des habitants.

La mobilisation des acteurs publics est affirmée par un portage fort et légitimé de la CAPI sur l'habitat (PLH, lien avec la politique de la ville). Plus de 280 k€ ont été mobilisés dans le cadre du précédent CUCS sur cette thématique.

2.2 L'offre locative sociale

2.2.117 bailleurs implantés sur le territoire

D'après les données RPLS, la CAPI compte près de 14 000 logements au 1^{er} janvier 2016. Ce parc est aujourd'hui détenu par 14 bailleurs différents, néanmoins 7 bailleurs principaux détiennent l'essentiel du parc (93%).

Qu'est-ce que la base de données RPLS ?

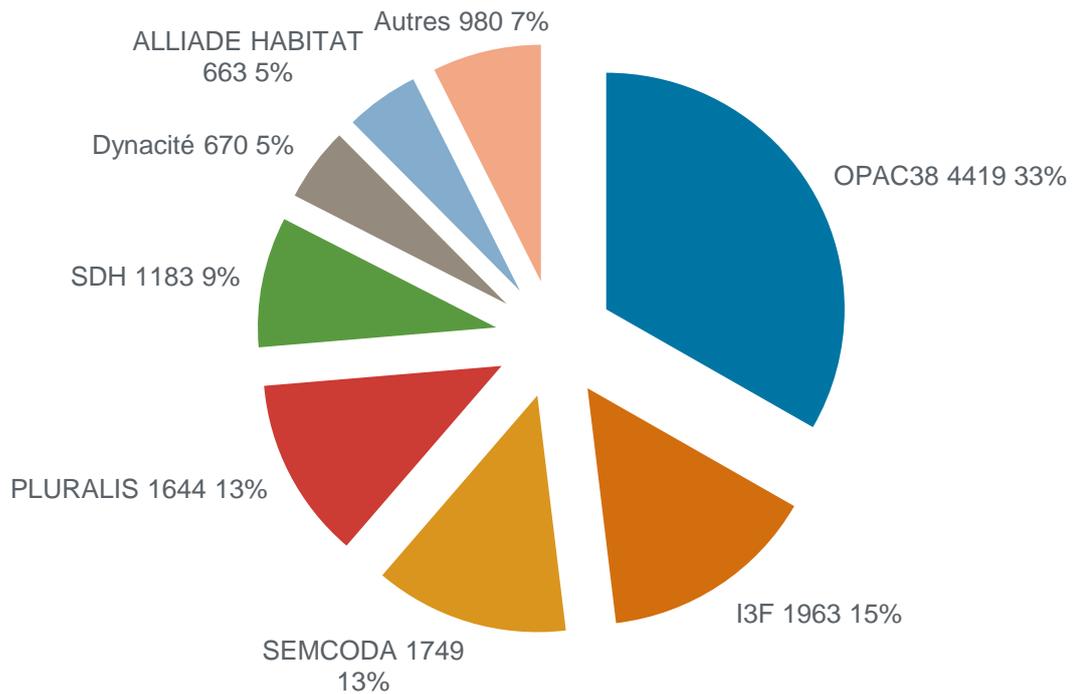
Le répertoire des logements locatifs sociaux a été créé par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Il prend la suite de l'EPLS (Enquête sur le parc locatif social), réalisée jusqu'en 2010 auprès des bailleurs sociaux. L'enquête RPLS est actualisée annuellement.

Les organismes interrogés sont les organismes HLM, les SEM, et

L'OPAC 38 exerce sur l'ensemble de la Région Auvergne Rhône Alpes et sur les départements limitrophes, il est ainsi fortement présent sur la CAPI puisqu'il détient plus d'un tiers du parc social du territoire.

Quatre bailleurs sociaux occupent une place importante sur la CAPI : OPAC38 (33% du parc), I3F (15%), Semcoda et Pluralis (13% chacun).

Répartition du parc social par bailleur - RPLS 2016

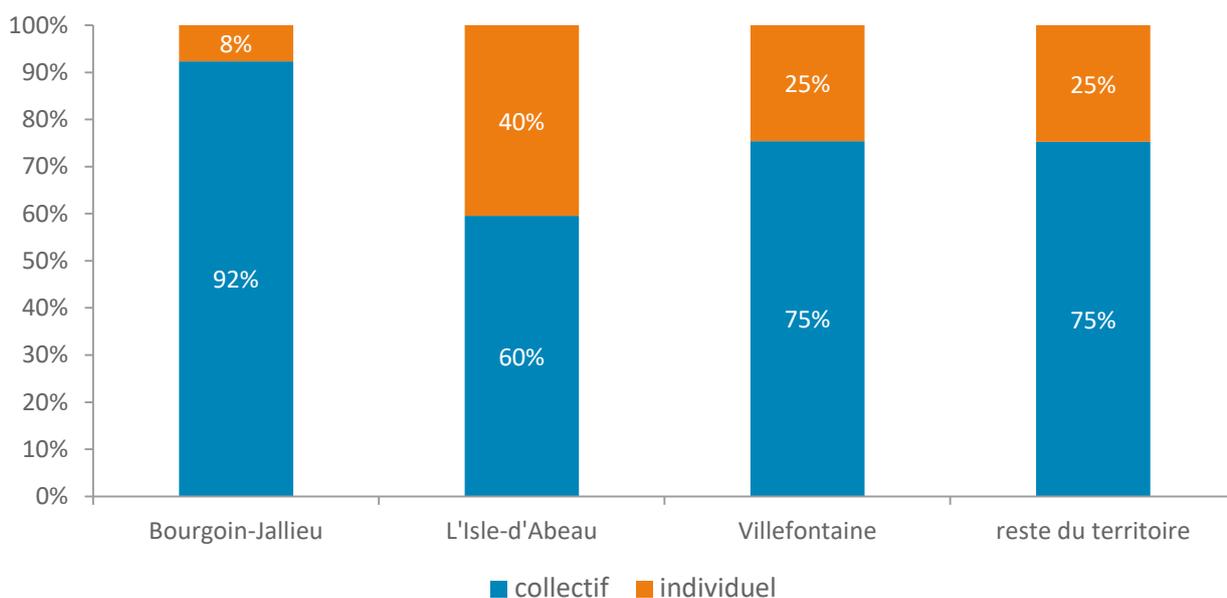


2.2.2 Un parc constitué de grands logements

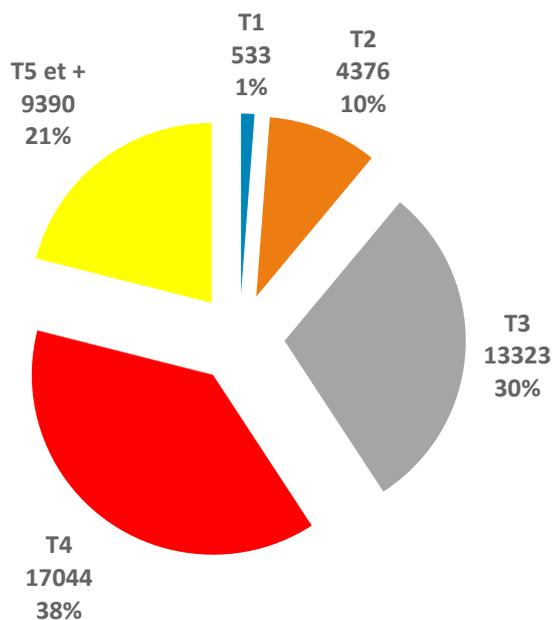
Le parc historique est essentiellement collectif et plus dense que l'offre récente, il propose également de plus grandes typologies. Seule la commune de l'Isle d'Abeau se distingue avec une part plus importante de logements individuels.

Ainsi, au global près de 60% des logements locatifs sociaux au sein de la CAPI sont des T4/T5 tandis que les petits logements (T1/T2) ne représentent que 11% du parc.

Répartition du parc social par commune et type de construction - RPLS 2016

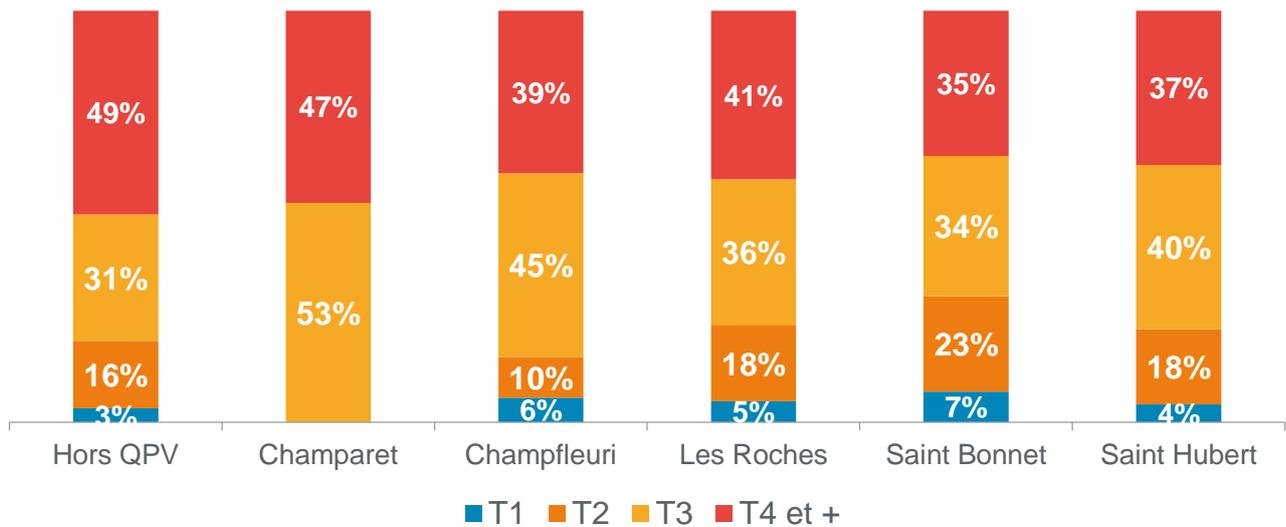


Répartition du parc social de la CAPI par typologie - RPLS 2016



L'offre de logements varie fortement d'un QPV à l'autre. Certains quartiers tels que Champaret proposent une offre quasi exclusivement tournée vers les moyens et grands logements tandis que d'autres ont une offre de petits logements plus importante comme Saint-Bonnet par rapport aux autres QPV.

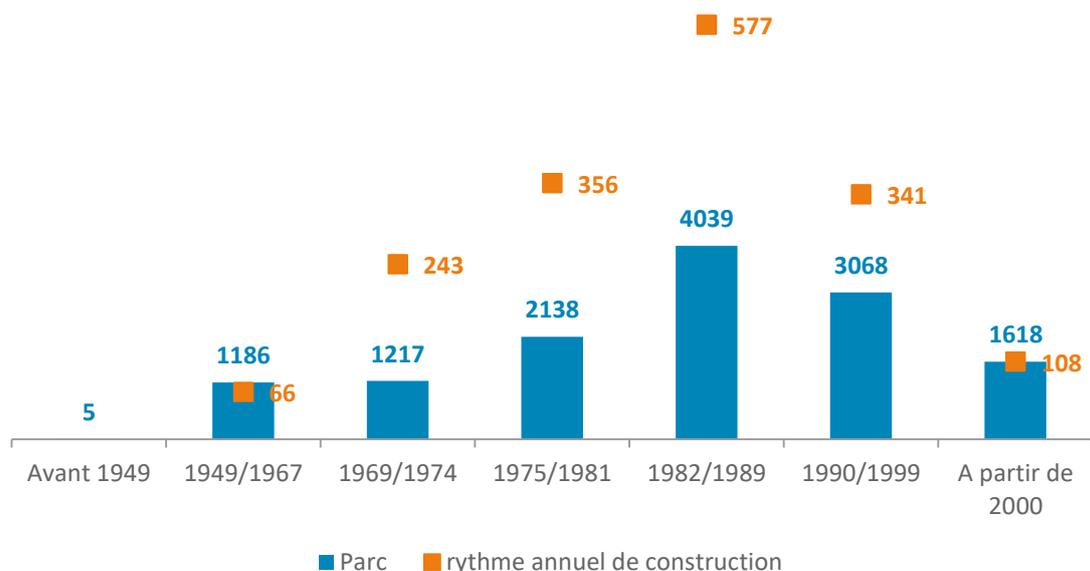
Répartition des typologies de logements par QPV - RPLS 2016



2.2.3 Un parc de logements massivement construit dans les années 1980

Le parc social de la CAPI compte peu de logements très anciens, seulement 9% du parc a été construit avant les années 1970. La production s'est très fortement accélérée dans les années 1970 et surtout dans les années 1980 en lien avec le développement de la ville nouvelle. Si le parc social continue de se développer aujourd'hui, cela se fait à un rythme beaucoup moins soutenu : une centaine de logements construits en moyenne par an depuis 2000 contre 577 entre 1982 et 1989.

Répartition du parc social par période de construction - RPLS 2016



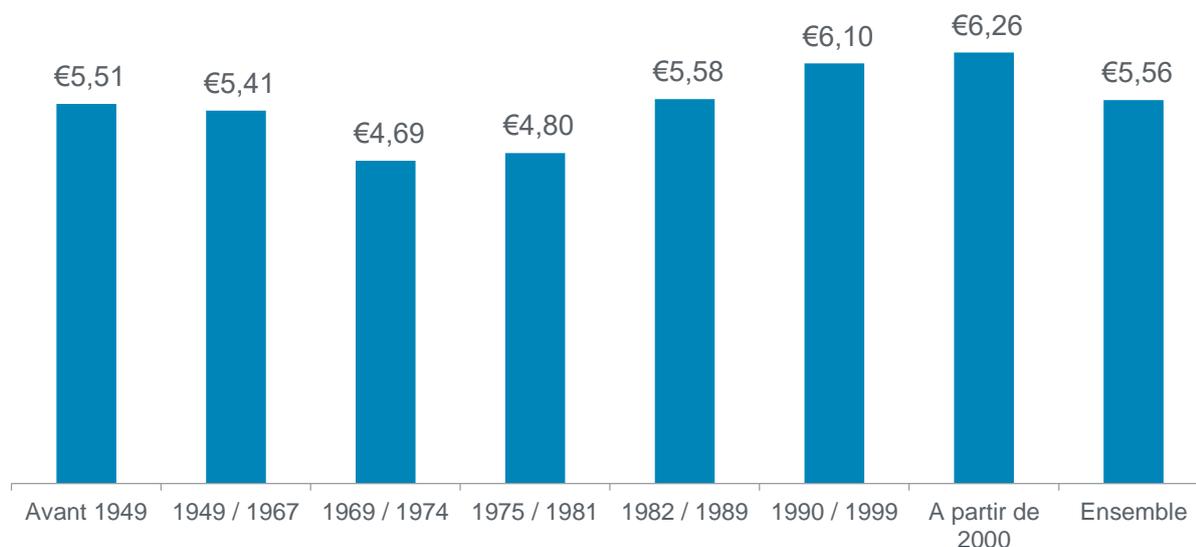
Cet historique de construction n'est pas sans conséquence aujourd'hui. En effet, le parc social massivement construit au moment de la ville nouvelle souffre aujourd'hui d'importantes

problématiques de précarité énergétique (chauffage tout électrique, manque d'isolation...) combiné à des loyers parfois élevés en lien avec les modalités de financement de l'époque.

2.2.4 Des niveaux de loyers disparates, liés aux différentes périodes de construction du parc social

Les différentes époques de construction ont également un impact sur les niveaux de loyers pratiqués dans le parc social. On observe en effet une hausse des loyers des logements construits à partir des années 1980 par rapport à ceux construits dans les années 1960/70.

Loyer moyen / m² SH selon la période de construction - RPLS 2016

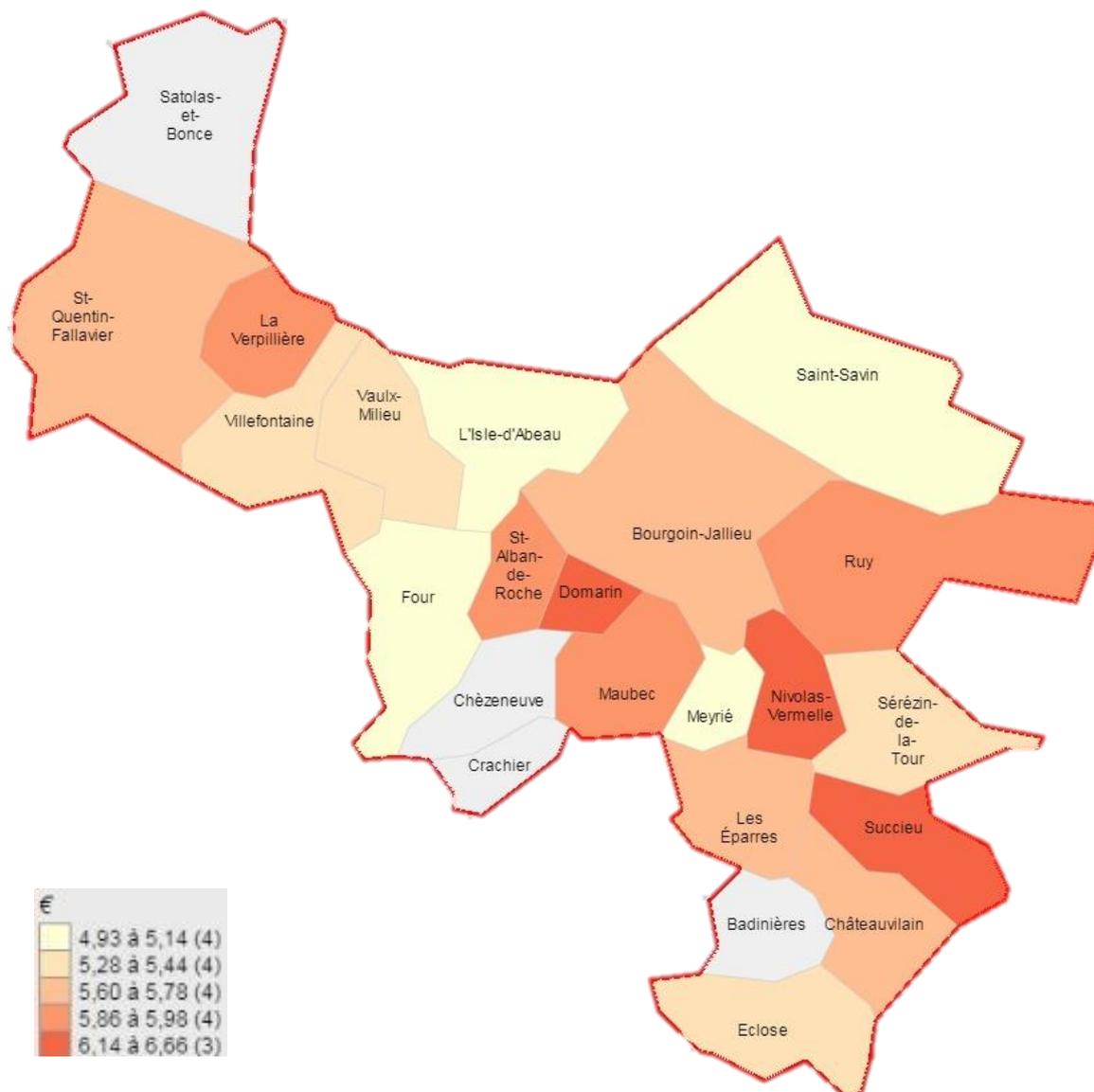


Loyers moyens et par m² SH selon la typologie - RPLS 2016



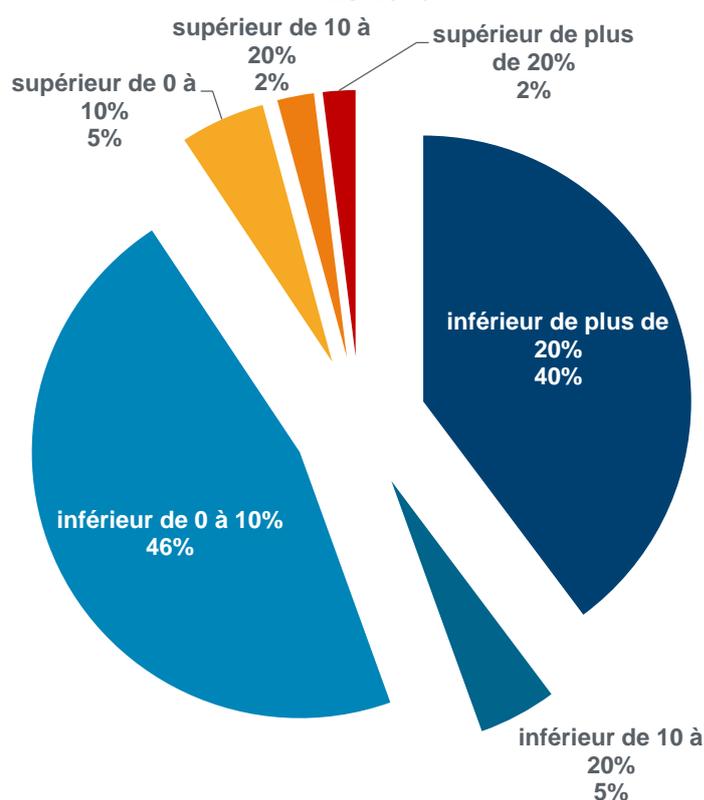
Les écarts de loyers liés aux périodes de construction et aux modes de financement du logement social génère des écarts parfois entre communes de la CAPI, notamment celles disposant d'un parc social « historique » et celles ayant développé une offre plus récemment.

Les niveaux de loyers parfois élevés sont un motif récurrent de demande de mutation ou de dédite.



Néanmoins, les gammes de loyers sont majoritairement inférieures aux plafonds des APL ce qui garantit pour partie la solvabilité des ménages. Aujourd'hui, 91% des logements locatifs sociaux proposent en effet des niveaux de loyers inférieurs au plafond des APL.

Niveaux de loyers dans le parc social par rapport aux plafonds APL - RPLS 2016



La localisation du parc social à bas loyers est une des conditions pour permettre l'accueil de ménages hors des quartiers prioritaires, un des axes prioritaires de la Loi Egalité et Citoyenneté. À ce titre, les niveaux de loyers ne représentent pas, a priori, un frein à l'attribution de logements à des ménages du 1^{er} quartile en dehors des QPV.

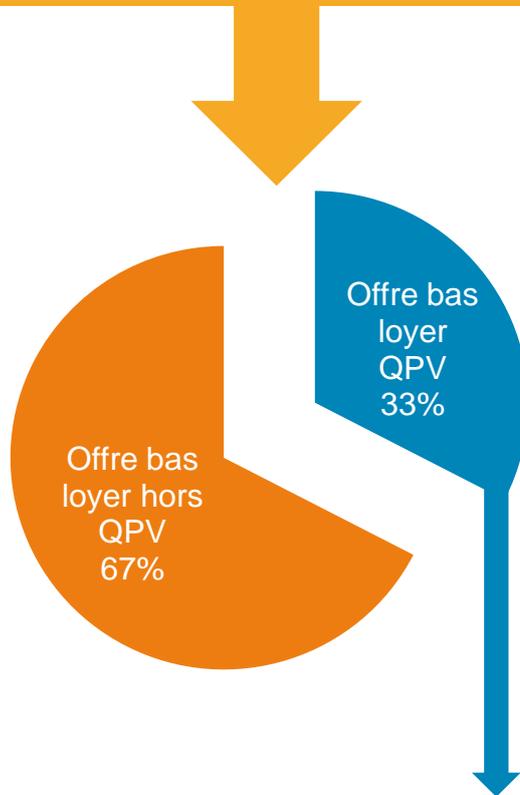
Néanmoins, l'appréciation des niveaux de loyers se fait à partir du fichier RPLS. Cependant, ce répertoire ne recense pas les niveaux de charge, qui en l'occurrence sont relativement importantes sur le territoire de la CAPI. C'est pourquoi la notion de bas loyer est à nuancer.

† De bas loyers qui devraient permettre de loger les ménages prioritaires

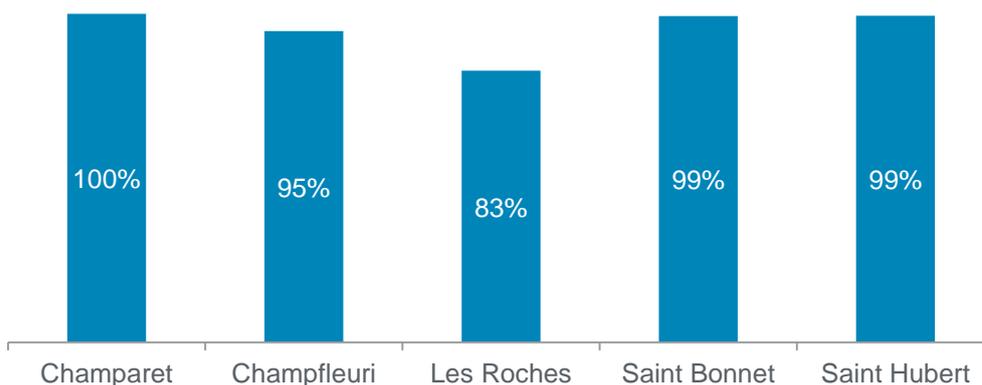
13 271 logements sociaux
1 Bailleur dominant : OPAC 38
3 Bailleurs importants : IRA 3F, SEMCODA, PLURALIS

10 159 logements sociaux à « bas loyers »
= 91% de l'ensemble des logements sociaux

1042 logements sociaux supérieur ou égal au plafond APL
(9% du parc)



Part des loyers en dessous du plafond APL au sein de chaque QPV - RPLS 2016



Cependant, les réformes actuellement en cours risquent d'impacter ce fonctionnement et sont à prendre en considération. La RLS par exemple, risque de conduire les bailleurs sociaux à réduire leurs investissements (développement de l'offre neuve, réhabilitations) pour pouvoir absorber ces nouvelles mesures qui incluent une baisse des loyers.

Qu'est-ce que la RLS ?

La RLS consiste en une remise sur loyer obligatoire pour les locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds accompagnée d'une baisse de l'APL versée à ces mêmes locataires.

Sont concernés les locataires :

- des logements ouvrant droit à l'APL qui sont gérés par les organismes d'HLM et les SEM, à l'exception des logements-foyers conventionnés ainsi que des logements sociaux situés en Outre-Mer
- dont les ressources (telles que prises en compte dans le calcul de l'APL) sont inférieures à un plafond fonction de la composition du foyer et de la zone géographique

Les plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la RLS pour 2018 ont été fixés par l'arrêté du 27 février 2018.

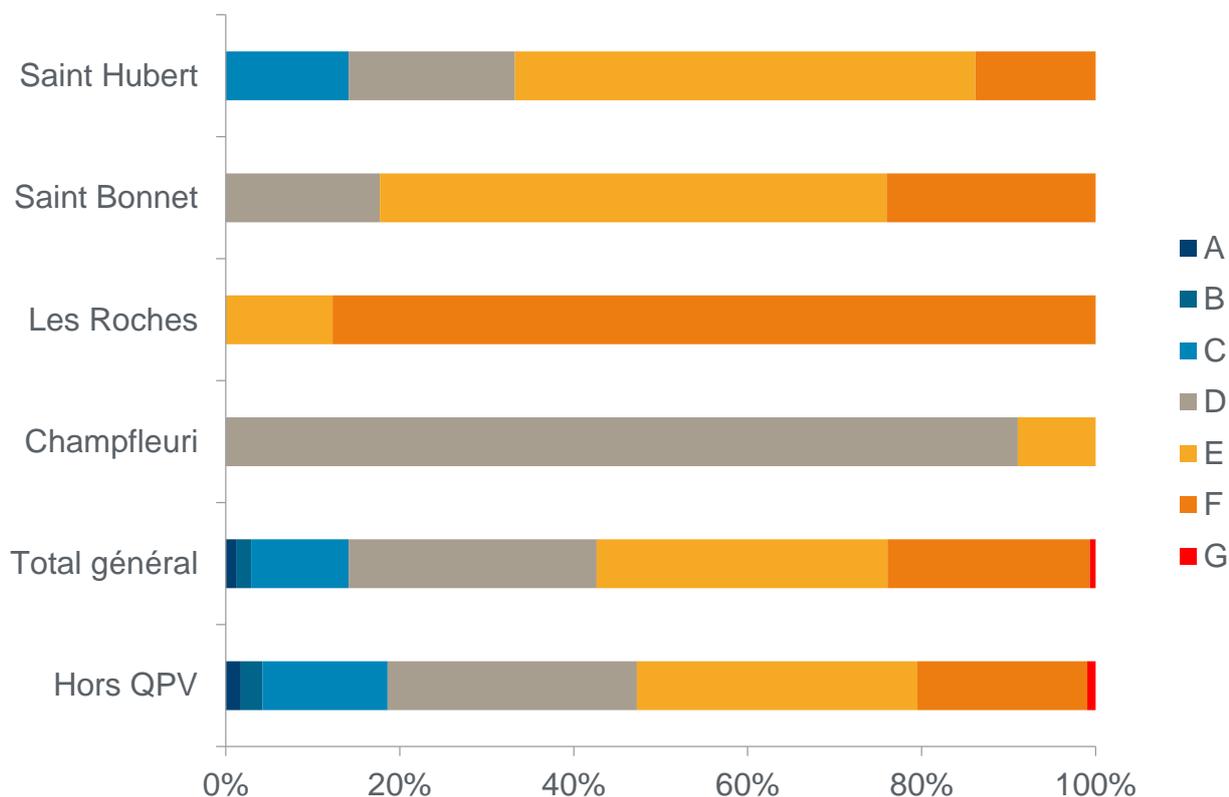
2.2.5 Une problématique de charges élevées, notamment liées au mode de chauffage

Plusieurs communes se sont saisies de la problématique de performance énergétique. En effet, les impacts du tout électrique (qui domine dans le parc social de la CAPI) sur les charges locatives engendrent une perte d'attractivité de certains quartiers et contraignent financièrement les ménages logés.

Un groupe de suivi précarité énergétique a été mis en place dans le cadre du PLH afin de participer au repérage des ensembles concernés et de prioriser les interventions. L'ensemble des bailleurs sociaux investissent et tentent de traiter cette problématique de grande ampleur.

Dans les secteurs les moins attractifs, cela alimente les impayés et la rotation. Les ménages ont ainsi tendance à accepter initialement le logement mais émettent rapidement une demande de mutation car ils ne sont pas en capacité d'en assumer les charges élevées.

Répartition des classes DPE selon les QPV - RPLS 2016



† Un premier PLH orienté vers l'amélioration de la performance énergétique

Pour rappel, une des orientations du PLH 2010-2015 était l'amélioration du parc social existant dans l'objectif de « Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens sur le territoire de la CAPI pour une meilleure gestion énergétique, en vue de réduire les charges. »

2.2.6 Une production récente qui tend vers le rééquilibrage de l'offre

2.2.6.1 Bilan d'un premier PLH ambitieux : des objectifs quantitatifs non atteints mais une amorce de rééquilibrage

- ✓ Volume et typologie des logements locatifs sociaux financés par la CAPI par rapport aux objectifs du PLH 2010-2015.

Source : Suivi de la programmation CAPI.

Indicateurs de suivi	2010	2011	2012	2013	2014	2015	logements sociaux	Objectif de	Atteinte de
----------------------	------	------	------	------	------	------	-------------------	-------------	-------------

							financés 2010-2015	production du PLH	l'objec tif
logements locatifs sociaux financés	145	196	115	127	34	125	742	1260	59 %
dont PLUS	115	151	51	93	17	85	512	852	60%
dont PLAI	30	45	21	34	9	40	179	420	43%
dont PLS		0	0	7		7	14	-	-
dont T1/T2	30	45	21	41	9	47	193	31%	-
dont T3	51	60	29	58	13	34	245	25%	-
dont T4	22	46	43	15	6	2	134	17%	-
dont T5 et plus		7	4	2			13	1%	-

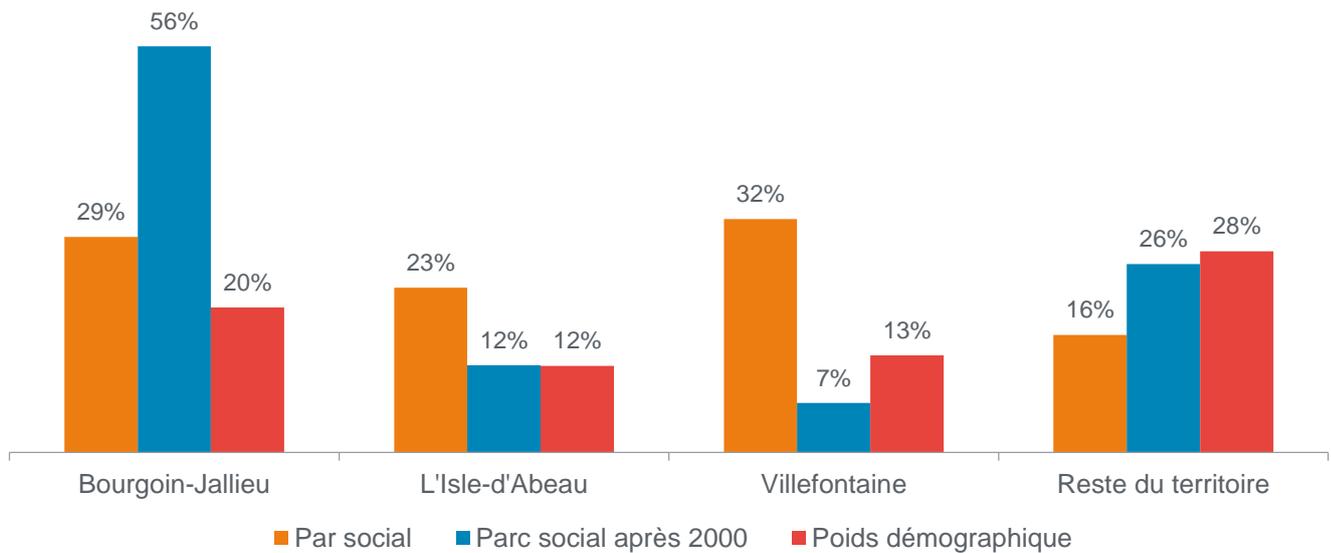
En termes de types de financement et de volumes, on peut noter de forts déséquilibres entre les objectifs et les résultats :

- PLAI : l'objectif a été à moitié atteint: 179 logements financés pour un objectif de 420. Il est toujours considéré comme un enjeu de réajuster l'offre nouvelle en PLAI et d'accentuer en particulier la production de T2 en PLAI, afin notamment de faciliter l'accès vers le logement autonome des publics spécifiques, et particulièrement pour les jeunes et personnes sortantes de structures d'hébergement.
- PLUS : l'objectif a été atteint à 60% : 512 logements ont été financés pour un objectif de 852.
- PLS : bien que le PLH n'ait pas prévu de développer ce type d'offre, 275 logements sociaux ont été construits, dont 157 logements étudiants (résidence étudiante de Villefontaine).

Néanmoins, la production récente a permis de participer au rééquilibrage géographique de l'offre souhaité par le territoire. Ainsi, on observe un ralentissement de la production à l'Isle d'Abeau et Villefontaine où se concentre actuellement l'offre locative sociale, tandis que la production s'accélère sur le reste du territoire.

En revanche, on observe une production qui reste élevée sur Bourgoin-Jallieu mais un ralentissement est prévu dans le nouveau PLH.

Répartition par commune de l'offre locative sociale globale et récemment produite - RPLS 2016



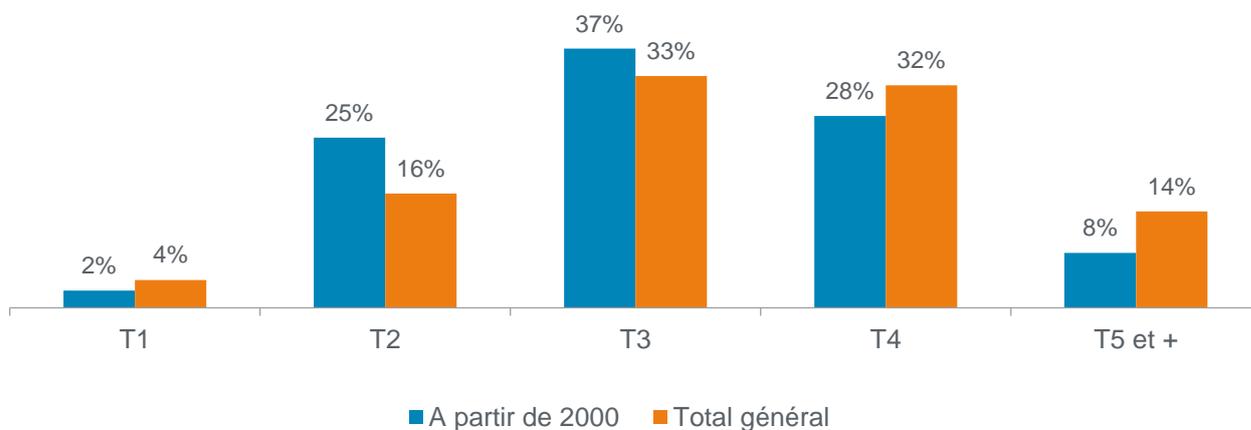
Le PLH 2010-2015 a été une première tentative pour mieux répartir l'offre sociale et abordable sur le territoire de la CAPI. De fait, si tous les groupes de communes ont contribué à la production de logements sociaux sur le territoire, la répartition de l'offre par secteur reste en lien avec la capacité des territoires à produire cette offre sociale :

- Capacité de la commune à attirer les opérateurs (volonté politique, terrains disponibles...)
- Capacité à répondre aux besoins des ménages (offre en commerces et en services, desserte en TC...)

La situation de concentration et de spécialisation du logement social sur le territoire est telle que les effets du rééquilibrage engagés se feront sur le long terme. Cette volonté de rééquilibrage se poursuit dans la durée et se présente comme un axe fort du prochain PLH 2.

Le développement récent de l'offre locative sociale tend également vers un rééquilibrage du point de vue des typologies proposées avec une production plus importante de petites typologies pour lesquelles l'offre est limitée et la demande importante.

Répartition par typologie de l'offre locative sociale globale et récemment produite - RPLS 2016



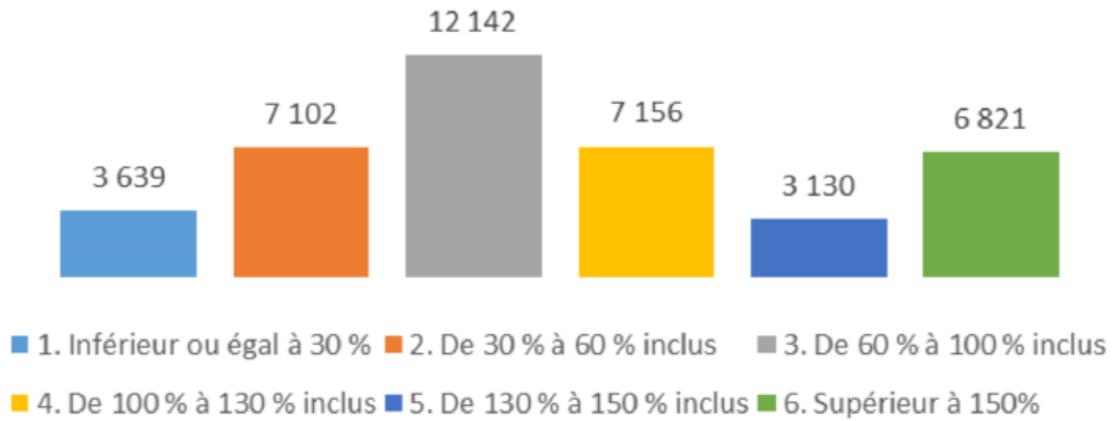
Le nouveau PLH a pour orientation le rééquilibrage de l'offre qui se traduira par les actions suivantes : ralentissement de la production sur les communes disposant déjà d'une offre conséquente, l'accélération de la production de logements sociaux sur le reste du territoire, favoriser le rééquilibrage au profit des petites typologies.

2.2.7 Une population modeste et une frange de ménages précarisés

Les plafonds de ressources indiquent des disparités de revenus marquées entre communes et entre quartiers de la CAPI. 56% des ménages du territoire sont ainsi éligibles à un logement social de type PLUS.

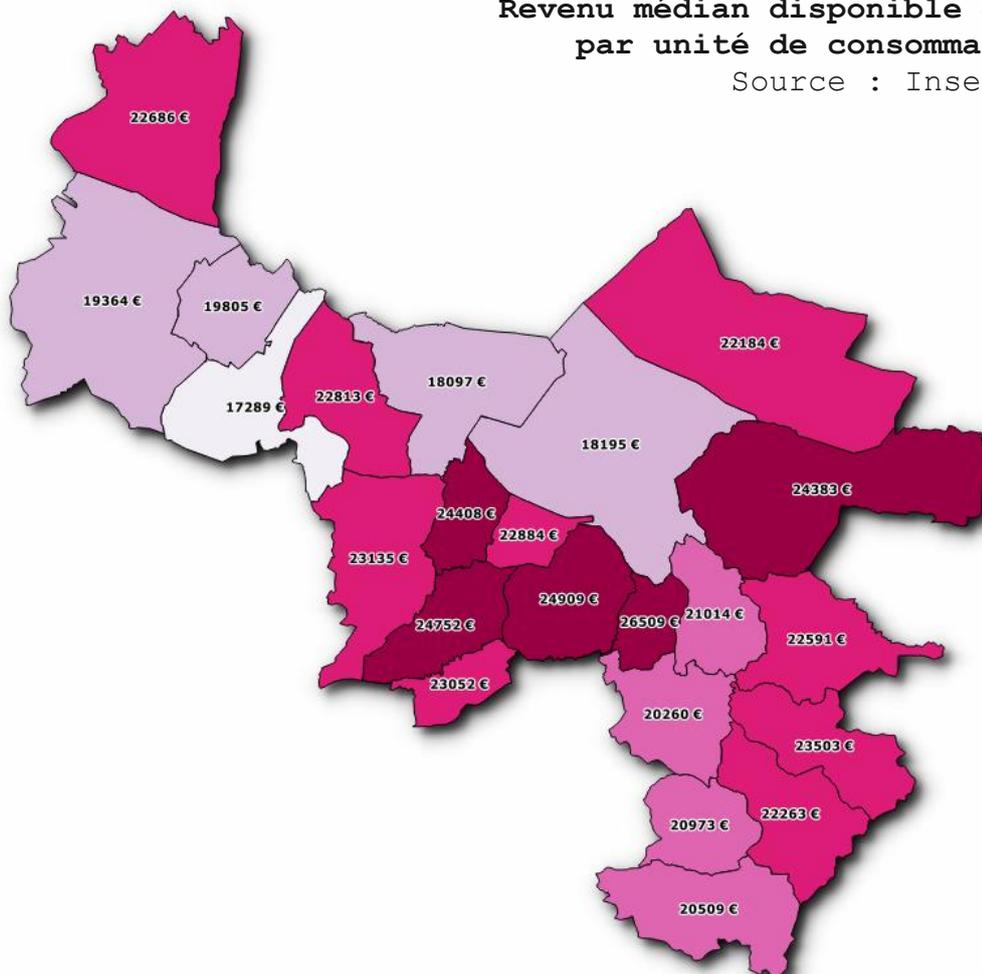
Revenus selon les plafonds HLM pour les ménages de la CAPI (2013)

Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP



Revenu médian disponible des ménages par unité de consommation (2012)

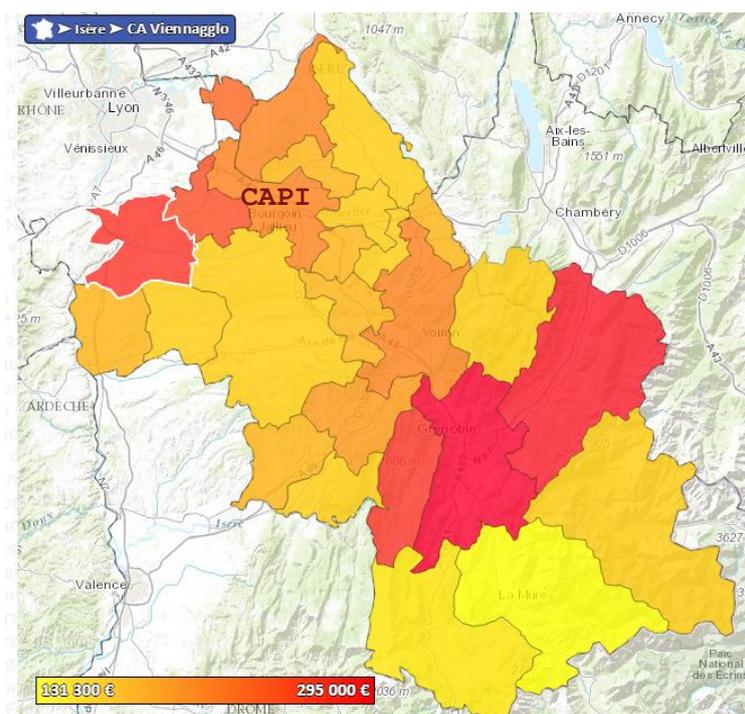
Source : Insee, Filosofi



2.2.8 Un marché privé relativement accessible

L'offre est concentrée sur les villes centres. Les prix des marchés en accession s'élèvent dans l'ancien à 203 700€ en individuel, et 1 920€/m² en collectif contre 3 348€/m² en collectif neuf (données PERVAL et ECLN 2016, prix médians sur la CAPI). Il s'agit de prix inférieurs aux moyennes départementales et à l'agglomération lyonnaise.

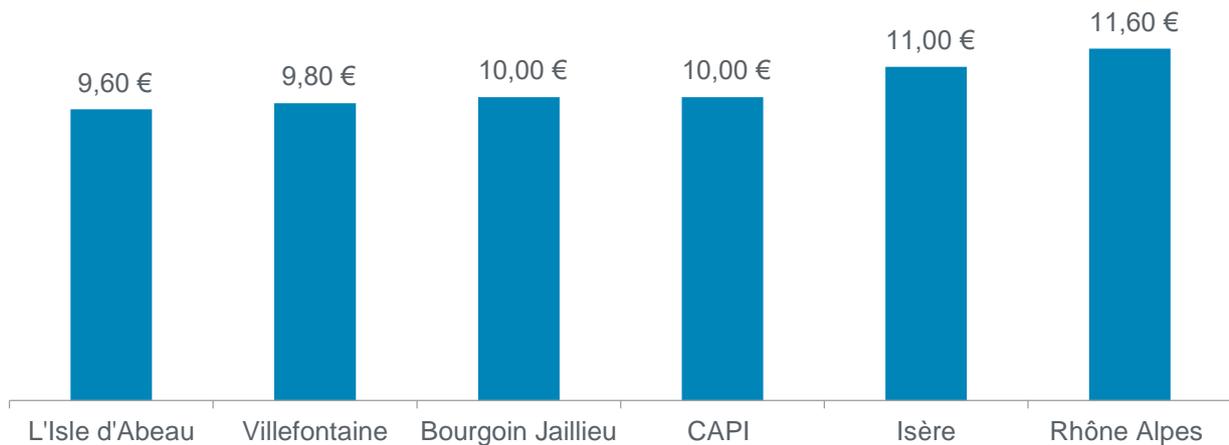
Dans ces conditions de marché, plus de la moitié des ménages de la CAPI est en capacité d'accéder à la propriété dans le parc ancien. L'offre locative sociale est ainsi en concurrence avec les produits du marché libre (accession ou location) souvent plus attractifs ; ce qui recentre naturellement le rôle du parc social dans l'accueil des ménages les plus modestes, exclus du marché immobilier.



Prix des maisons à la revente par EPCI en Isère - PERVAL 2016

En locatif, on observe des loyers inférieurs à la moyenne départementale. Le parc privé de la commune de L'Isle d'Abeau par exemple, propose des loyers de 8.60€ / m² en moyenne contre 11€ / m² en moyenne en Isère. Bien qu'élevé, ce niveau de loyer reste accessible à une majorité de ménages du territoire.

Loyers/m² dans le parc privé en 2017 - Clameur



2.2.9 Un parc social, seule solution pour les plus modestes ?

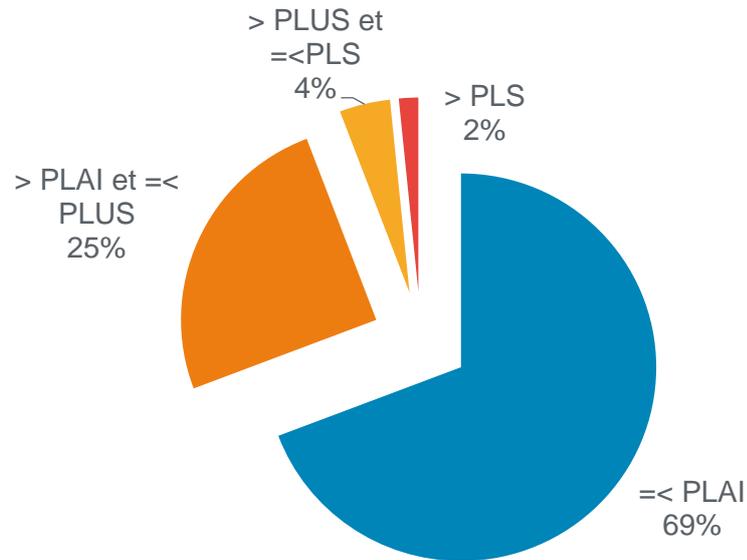
La concurrence observée entre parc public et privé conduit à une spécialisation du parc social dans l'accueil des ménages les plus modestes qui ne disposent pas d'autre solution : en particulier, pour les ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds du PLAI et qui représentent aujourd'hui 69% des demandeurs.

Pyramide de revenus des ménages de 3 personnes - CAPI - INSEE DGFIP 2013



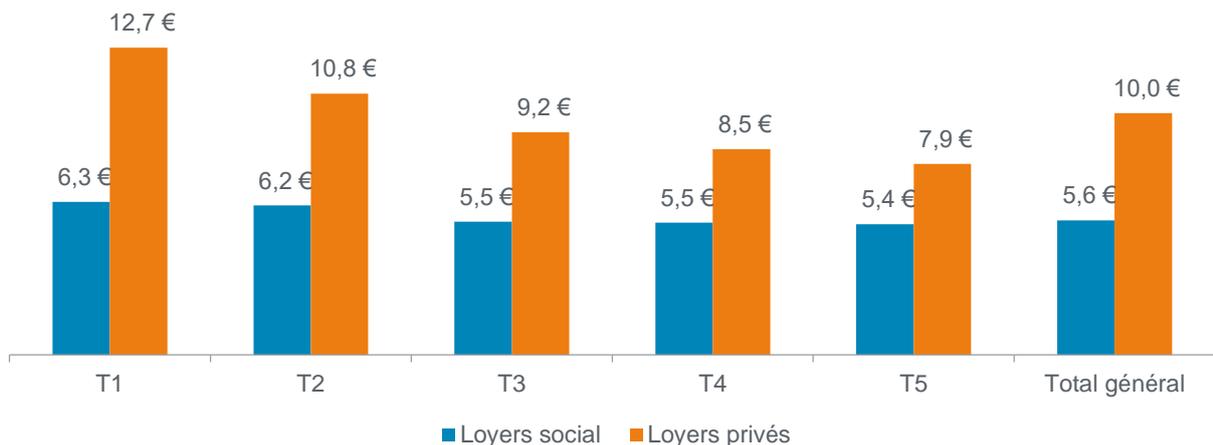
Hypothèses : T3 de 65 m², emprunt sur 20 ans sans apport, source prix PERVAL – ECLN, source loyers Clameur. taux d'effort 30%

Répartition des demandeurs selon leur plafond de ressources - SNE 2016



Les écarts de loyers sont, par ailleurs, très significatifs entre parc public et privé (cf. comparaison des loyers publics et privés, RPLS, clameur) allant parfois du simple au double. La question des charges doit néanmoins être prise en compte, l'offre locative privée étant pour partie plus récente et plus qualitative.

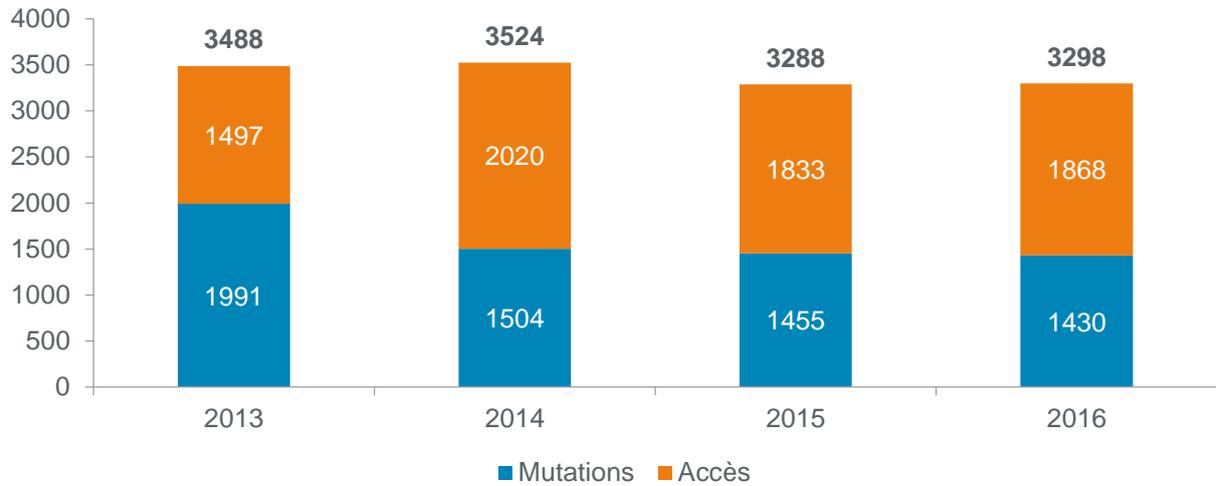
Comparaison des loyers publics et privés / m² SH HC en 2016 - RPLS / Clameur



2.2.10 Une demande locative sociale en baisse

Globalement, on observe un nombre de demandes qui stagne : 3 300 demandeurs en attente en 2016. Ces demandes se concentrent naturellement dans les communes qui disposent de l'offre locative sociale la plus importante.

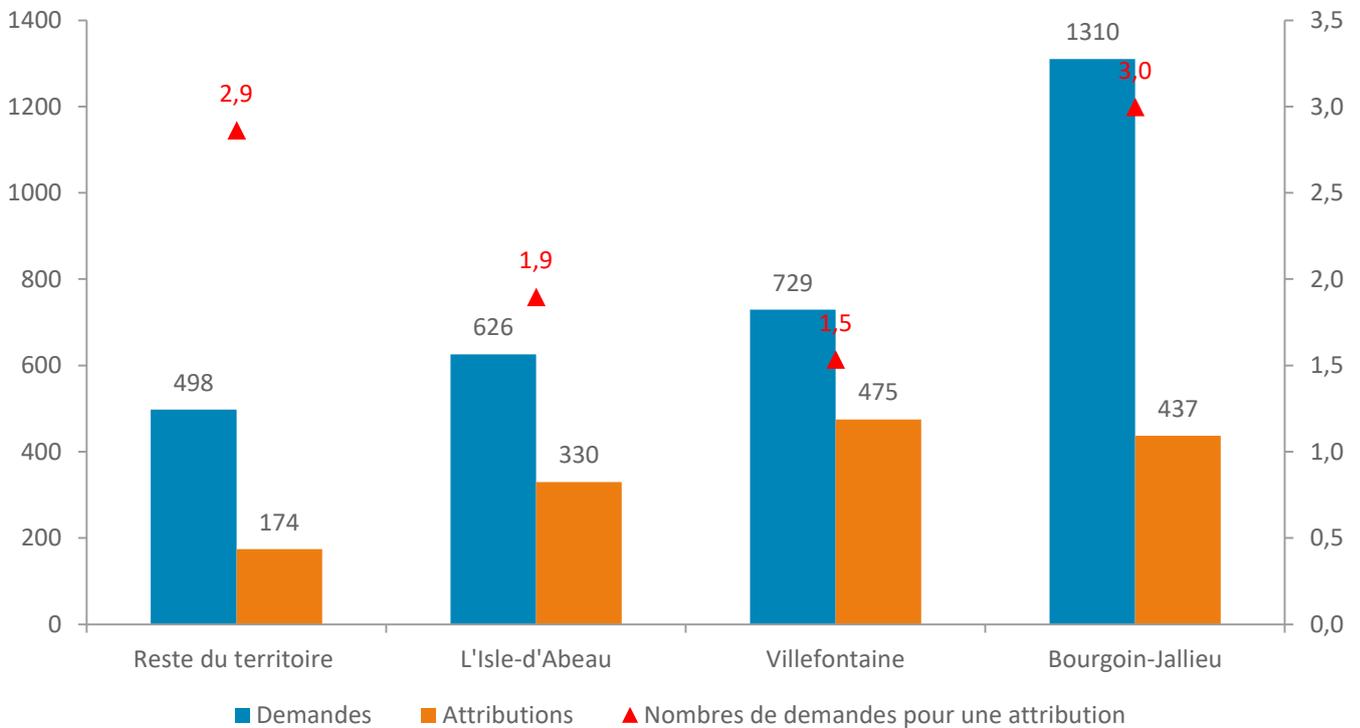
Evolution de la demande locative sociale sur la CAPI - SNE



De manière générale, le niveau de tension est peu élevé au sein de la CAPI. Sur l'ensemble du territoire de la CAPI, on compte en moyenne **2,3 demandes pour une attribution**.

Cependant, le niveau de tension le plus fort est à Bourgoin-Jallieu, commune dans laquelle l'offre est pourtant relativement importante. A l'inverse, on observe une tension similaire au sein du reste du territoire, où l'offre est moins importante et plus récente.

Répartition des demandes et attribution par territoire au sein de la CAPI - Source : SNE 2015



2.2.11 Un niveau de tension modéré

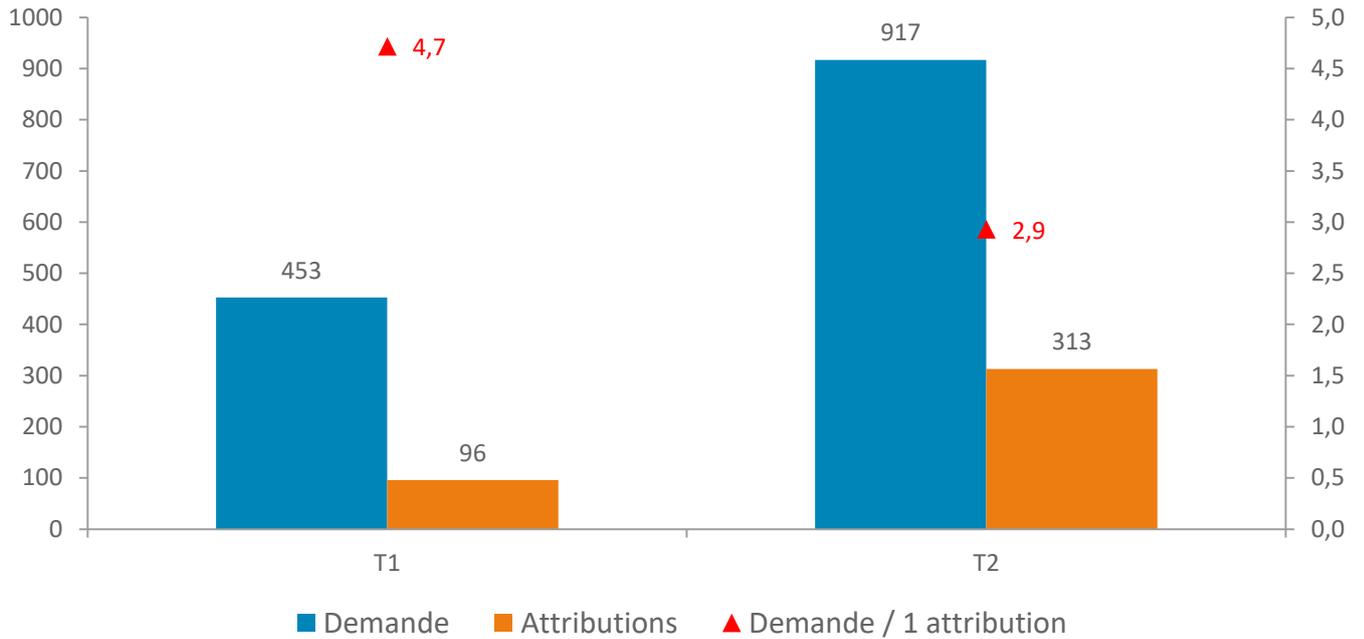
En ce qui concerne l'ancienneté de la demande, celle-ci s'élève à 4 mois en accès, soit une durée deux fois moins longue par rapport à l'échelle départementale et régionale (qui s'élèvent respectivement à 9 et 8 mois). Elle est légèrement plus élevée à l'échelle de l'ensemble des demandeurs (mutations comprises) mais n'en demeure pas moins détendue (5 mois).

Profil des demandes satisfaites en accès - SNE 2017	Rhône-Alpes	Isère	CA Porte de l'Isère
Demands satisfaites en accès			
Age moyen du demandeur	38	37	34
Taille moyenne du ménage	2,1	2,1	2,1
Ancienneté de la demande (en mois)	8	9	4
Revenu mensuel moyen du ménage	1 526 €	1 430 €	1 485 €
Revenu moyen selon l'unité de consommation	1 030 €	992 €	906 €

Le niveau de tension est également faible puisqu'il s'élève à 2,3 demandes pour une attribution sur la CAPI. Cette pression peu élevée se rapproche de celle du département (2,9). Toutefois, des disparités ressortent selon les communes, et le type de logement demandé.

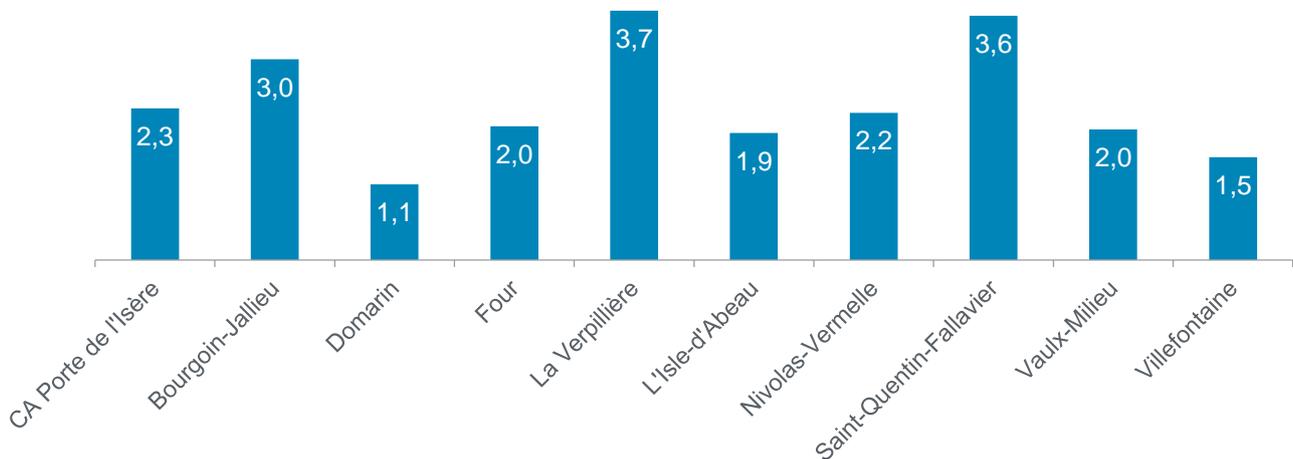
La tension est en effet particulièrement marquée sur les petites typologies. Celle-ci doit cependant être analysée avec précaution concernant les T1 car le SNE retient la plus petite typologie demandée et les bailleurs observent de nombreux refus sur ces typologies qui ne correspondent pas à la demande réelle du ménage. Pour autant, pour les demandeurs les plus modestes, le T1 représente parfois la seule typologie adaptée à leur solvabilité.

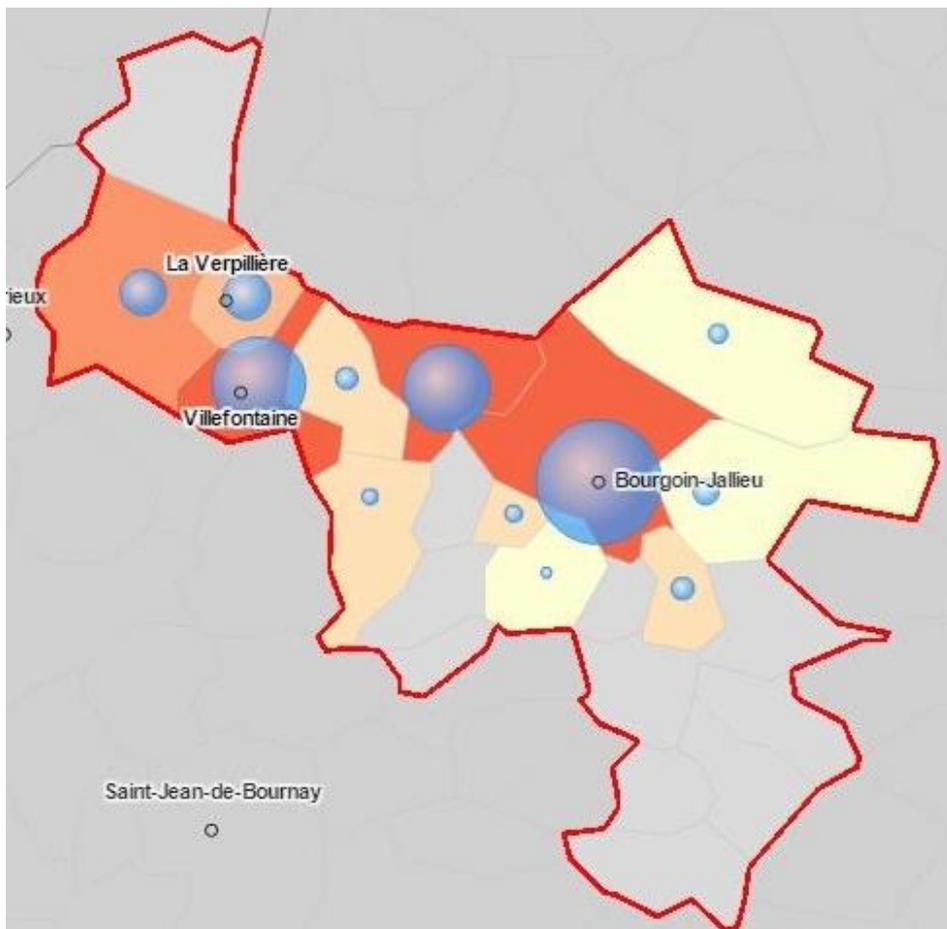
Niveau de tension sur les petites typologies sur la CAPI – SNE 2015



Concernant les communes, la Verpillière présente le niveau de tension le plus élevé au sein de la CAPI proche de quatre demandes pour une attribution, ainsi que Saint-Quentin-Fallavier avec 3,6 demandes pour une attribution. La commune de Domarin, quant à elle, présente le niveau de tension le plus faible de la CAPI.

Nombres de demandes pour une attribution - Sce : SNE 2015





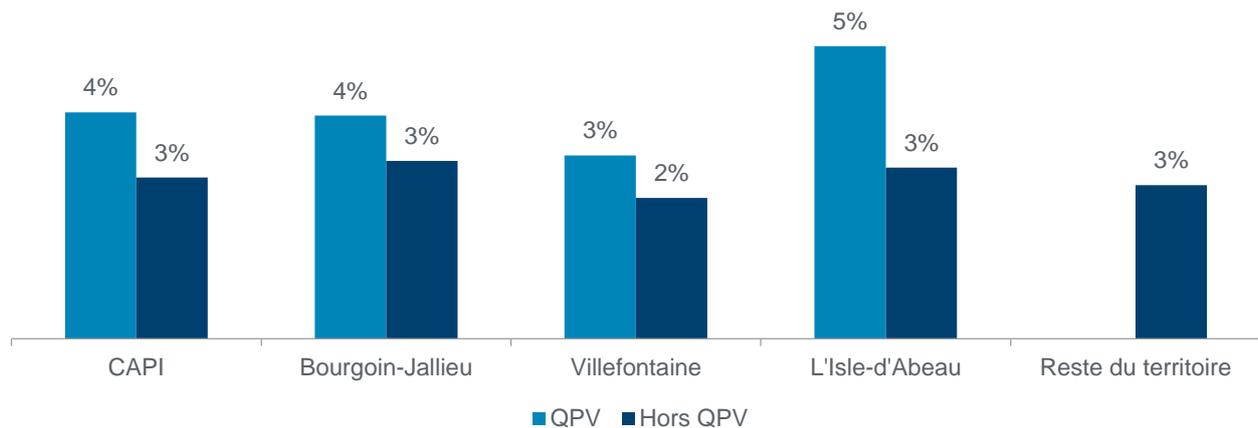
1 - Nombre de demandes pour 1000 ménages - source : Insee 2014, SNE 2015
 2 - Nombre de demandes - source : SNE 2015

2.2.12 Une vacance qui reste faible mais une rotation importante

Globalement, la vacance reste faible au sein de la CAPI puisqu'elle s'élève seulement à 4% en QPV et 3% hors QPV. Cela signifie que le parc social reste relativement tendu et que malgré la concurrence du parc privé et le manque d'attractivité de certains quartiers et résidences, les bailleurs parviennent à trouver des candidats.

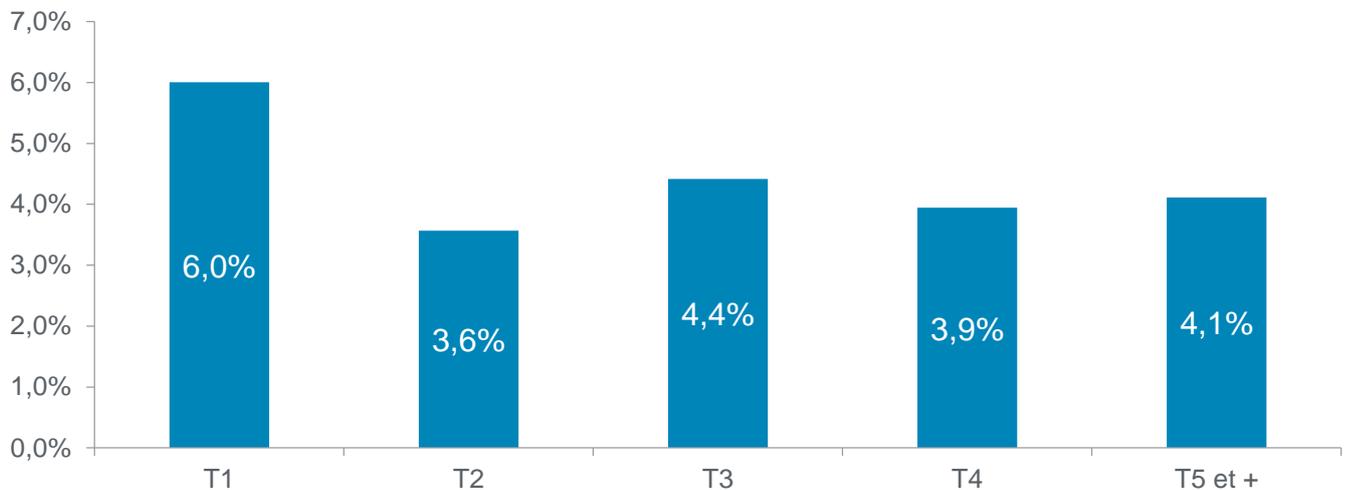
Les quartiers de l'Isle d'Abeau (Saint-Hubert, Pierre Louve) semblent être légèrement plus impactés par le phénomène de vacance par rapport au reste du territoire (5%).

Taux de vacance par commune, QPV / hors QPV - RPLS 2016



Au sein de l'ensemble de la CAPI, les T1 présentent le taux de vacance le plus important. La tension, globalement faible au sein du territoire, l'est d'avantage sur cette typologie de logement. Les petits logements type T2 et à l'inverse les grands logements T4 disposent du taux de vacance le plus faible de la CAPI, en dessous de 4%.

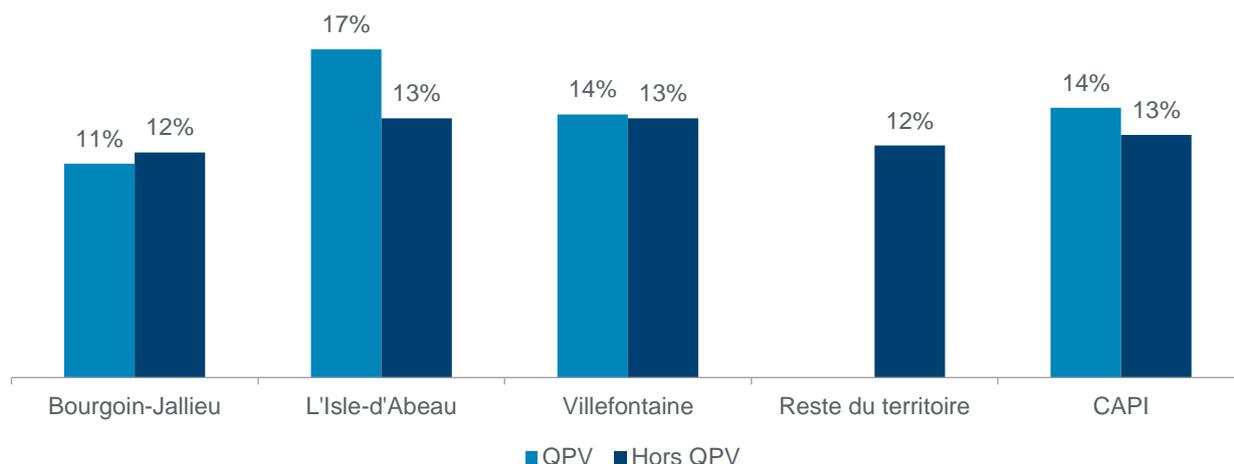
Part des logements vacants selon la typologie - RPLS 2016



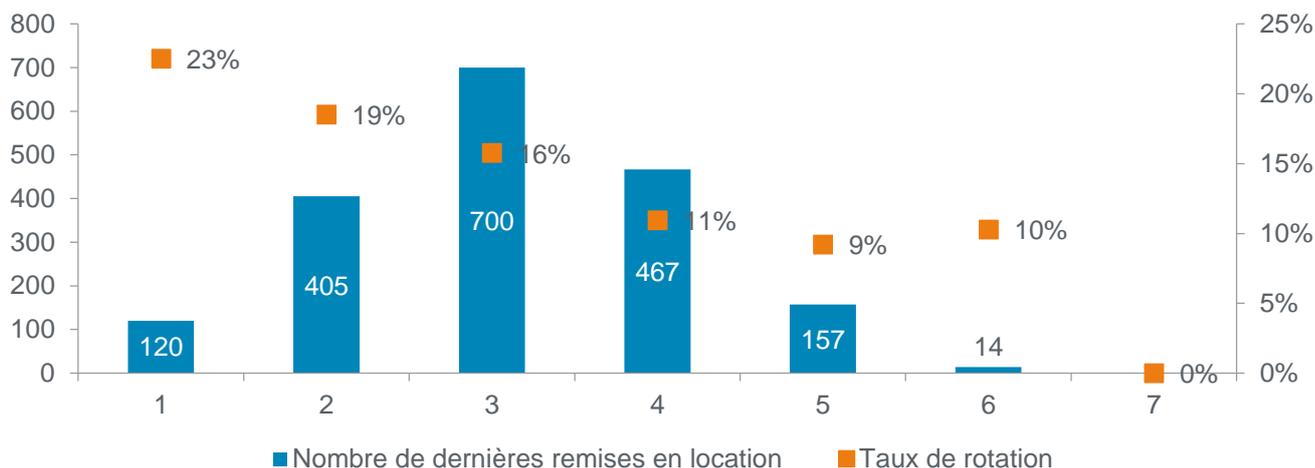
A l'inverse, le taux de rotation est supérieur à la moyenne nationale (autour de 10%) et illustre les difficultés rencontrées par le parc social. Les ménages ont le choix (au sein du parc social et dans le parc privé) et n'hésitent pas à changer de logement lorsque l'occasion se présente. Les charges élevées de certaines résidences sont également un motif fréquent de mutation ou de dédite.

Le taux de rotation est globalement moins élevé dans les résidences hors QPV. Seul Bourgoin-Jallieu se démarque avec un taux plus élevé d'un point (12%) hors QPV. Les quartiers en veille active ne sont cependant pas pris en compte.

Taux de rotation 2015 par commune - QPV / hors QPV - RPLS



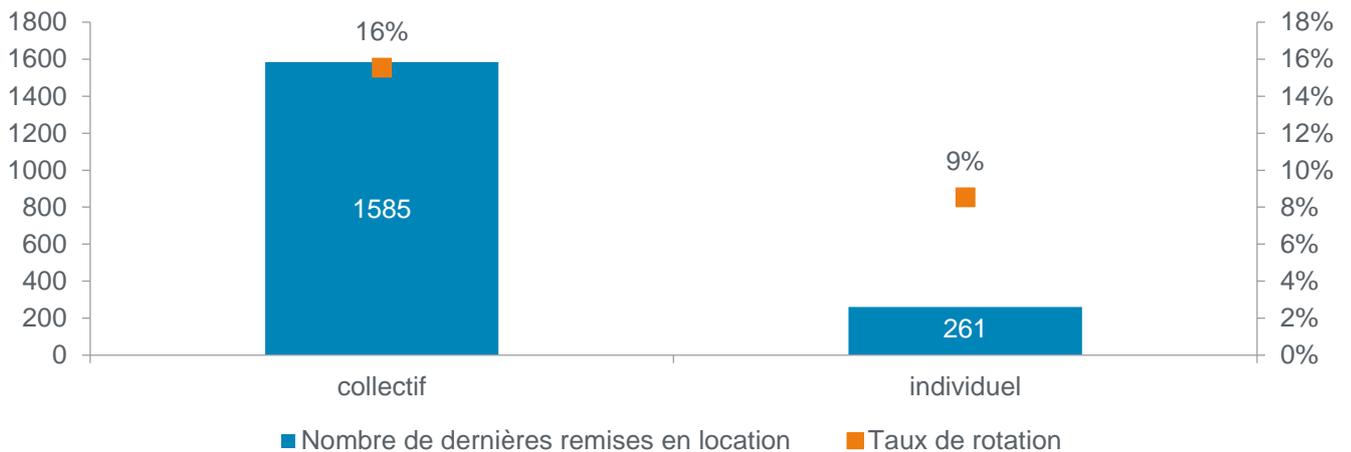
Nombre de dernières remises en location et taux de rotation en 2015 selon la typologie, RPLS 2016



Pour rappel, le taux de vacance des T2 est le plus faible parmi les typologies proposées (3,6%). Pour autant, on constate qu'il fait l'objet d'un taux de rotation plus élevé ainsi qu'un nombre de dernières remises en location important par rapport aux autres produits.

Classiquement, la rotation est plus importante en collectif qu'en individuel. Ces résultats sont sans surprise puisque le pavillon fait l'objet d'une tension généralement plus importante. En effet, ce bien est convoité par de nombreux ménages et présente un taux de rotation relativement faible.

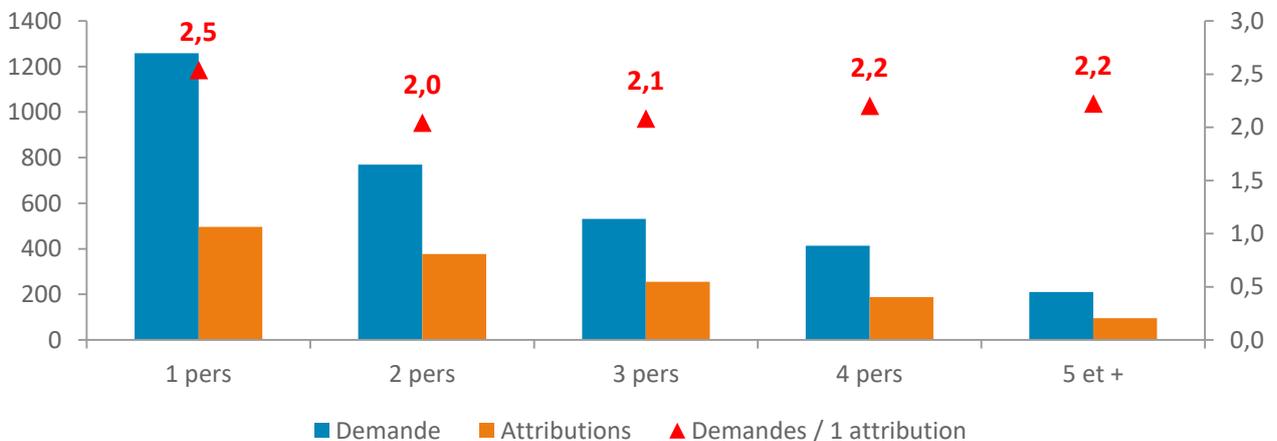
Nombre de dernières remises en locations et taux de rotation en 2015 selon le type de construction, RPLS 2016



2.2.13 Des niveaux de tensions qui varient selon les types de demandes

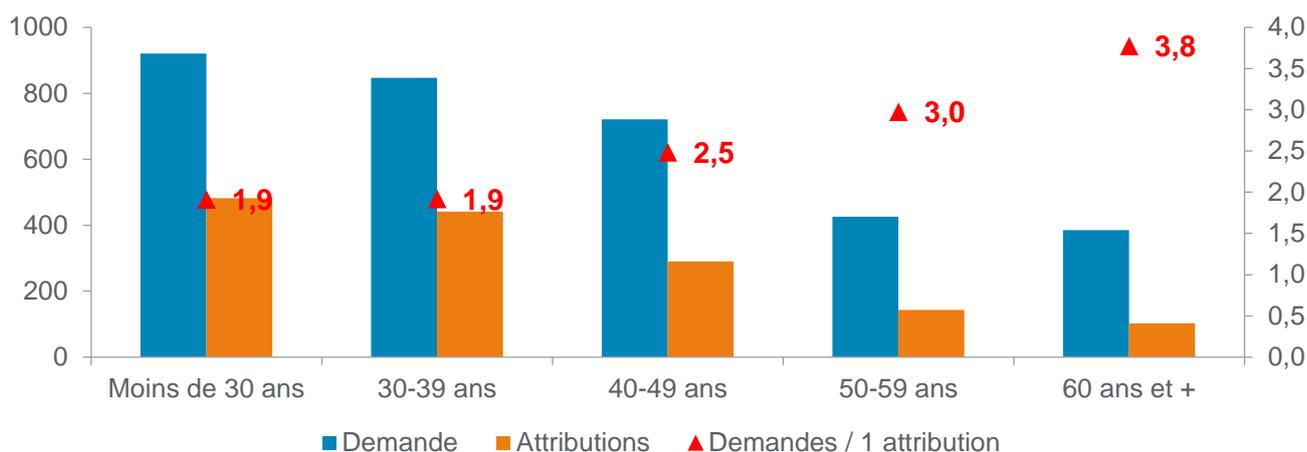
Le niveau de tension est similaire entre les différentes tailles de ménages.

Demandes et attributions selon la taille du ménage – Sce : SNE 2015



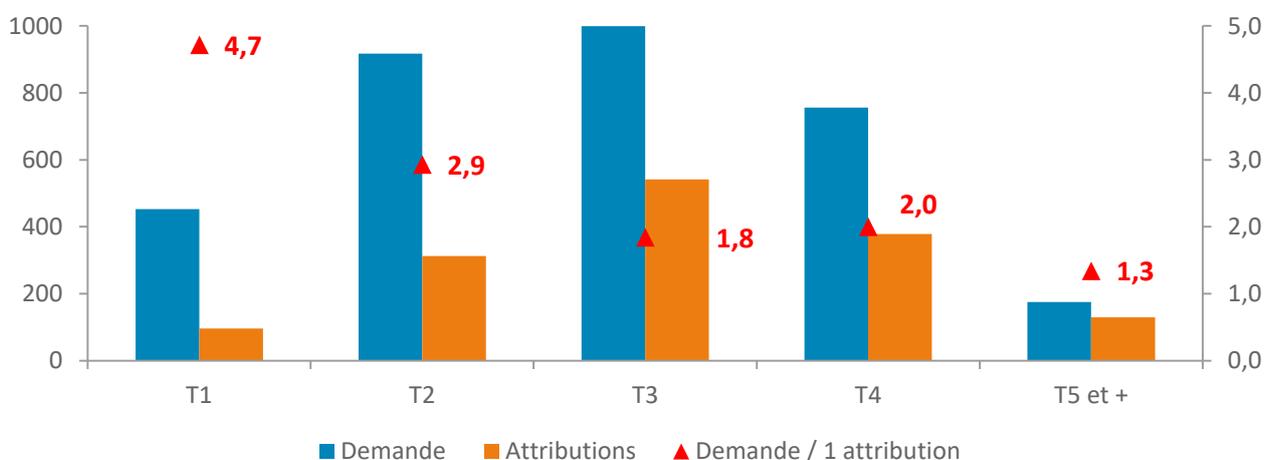
En termes de volume, la demande est très fortement portée par les personnes seules et les jeunes. En revanche moins nombreux, la tension est plus forte parmi les demandeurs seniors. En effet, ils se voient moins fréquemment offrir un logement. Ce niveau peut s'expliquer en partie par une volonté de la part de ce profil d'habiter dans un T3 dans l'objectif d'accueillir les enfants et les petits enfants lorsque cela est nécessaire. Les bailleurs sociaux ne peuvent répondre à cette attente puisqu'il s'agirait d'une sous-occupation du bien.

Demandes et attributions selon l'âge du demandeur-
Scé : SNE 2015



Bien que plus faible en volume, la tension est plus élevée parmi les demandes de T1. Ce phénomène est lié aux caractéristiques du parc au sein duquel les petits logements sont sous représentés. En effet, pour rappel, 11% des logements sont des T2, T3 alors que ces typologies représentent 42% des demandes et que 38% des demandeurs sont des personnes seules.

Demandes et attributions selon la typologie demandée - Scé : SNE 2015



2.2.14 Des demandes de mutation nombreuses

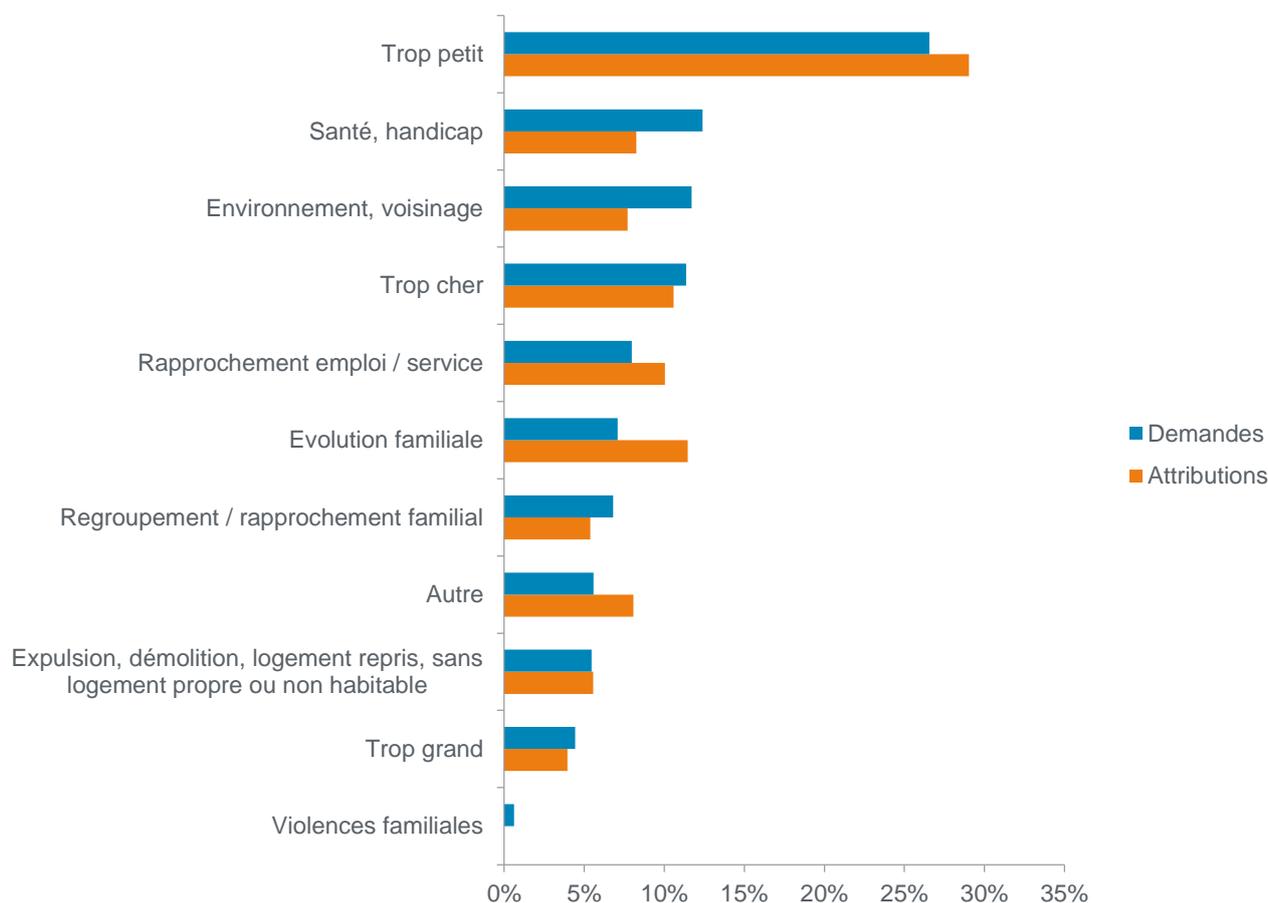
Les demandes de mutation sont particulièrement nombreuses sur la CAPI : 1 468 demandes de mutation représentant ainsi 45% des demandes contre seulement 22% des attributions.

Les principaux motifs évoqués sont les suivants :

- *Logement trop petit*
- *Raisons de santé*

- *Environnement*
- *Logement trop cher*
- *Rapprochement emploi/service*

Répartition des demandes et attribution de mutations selon le motif - SNE 2015



On observe beaucoup de demandes de mutation. Les bailleurs sociaux ne trouvent pas toujours de solution à proposer. La CAPI a accepté qu'elles soient présentées en CSI lorsque le bailleur social ne trouve pas de solution et que la demande est considérée comme prioritaire.

Les bailleurs ont le sentiment de répondre de manière satisfaisante aux demandes de mutations, le taux de mutation étant élevé (37%/38% des attributions). Sur le territoire, on observe des locataires avec de vraies stratégies de parcours au sein du patrimoine du bailleur en entrant dans un collectif quel qu'il soit pour ensuite demander un pavillon. Les bailleurs distinguent donc les demandes de mutation prioritaires (logement trop cher, trop petit, trop grand, handicap...), des demandes de mutation de confort (maison individuelle, etc.).

Peu de mutations se font pour des raisons de sous occupation. Pour inciter les ménages, certains bailleurs s'engagent à maintenir le loyer pour ne pas renchérir le coût pour l'occupant. Sinon le loyer

est souvent bloquant, car le ménage paie le même prix, voire plus, pour un plus petit logement, même si l'économie ne se fait pas que sur le loyer mais aussi sur les charges (assurance, factures...).

Par ailleurs, pour être muté le locataire doit être à jour de ses paiements et son logement en bon état mais certaines situations de dette locative sont acceptées pour un logement plus petit et moins cher avec une solution de solvabilisation. Ce type de situations essaye d'être traité le plus en amont possible et est accompagné via les services sociaux (département et/ou CCAS...)

Un travail inter bailleurs informel est mis en place pour répondre au mieux à la demande. Il s'agit d'échanges entre chargés de clientèle. Lorsque le bailleur social ne trouve pas de solution interne, il oriente le locataire vers un autre bailleur. Ces échanges se réalisent plutôt dans des situations d'urgence / exceptionnelles.

2.3 Une occupation très sociale du parc qui laisse peu de marges de rééquilibrage

2.3.1 Les données clés : Principales caractéristiques de l'occupation sociale en Isère

Le territoire de la CAPI est un territoire qui accueille des ménages plus jeunes par rapport aux intercommunalités limitrophes (3 points supplémentaires parmi les moins de 30 ans par rapport à l'échelle départementale). La part des plus de 65 ans est nettement inférieure au sein de la CAPI (17%) en comparaison avec ses voisins la CA du Pays Voironnais (23%) et la CA Viennagglo (32%).

Le profil est d'avantage familial puisque près d'un tiers des ménages occupant un logement social est en couple avec enfant(s), les personnes isolées quant à elles sont moins nombreuses (4 et 8 points en dessous de l'échelle de l'Isère et la CA Viennagglo).

Source : Enquête OPS au 01/01/16 - EPCI au 01/01/17

Composition familiale	Isolés	Couples sans enfants	Couples avec enfants	Ménages monoparentaux	Autres
Isère 2016	37%	15%	23%	20%	5%
CA du Pays Voironnais	37%	16%	21%	22%	4%
CA Porte de l'Isère	33%	15%	27%	21%	5%
CA Viennagglo	41%	15%	25%	17%	2%
Grenoble Alpes Métropole	37%	14%	24%	20%	5%

Âge du locataire	Moins de 30ans	30 à 39 ans	40 à 49 ans	50 à 64 ans	65 ans et +
------------------	----------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Isère 2016	9%	17%	22%	29%	23%
CA du Pays Voironnais	9%	17%	22%	30%	23%
CA Porte de l'Isère	11%	21%	23%	27%	17%
CA Viennagglo	6%	15%	19%	27%	32%
Grenoble Alpes Métropole	9%	17%	22%	28%	24%

Ressources des ménages logés en PLAI, PLUS, PLS/Plafonds PLUS	PLAI	PLUS	PLS	> aux plafonds
Isère 2016	64%	28%	5%	4%
CA du Pays Voironnais	60%	30%	5%	4%
CA Porte de l'Isère	57%	32%	7%	4%
CA Viennagglo	60%	29%	6%	4%
Grenoble Alpes Métropole	68%	24%	4%	3%

2.3.2 L'approche de l'occupation sociale du parc

L'analyse de l'occupation sociale du parc répond à plusieurs enjeux :

- classer les résidences selon leur capacité à accueillir ou non des ménages prioritaires.
- mettre en place une connaissance partagée
- mettre en place un outil d'aide à la décision pour préparer les CAL mais aussi de suivi dans le temps pour mesurer l'impact de la stratégie de peuplement.

Une double approche a été retenue avec d'une part la classification du patrimoine selon un indicateur unique, en phase avec les obligations de la loi Egalité et Citoyenneté : les revenus. L'indicateur concernant les ménages en-dessous du 1^{er} quartile n'étant pas disponible, il a été proposé de retenir comme indicateur la part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS. Cette classification a permis de classer les résidences en 3 catégories :

- Très fragile : plus de 50% des occupants ont des ressources < à 40% des plafonds
- Fragile : 25% à 50% des occupants ont des ressources < à 40% des plafonds
- Équilibrée : Moins de 25% des occupants ont des ressources < à 40% des plafonds

Et d'autre part une analyse plus fine des résidences dans le cadre de « fiches résidences » partagées entre bailleurs et réservataires reprenant les indicateurs suivants :

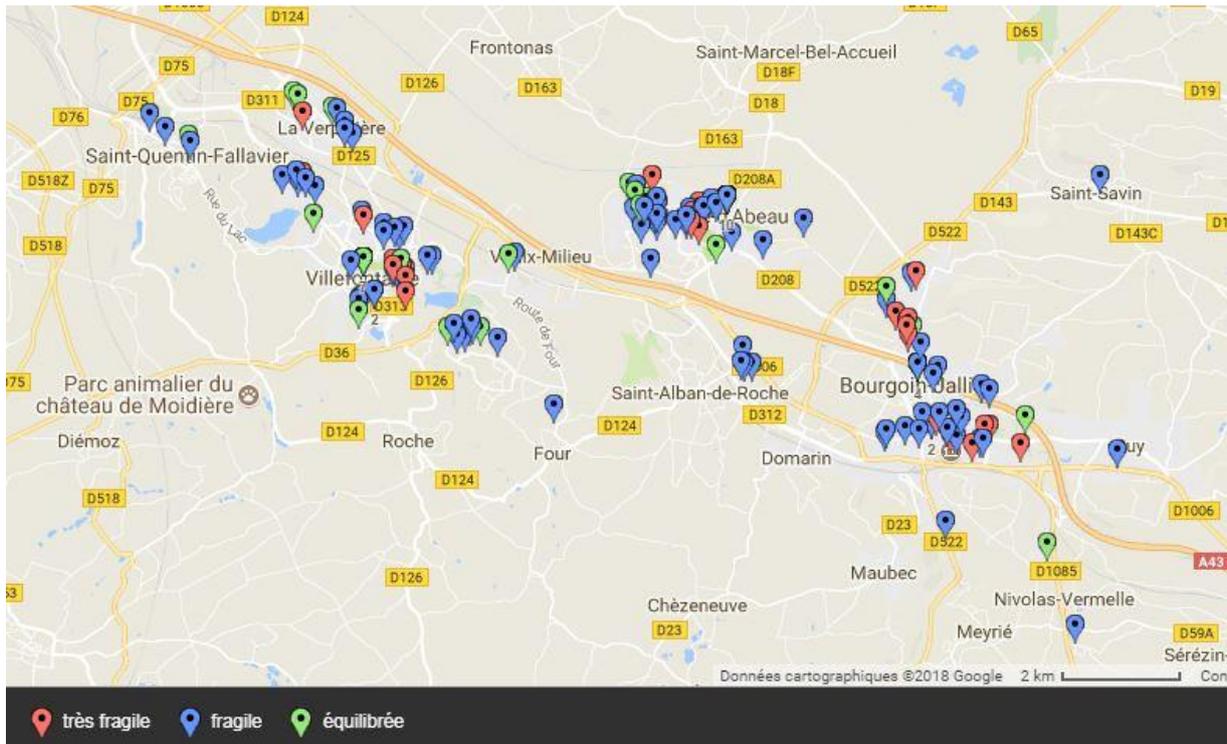
- L'identité de la résidence : le nom de la résidence, commune, adresse, QPV ou hors QPV, le nombre de logements, sa catégorie
- Les indicateurs de gestion : le taux de vacance, la durée moyenne de la vacance avant relocation, le taux de rotation, le loyer moyen/m² surface habitable
- L'occupation sociale : la part des inactifs, la répartition des revenus, la part des familles monoparentales, la part des ménages de cinq personnes ou plus, la part des plus de 60 ans, la part des bénéficiaires des APL
- La répartition des réservataires
- Un avis qualitatif des acteurs (bailleur, CAPI, communes, CCAS, associations) concernant plusieurs items tels que : le sentiment de sécurité, la qualité des espaces publics, l'ambiance du quartier, la proximité des commerces, la proximité des services publics.

2.3.3 Les résultats de la classification

Au global, 57% des résidences sont équilibrées ou disposent de moins de 20 logements. Cependant, ces résultats sont à prendre avec recul car elles ne représentent que 18% du parc.

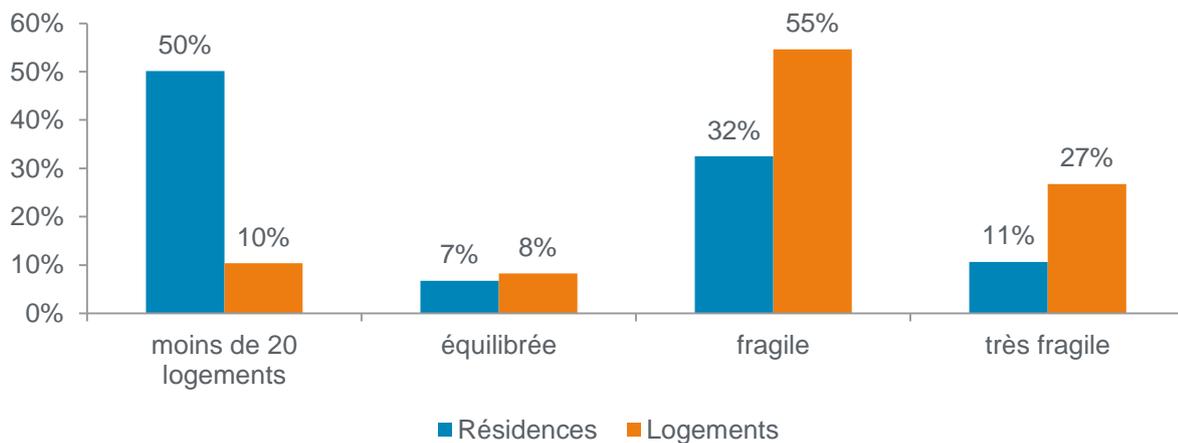
A l'inverse, 43% des résidences accueillent aujourd'hui une population « fragile » ou « très fragile ». Ces dernières représentent 81% du parc. Ainsi, la majorité du parc social est considéré comme fragile c'est-à-dire devant faire l'objet d'une attention particulière au moment des attributions afin de ne pas déséquilibrer la résidence.

Une classification qui confirme le rôle du parc social d'accueil des plus modestes



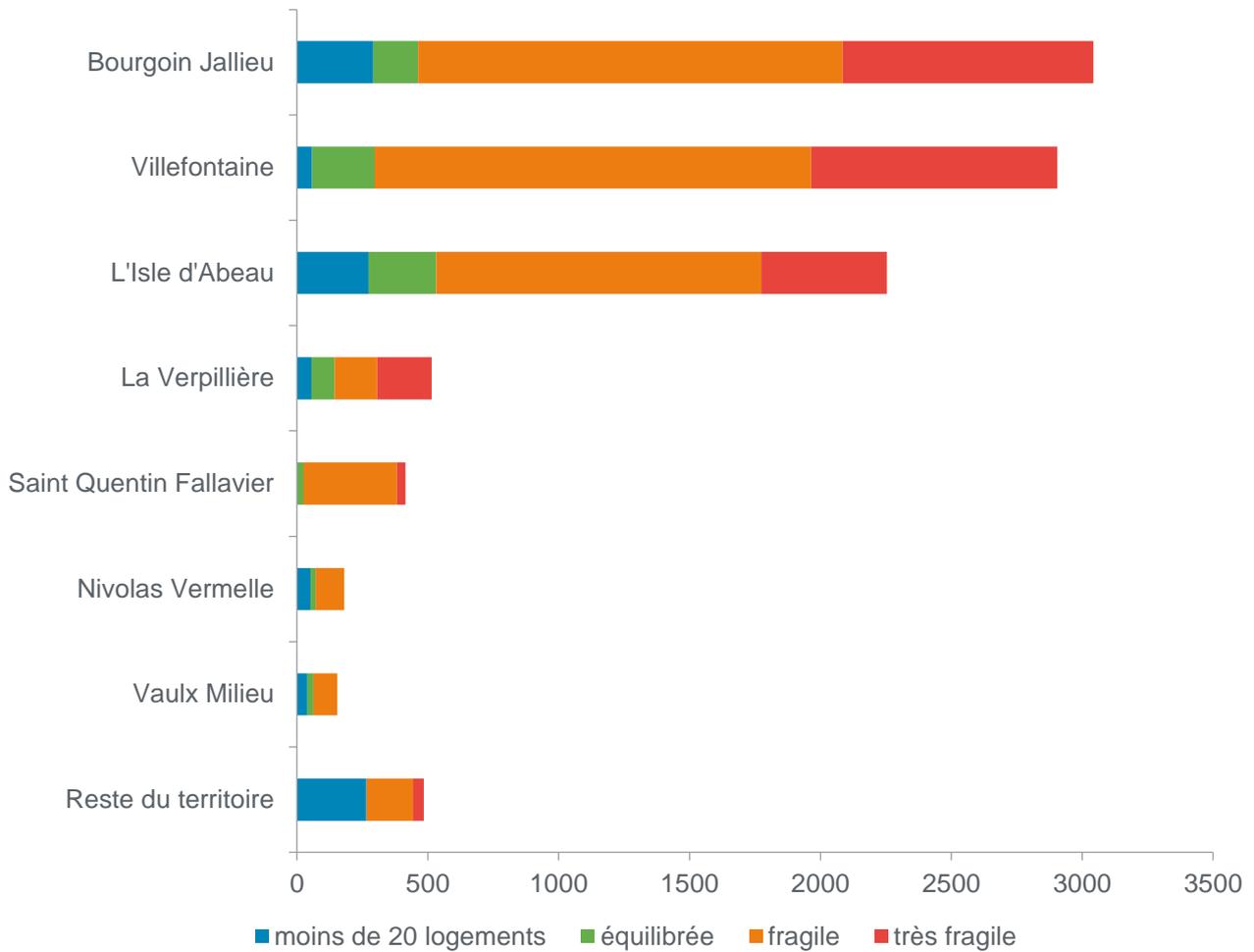
- Classification réalisée sur un panel de 311 résidences représentant 9 950 logements soit 71 % du parc social de la CAPI

Répartition des résidences et des logements selon leur degré de fragilité

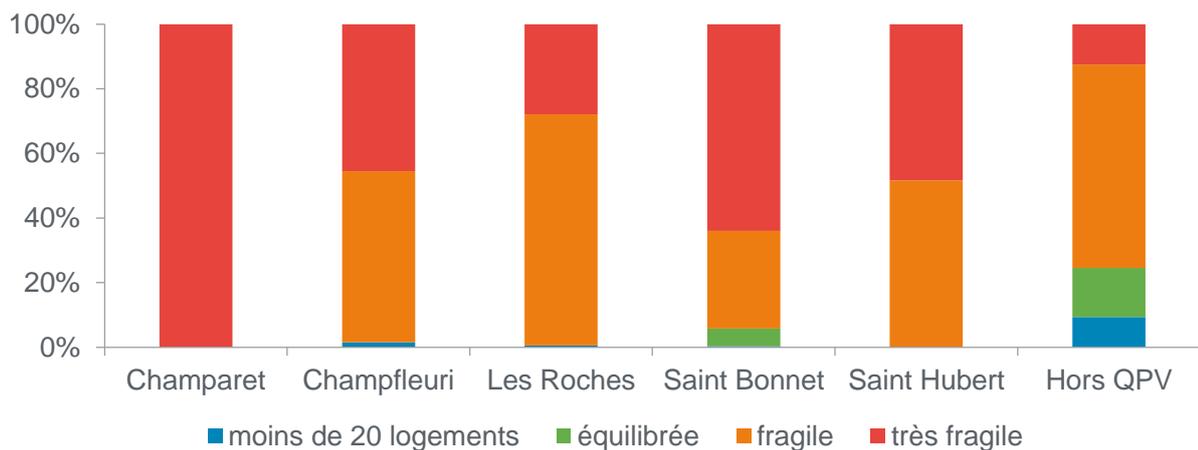


Le parc très fragile est essentiellement localisé à Bourgoin-Jallieu, Villefontaine et l'Isle d'Abeau. Les QPV sont principalement touchés par la fragilité. L'enjeu est ici de rééquilibrer le parc avec des ménages moins en difficulté.

Répartition du parc par degré de fragilité et par commune



Répartition du parc par degré de fragilité et par QPV



Seul le quartier Saint-Bonnet parvient à obtenir des logements équilibrés parmi les QPV. Le quartier de Champaret est constitué à 100% de résidences très fragiles. Les quartiers Champfleuri, Les Roches et Saint-Hubert quant à eux sont partagés entre résidences fragiles et très fragiles.

2.4 Des habitudes de travail partenariales préexistantes

2.4.1 Une implication des communes à différents niveaux

A ce jour, un travail partenarial de qualité existe entre la CAPI, les communes et les bailleurs sociaux. Toutes s'impliquent dans les démarches de l'enregistrement à l'attribution afin d'accompagner au mieux les demandeurs.

Malgré une implication générale des communes, des disparités existent entre les pratiques : modalités d'enregistrement de la demande et d'accompagnement des demandeurs, présence ou non d'un CCAS, participation aux commissions d'attributions (CAL), connaissance du parc de logements réservé par la commune, etc.

Certaines communes ont, par exemple, mis en place des commissions mensuelles permettant de pré-positionner les demandeurs en amont des CAL. C'est pourquoi, dans le cadre du PPGD, il est proposé de travailler sur un cadre commun concernant l'accueil, l'information, l'enregistrement et le traitement de la demande de logement social.

2.4.2 Une sensibilité à la question du peuplement déjà existante

La mixité sociale est une préoccupation croissante pour les communes de la CAPI. Certaines communes sont déjà très sensibles à la problématique de peuplement et ont d'ores et déjà un regard sur l'occupation et le niveau de fragilité de la résidence au moment du choix du ménage à positionner. Les communes et leurs CCAS mènent alors un travail de fond avec l'ensemble des acteurs dont les bailleurs sociaux.

Le partage et la capitalisation de la connaissance de chacun de l'occupation du parc social et de sa fragilité apparaît indispensable pour tous les acteurs du territoire. Néanmoins, cela ne sera pas la seule solution car même en connaissant l'occupation, les marges de manœuvres restent limitées car il apparaît difficile de convaincre des ménages « non fragiles » de s'installer dans certains quartiers aujourd'hui stigmatisés.

Extrait diagnostic PLH

« Les bailleurs, au niveau de leurs commissions d'attribution, rendent également compte de plus grandes difficultés à attribuer des logements aux ménages qui bénéficient de prestations sociales. Lorsqu'ils ont un parc important de logements dans les quartiers sensibles, il leur apparaît difficile d'attribuer des logements à des publics trop fragiles, au risque d'accroître les déséquilibres. »

2.4.3 Une instance partenariale existantes pour répondre aux besoins des publics prioritaires

2.4.3.1 Présentation de la Commission Sociale Intercommunale (CSI)

Les publics prioritaires sont aujourd'hui traités dans le cadre de la CSI, animée par la CAPI. Il s'agit d'une commission de pré-attribution intercommunale et partenariale pour les ménages prioritaires. Mensuellement, elle réunit plusieurs participants : bailleurs sociaux, communes/CCAS, Département, État, CAF, structures d'hébergement, autres réservataires.

Les logements concernés sont les suivants :

- *ensemble des PLAI*
- *contingent préfectoral*
- *logements réhabilités dans le cadre de PST*
- *logements conventionnés sociaux et très sociaux avec et sans travaux*

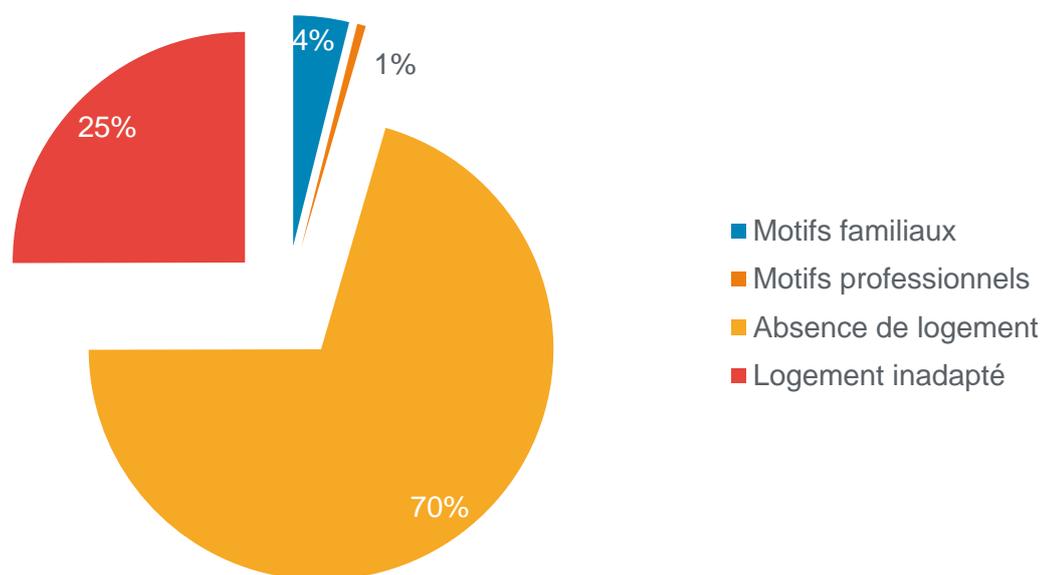
Les situations éligibles à la commission sociale doivent remplir au moins une des conditions suivantes :

- ✓ Les sorties d'hébergement/sans logement :
 - Les ménages en situation de sortie de structures d'hébergement : urgence, résidence sociale, temporaire, transitoire, CHRS, AMNI, en hôtel..
 - Les ménages sans domicile en capacité d'accéder à un logement autonome (SDF, hébergés chez des tiers..)
 - Les ménages victimes de violence
- ✓ L'insalubrité / indécence des logements
- ✓ La situation économique des ménages :
 - Les ménages qui ont des ressources inférieures au plafond PLAI
 - Les ménages rencontrant des difficultés à se loger ou à se maintenir dans leur logement en raison d'un changement de situation
- ✓ L'inadaptation des logements : taille, coût, santé, handicap
- ✓ L'ancienneté de la demande : être demandeur d'un logement social depuis plus de 6 mois et n'avoir pas eu de proposition de logement
- ✓ Caractéristiques de la demande examinée par la CSI

- ✓ Afin de prioriser les ménages en CSI dans un souci d'équité de traitement, un outil de cotation a été mis en place depuis 2016. Cet outil aide au pré positionnement des ménages sur les logements. L'avis des membres de la CSI prévaut sur l'outil.

La CSI constate une hausse de 16% de la demande examinée entre 2014 et 2017. Cette demande est principalement orientée vers des T2 et T3. Un motif domine à 70% : l'absence de logement. Le second motif récurrent (à 25%) est l'inadaptation du logement (trop petit, trop grand, trop cher, insalubrité, handicap, etc.).

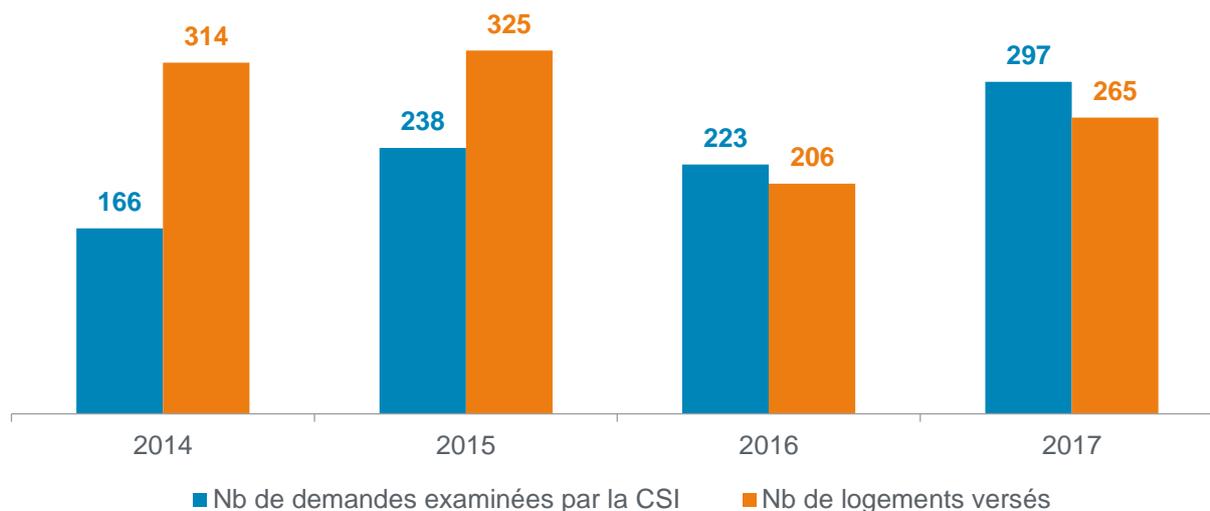
Fréquence d'expression des motifs dans la demande entre 2014 et 2017 - Source CSI



2.4.3.2 L'activité de la CSI

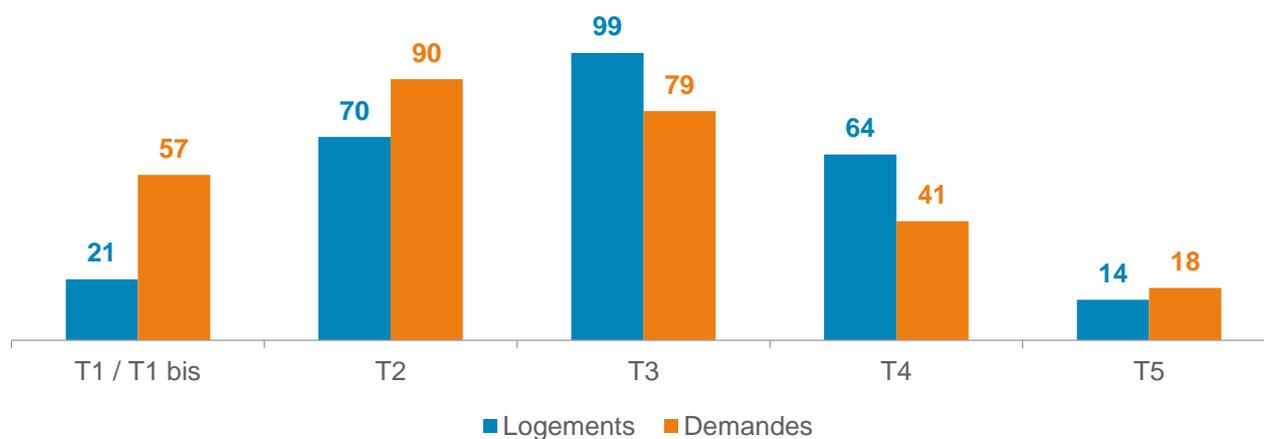
Avec 297 demandes examinées en 2017, la demande traitée est en hausse depuis 2014. En ce qui concerne l'offre, 265 logements ont été mis à disposition en 2017, dont 114 ont fait l'objet d'un pré-positionnement en commission.

Evolution du nombre de demandes examinées et de logements versés à la CSI



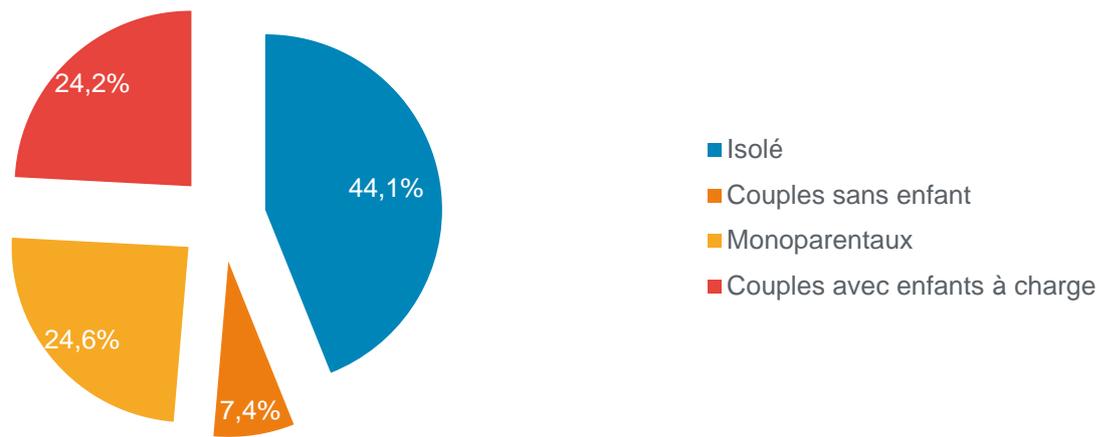
Les typologies demandées et proposées en 2017 témoignent d'un contraste entre offre et demande, en particulier sur les petites typologies. En effet, 47% des logements demandés sont des T1/T2 contre seulement 30% des logements mis à disposition.

Comparaison des typologies demandées et proposées en 2017

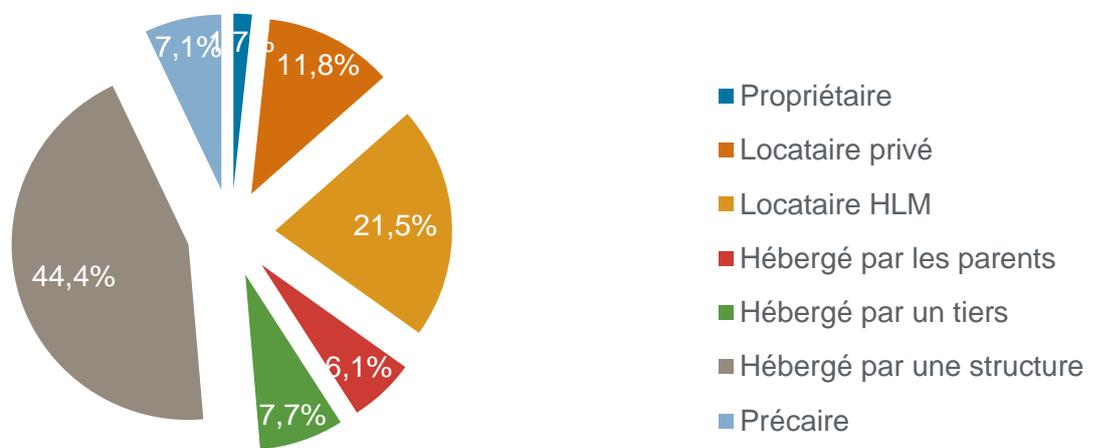


Le profil des ménages dominant parmi les demandeurs examinés par la CSI sont des personnes seules et isolées. A l'image des profils du parc social de la CAPI, les demandeurs sont ensuite des familles monoparentales ou des couples avec enfants à charge.

Catégorie des ménages - CSI



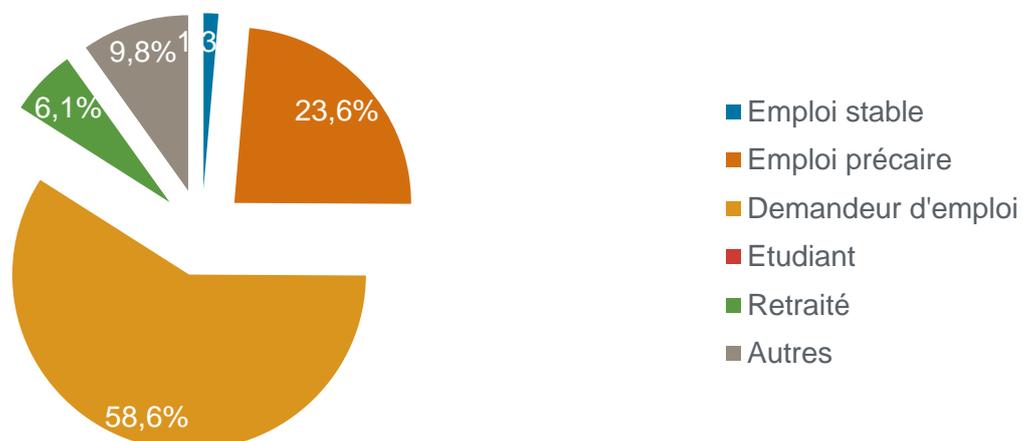
Situation résidentielle actuelle des ménages - CSI



Près de la moitié des demandeurs examinés par la CSI sont hébergés par une structure (44,4%). La location HLM est en seconde position (21,5%) parmi les situations résidentielles lors de la demande.

La majorité des demandeurs sont demandeurs d'emploi et très peu sont dans des situations d'emploi stable.

Situation professionnelle des ménages - CSI



Partie II.

La définition des publics concernés par la politique d'attribution intercommunale

Les critères de priorité retenus par la CAPI correspondent aux critères généraux de priorité définis par les textes pour l'attribution de logement social¹ :

- *Personnes bénéficiant d'une décision favorable par la commission de médiation, prioritaires au titre du DALO*
- *Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap*
- *Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique*
- *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 victimes de violences conjugales ou familiales*
- *Personnes auteures de violences conjugales ou familiales*
- *Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle*
- *Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme*
- *Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent*
- *Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers*

¹ Article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), Article L.441-2-3 du CCH, Loi Égalité Citoyenneté du 27 janvier 2017

- *Personnes menacées d'expulsion sans relogement*

Partie III.

Orientations

La convention intercommunale d'attribution formalise la stratégie collective visant le rééquilibrage social à l'échelle de l'agglomération, entre les communes et entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les autres quartiers.

Sur la base du diagnostic présenté ci-avant et partagé avec les élus et les acteurs du territoire, 9 leviers ont été identifiés et s'articulent autour de 3 grandes orientations.

Orientation 1 : Agir sur les équilibres territoriaux et les équilibres de peuplement dans le parc social

- Levier 1 : Mieux répartir l'offre locative sociale sur le territoire de la CAPI
- Levier 2 : Améliorer l'accessibilité des plus modestes au parc social hors QPV
- Levier 3 : Poursuivre l'amélioration de l'attractivité des QPV
- Levier 4 : Diversifier le profil des demandeurs

Orientation 2 : Garantir l'accès au logement ou le relogement des publics prioritaires

- Levier 5 : Identifier les publics prioritaires
- Levier 6 : Poursuivre la coopération entre bailleurs et réservataires et l'adapter au nouveau contexte réglementaire
- Levier 7 : Mieux prendre en compte les demandes de mutation

Orientation 3 : Suivre et évaluer la stratégie de peuplement

- Levier 8 : Partager la connaissance et mettre en place des outils de suivi et d'aide à la décision
- Levier 9 : Évaluer et faire évoluer la convention

Orientation 1 : Agir sur les équilibres territoriaux et les équilibres de peuplement dans le parc social

Levier 1 : Mieux répartir l'offre locative sociale sur le territoire de la CAPI

✓ *Constat*

Le parc locatif aidé de la CAPI est constitué en 2016 de 13 981 logements locatifs sociaux, représentant 32% du parc de résidences principales.

Cette offre de logements locatifs sociaux est fortement concentrée dans les trois communes urbaines : Villefontaine, l'Isle d'Abeau et Bourgoin-Jallieu (84%).

Communes où se situent également les quartiers prioritaires de la politique de la ville où le parc HLM est surreprésenté.

En parallèle, la demande locative sociale stagne ces dernières années, mais reste importante, 3 300 demandeurs en attente en 2016 avec une tension particulièrement marquée dans les communes périurbaines et rurales où l'offre est aujourd'hui limitée.

✓ *Objectifs*

- Poursuivre le développement et le rééquilibrage du parc locatif social à l'échelle de toutes les communes de la CAPI ;
- Favoriser dans chaque commune la mixité d'habitat et des populations.

✓ *Modalités*

Action	Modalité	Chef de file
Développer l'offre locative sociale de manière plus équilibrée	Des objectifs de production territorialisés par commune dans le cadre du PLH dans une logique de rééquilibrage territorial qui prévoit notamment le ralentissement du développement de l'offre sur les communes les plus dotées et son accélération sur les communes les moins dotées. Cf. annexe « Proposition de territorialisation des objectifs de production de logements »	CAPI Communes

Levier 2 : Améliorer l'accessibilité des ménages les plus modestes au parc social hors QPV

✓ *Constat*

Au sein de la CAPI en 2017, 21% des attributions hors QPV ont bénéficié à des ménages aux ressources inférieures au 1^{er} quartile pour un objectif de 25%. Au premier semestre 2018, il est de 15%. L'objectif fixé n'est donc pas atteint.

Les loyers sont pourtant globalement accessibles sur l'ensemble du territoire. Toutefois, ces prix faibles masquent parfois des problématiques de charges élevées qui pèsent sur la solvabilité des ménages.

Il existe également d'autres freins à l'accessibilité des ménages les plus modestes et/ou prioritaires au parc social situé hors QPV :

- l'accessibilité géographique pour le parc localisé dans les communes périurbaines et rurales qui ne disposent pas toujours d'un système de transports en commun efficient, nécessitant pour les locataires d'être équipés d'un véhicule personnel ;
- l'absence de services de proximité, notamment de services sociaux, dans les petites communes ;
- l'éloignement des pôles d'emplois.

✓ *Objectifs*

- Améliorer l'accessibilité du parc social existant situé hors QPV
- Développer une offre de logements locatifs sociaux plus accessible hors QPV
- Augmenter la part des PLAI parmi les logements locatifs sociaux produits tout en restant dans des proportions acceptables (30%) et en choisissant des sites dont la localisation est adaptée à ce type d'offre

✓ *Modalités*

Action	Modalité	Chef de file
Développer l'offre locative très sociale hors QPV (PLAI)	Des objectifs de production territorialisés par commune et par produit (PLAI/PLUS/PLS) qui prévoient le développement d'une offre très sociale : objectif	CAPI Communes

	<p>de 140 logements sociaux par an dont 30% de PLAI</p> <p>Une aide financière aux bailleurs sociaux selon les critères de la CAPI (171 683€ en moyenne par an) afin de favoriser la production de PLAI</p> <p><i>Cf. PLH CAPI : Action « Soutenir le développement de l'offre locative très sociale »</i></p> <p>Un travail expérimental avec les bailleurs sur le développement d'une offre à bas loyers : moins de 360€ par mois charges comprises pour de petites typologies</p>	
<p>Veiller à une localisation adéquate de l'offre locative sociale nouvelle</p>	<p>Un accompagnement des communes par la CAPI afin de développer des projets d'habitat adaptés à leur environnement, en cohérence avec les orientations du SCoT, le PDU, les aménités urbaines, l'armature urbaine du territoire, etc.</p>	<p>CAPI Communes</p>
<p>Améliorer la performance énergétique des logements pour réduire le montant des charges</p>	<p>Poursuite de l'appel à projet avec une enveloppe de 205 000€ / an</p> <p>Assurer un suivi post réhabilitation pour améliorer la connaissance des impacts</p> <p><i>Cf. PLH CAPI : Action « Participer à l'amélioration du parc social existant »,</i></p>	<p>CAPI Bailleurs</p>

Levier 3 : Poursuivre l'amélioration de l'attractivité des QPV

✓ *Constat*

A ce jour, l'objectif réglementaire est largement atteint : 76% des attributions en QPV ont bénéficié à des ménages au-dessus du 1er quartile en 2017. Au premier semestre 2018, la part des attributions bénéficiant à ces ménages est de 82%.

Pour autant, l'atteinte de cet objectif lié à des effets de seuil ne doit pas masquer la réalité des attributions qui bénéficient globalement à des ménages au profil globalement homogène et très modeste.

En effet, on assiste à une précarisation globale du profil de la demande. En parallèle, les résidences sont souvent en situation de fragilité et certaines souffrent d'un manque d'attractivité.

Les explications de ce manque d'attractivité sont multiples : qualité du bâti, forme urbaine, configuration des logements, image du quartier, vie de quartier, commerces, etc.

Pour pallier à ces difficultés, il faudra prendre en compte le temps long de la rénovation urbaine tout en poursuivant les actions en faveur de l'amélioration de l'image des quartiers afin de diversifier les profils de demandeurs et d'attirer de nouveaux publics.

✓ **Objectifs**

- Accueillir un profil de ménages plus diversifié en QPV
- Réduire le nombre de refus d'attributions en QPV
- Construire un partenariat avec Action Logement

✓ **Modalités**

Action	Modalité	Chef de file
Intervention en faveur du mieux vivre ensemble dans les quartiers prioritaires	<i>cf. Contrat de ville</i>	CAPI
	Actions des communes (jardins partagés, auto-rénovation...)	Communes Bailleurs sociaux
Poursuivre les actions de réhabilitation, de restructuration et de démolition / reconstruction du parc social ancien ou obsolète	Poursuite des projets de renouvellement urbain	
	Soutien financier de la CAPI <i>Cf. Objectifs Contrat de ville (Achever le PRU de Champfleuri, poursuivre la rénovation urbaine sur le quartier de Saint-Bonnet, Intervention de rénovation sur le quartier de Saint-Hubert</i>	CAPI Bailleurs sociaux

Promouvoir l'image des quartiers prioritaires	<i>Cf. Objectifs et enjeux Contrat de ville</i>	
	Action Logement, en sa qualité de financeur majoritaire du NPNRU pourra aux côtés de la collectivité promouvoir la nouvelle image des quartiers auprès de ses entreprises assujetties et de leurs salariés. Par exemple : formation des chargés de relations entreprises pour commercialiser les logements en QPV, journées portes ouvertes aux entreprises pour attirer les salariés et mettre fin aux idées reçues sur les quartiers en difficultés.	CAPI Action Logement Bailleurs sociaux

Levier 4 : Diversifier le profil des demandeurs

✓ *Constat*

De manière générale, sur l'ensemble de l'agglomération, la demande sociale est peu diversifiée. En effet, la demande sociale sur la CAPI émane de ménages particulièrement modestes et compte très peu de profils intermédiaires ni même de salariés car ces derniers ont les moyens de se loger dans le parc locatif privé ou d'accéder à la propriété.

Leurs caractéristiques sont les suivantes :

- 94% inférieurs au plafond du PLUS
- 69% des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond du PLAI
- Des demandeurs particulièrement jeunes et des seniors moins nombreux

Ainsi, cette situation limite les marges de manœuvre de diversification de l'occupation du parc social, le profil des demandeurs étant aujourd'hui très homogène.

✓ *Objectifs*

- Diversifier le profil des demandeurs de logements locatifs sociaux afin d'introduire une plus grande mixité dans le parc social

✓ *Modalités*

Action	Modalité	Chef de file
Communiquer sur les conditions d'accès au parc locatif social	Définition et mise en place du PPGD (en cours) Mettre en place un outil tel que la location active, pour une expérimentation dans un premier temps	CAPI Bailleurs sociaux
Identifier les demandeurs potentiels au sein des entreprises locales	Campagne de communication auprès des entreprises locales Partenariat collectivités / Action Logement	Action Logement

Orientation 2 : Garantir l'accès au logement ou le relogement des publics prioritaires

Aujourd'hui, l'accès au logement social des publics en difficultés est garanti par la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées en Isère (PALHDI, 2014-2020) qui a permis sur le territoire de structurer des partenariats et des modes de faire.

Sans remettre en cause ce fonctionnement, la CIA vise à renforcer la garantie du droit au logement des publics en difficultés tout en prenant en compte les enjeux de mixité sociale. Cela se concrétise par :

- la définition des ménages considérés comme prioritaires (Partie II. Définition des publics prioritaires) ;
- la mise en place d'un process d'identification de ces publics et de validation de leur caractère prioritaire (Partie III. Orientations);
- la définition des modalités de coopération entre bailleurs et réservataires pour faciliter l'accès au logement de ces ménages (Partie III. Orientations);
- l'engagement des bailleurs et réservataires en matière d'attribution au profit des publics prioritaires dans le cadre d'un accord collectif (Partie IV. Les objectifs d'attribution).

Levier 5 : Identifier les publics prioritaires

✓ Constat

La tension modérée sur le parc locatif social permet à une partie des ménages entrant dans les critères de priorité d'accéder à un logement sans forcément être identifié comme tel ni faire l'objet d'un accompagnement spécifique.

Il existe donc dans le cadre de la CIA un enjeu d'identification des demandeurs entrant dans les critères de priorité afin, d'une part d'être en mesure de suivre l'atteinte des objectifs de l'accord collectif, et d'autre part de leur apporter si besoin l'accompagnement social nécessaire à même de faciliter leur accès à un logement autonome.

✓ Objectifs

- Identifier parmi les demandeurs ceux entrant dans le champ des publics prioritaires

- o Grâce aux travailleurs sociaux, CCAS, bailleurs, et autres acteurs du territoire ;
 - o Demain grâce aux guichets enregistreurs qui devront dans le SNE renseigner le caractère prioritaire ou non du demandeur au moment de son enregistrement.
- Identifier parmi ces demandeurs prioritaires ceux nécessitant un accompagnement social spécifique et qui seront traités dans le cadre de la commission de coordination.

✓ *Modalités*

Action	Modalité	Chef de file
Mettre en place un système d'identification du caractère prioritaire de la demande au moment de son enregistrement	Évolution du SNE Définition du rôle et des pratiques des guichets enregistreurs dans le cadre du PPGD Formation des guichets enregistreurs	État Bailleurs
Identifier les ménages prioritaires nécessitant un accompagnement spécifique	Les acteurs du territoire (bailleurs, communes, CCAS, travailleurs sociaux...) font remonter à la commission de coordination les ménages nécessitant un accompagnement social spécifique	CAPI Département CCAS/communes Bailleurs

Levier 6 : Poursuivre la coopération entre bailleurs et réservataires et l'adapter au nouveau contexte réglementaire

✓ Constat

Le département de l'Isère se distingue par la préexistence d'une instance de coopération entre bailleurs et réservataires : la CSI. Il s'agit d'une commission de pré-attribution intercommunale et partenariale pour les ménages les plus prioritaires.

Jusqu'au 31 mars 2019, les logements concernés étaient les suivants : ensemble des PLAI, contingent préfectoral, logements réhabilités dans le cadre de PST, logements conventionnés sociaux et très sociaux avec et sans travaux.

Tous les acteurs sont ainsi réunis lors de cette instance : bailleurs sociaux, CCAS/communes, Département, État, CAF, structures d'hébergement, autres réservataires.

Sur la CAPI, une centaine de ménages prioritaires sont logés chaque année grâce à cette instance. On observe une hausse de 16% de la demande examinée entre 2014 et 2017, année pour laquelle 265 logements ont été mis à disposition dont 114 ont fait l'objet d'un pré-positionnement en CSI.

La loi Égalité et Citoyenneté impose à présent, d'une part, la mise en place d'une commission de coordination dont le rôle est d'accompagner la mise en œuvre des orientations d'attributions, de coordonner les acteurs, d'examiner les situations des demandeurs² et, d'autre part, ne permet plus à l'Etat de déléguer la gestion de son contingent à des EPCI qui ne disposent pas de la délégation des aides à la pierre.

Dans l'attente des décrets d'application relatifs à la mise en œuvre de la gestion en flux, l'Etat ne participe donc plus à l'alimentation en logements de la commission depuis le 1^{er} avril 2019.

² LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté - article 70 :

« Les orientations adoptées peuvent prévoir des catégories de demandeurs ou de logements et des secteurs du territoire concerné pour lesquels les logements disponibles, réservés ou non, font l'objet d'une désignation de candidats d'un commun accord entre les bailleurs, les réservataires et l'établissement public de coopération intercommunale, la commune de Paris ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris »

« La convention prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le maire de Paris ou le président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris. Cette commission est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris, des maires d'arrondissement de la commune de Paris, ou de leurs représentants, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné, de représentants du département, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département. Cette commission peut avoir pour mission d'examiner les dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné. La commission se dote d'un règlement intérieur. »

L'ensemble des acteurs du territoire souhaite poursuivre le travail mené dans le cadre de la CSI qui permet d'apporter des réponses opérationnelles et rapides aux ménages prioritaires. C'est d'ailleurs grâce à cette instance que le nombre de ménages labellisés DALO est aujourd'hui aussi faible sur le territoire (2 à 3 par an en moyenne).

Il est donc proposé de faire évoluer la CSI en commission de coordination afin de répondre aux nouvelles obligations légales tout en poursuivant son rôle de mise en relation d'une partie de la demande des publics prioritaires avec une partie de l'offre se libérant dans le parc social.

La commission de coordination reste ainsi une instance de concertation et de coordination entre bailleurs et réservataires, animée par la CAPI, qui permet de partager les dossiers des ménages prioritaires du territoire et d'identifier les logements qui pourraient répondre à leurs besoins.

Les réservataires restent seuls décisionnaires des candidats proposés en commission d'attribution et cette dernière souveraine quant aux choix finaux d'attribution.

✓ **Objectifs**

- Répondre plus efficacement aux demandes des publics prioritaires
- Associer l'ensemble des réservataires au processus de réponse aux publics prioritaires
- Maintenir le rôle de la commission de coordination de mise en relation entre une offre et une demande (pré-positionnement)

✓ **Modalités**

Action	Modalité	Chef de file
Mettre en place la commission de coordination en remplacement de la CSI	Rédiger le règlement intérieur de la commission de coordination	CAPI
Poursuivre le rôle de la commission de mise en relation d'une offre et d'une demande	Lors de la commission de coordination, les membres font remonter : <ul style="list-style-type: none"> - les ménages prioritaires identifiés par chacun - les logements qui se libèrent sur leurs 	CAPI Ensemble des réservataires <i>Dans l'attente des décrets d'application relatifs à la mise en œuvre de la gestion en flux, l'Etat ne participera pas à</i>

contingents
respectifs pouvant
répondre à ces
demandes

*l'alimentation en
logements de la
commission de
coordination (sauf
évolution
législative future)*

A l'issue des débats, les
bailleurs et
réservataires s'engagent
à proposer ces ménages
sur les logements
identifiés comme
pertinents lors de la
commission d'attribution
suivante.

Levier 7 : Mieux prendre en compte les demandes de mutation

✓ *Constat*

En 2016, le SNE a enregistré 1 430 demandes de mutation, soit 43% des demandes. 508 attributions ont été effectuées en 2016 soit 35% des attributions.

Les demandes de mutation sont donc nombreuses. Pour autant, les bailleurs du territoire affirment que les demandes de mutation sont relativement bien satisfaites, en particulier lorsqu'il s'agit de motifs prioritaires (évolution de la taille du ménage, loyer trop élevé, situation de handicap...). Les chiffres apparaissent ainsi gonflés par un nombre important de demandes de mutation « de confort » notamment de ménages souhaitant obtenir une maison individuelle dont l'offre est limitée.

Pour autant, la coopération inter bailleurs est très limitée et des marges de progrès existent.

✓ *Objectifs*

- Améliorer le taux de réponse apporté aux demandes de mutation
- Renforcer les pratiques inter-bailleurs existante à l'échelle de l'agglomération

✓ *Modalités*

Action	Modalité	Chef de file
Continuer de traiter les demandes de mutation relevant d'un caractère prioritaire dans le cadre de la commission de coordination	Poursuite des modalités de la commission de coordination	Bailleurs Réservataires
Mettre en place des stratégies plus globales de réponse aux demandes de mutation	CUS des bailleurs Réflexion sur les coopérations inter bailleurs	Bailleurs sociaux

Orientation 3 : Suivre et évaluer la stratégie de peuplement

Levier 8 : Partager la connaissance et mettre en place des outils de suivi et d'aide à la décision

✓ *Constat*

Le diagnostic a permis de partager la connaissance de l'occupation actuelle du parc social et d'identifier les secteurs de fragilité. Pour autant, le peuplement est une donnée qui évolue en permanence, au gré des départs et des attributions, et qui doit être suivi dans le temps.

Ce suivi doit également permettre de mesurer les impacts de la stratégie mise en place et de faire si besoin évoluer son contenu.

✓ *Objectifs*

- Partager la connaissance de l'occupation actuelle du parc social à l'échelle de chaque résidence auprès de l'ensemble des réservataires concernés (sous la forme de « fiches résidences ») et des partenaires de la commission de coordination
- Mettre à jour régulièrement ces fiches résidences afin de mesurer les évolutions du peuplement à l'échelle des résidences
- Proposer des attributions en toute connaissance de cause de l'occupation sociale actuelle et, dans la mesure du possible, dans une logique de rééquilibrage

✓ *Modalités*

Action	Modalité	Chef de file
Réalisation de « fiches résidences » reprenant des indicateurs de gestion et d'occupation sociale, ainsi que le degré de fragilité de la résidence	Les fiches ont été réalisées en partenariat avec les bailleurs dans le cadre de la présente CIA. Elles seront diffusées aux réservataires concernés pour chaque résidence et pourront être utilisées comme outil d'aide à la décision lors du positionnement des	CAPI

	candidats lors de la commission d'attribution.	
Mettre à jour des fiches résidences tous les 2 ans	Mise à jour par la CAPI des fiches résidences sur la base de données transmises par les bailleurs (OPS/RPLS) Elles seront également alimentées par des retours qualitatifs des acteurs.	CAPI

Levier 9 : Évaluer et faire évoluer la convention

✓ *Constat*

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

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

✓ *Objectifs*

- Suivre la mise en œuvre de la CIA
- Mesurer l'impact de la stratégie de peuplement sur l'équilibre social du territoire
- Si nécessaire, ajuster la stratégie en fonction des évolutions du territoire
- Poursuivre l'implication des élus et partenaires grâce à des rencontres régulières

✓ *Modalités*

Action	Modalité	Chef de file
--------	----------	--------------

Réalisation d'un bilan annuel de la CIA	Un bilan annuel de la CIA sera réalisé et présenté en CIL (mise en œuvre, atteinte des objectifs, impacts sur le territoire, implication partenariale...)	CAPI
Réalisation d'une évaluation finale et à mi-parcours qui pourront conduire à un réajustement de la stratégie de peuplement.	Bilan réalisé par la CAPI avec la contribution de l'ensemble des partenaires.	CAPI Etat
Animer des réunions régulières	Animation annuelle de la CIL Mise en place d'un comité de suivi Animation de réunions thématiques complémentaires en fonction des besoins et des moyens	CAPI

Partie IV.

Objectifs d'attribution

Les objectifs d'attribution intercommunaux, prenant en compte les attendus de la loi Egalité et Citoyenneté et les spécificités locales se déclinent comme tels :

Objectif	Échelle	Évaluation
25% d'attributions à des ménages prioritaires	Par bailleur et réservataire	Nombre de propositions faites en CAL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)
25% d'attributions à des ménages aux ressources < au 1 ^{er} quartile ou issus des relogements ANRU - soit 7 764€ / an / UC en 2017 - et 8 244€/an/UC en 2018	Hors QPV	Nombre de baux signés
50% d'attributions à des ménages aux ressources > au 1 ^{er} quartile - soit 7 764€ / an / UC en 2017 - et 8 244€/an/UC en 2018	En QPV	Nombre de propositions faites en CAL (ensemble des attributions, y compris celles suivies de refus)

Les objectifs concernant la part d'attributions en faveur des ménages aux ressources inférieures au 1^{er} quartile hors QPV et supérieures au 1^{er} quartile en QPV ne s'appliquent qu'aux bailleurs sociaux et se mesurent à l'échelle de la CAPI. **Néanmoins, l'implication de l'ensemble des réservataires du parc social sera déterminante dans l'atteinte de ces objectifs.**

Résultats : 50% d'attributions à des ménages aux ressources > au 1er quartile

En 2017 les objectifs sont largement atteints concernant les attributions en faveur des ménages au-dessus du 1^{er} quartile dans les QPV : 76% en 2017.

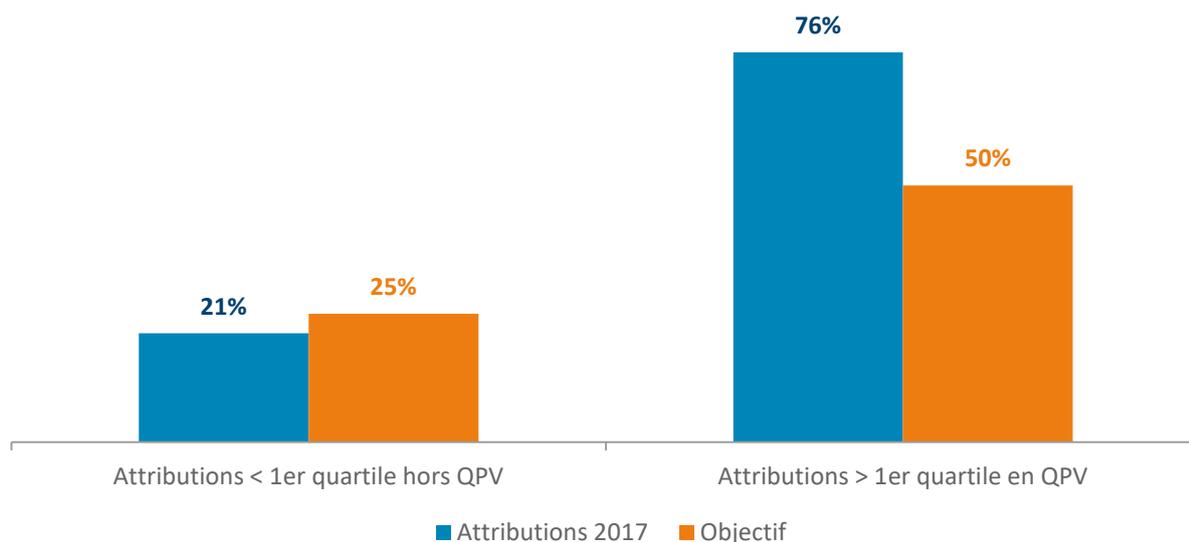
En 2018, le 1^{er} quartile est de 8 244€ par unité de consommation, cela représente un quart des demandeurs (soit 824 demandeurs) et 12% des ménages (soit plus de 4 800 ménages). Au premier semestre 2018, les attributions en faveur des ménages au-dessus du 1^{er} quartile dans les QPV s'élèvent à 82%.

Résultats : 25% d'attributions à des ménages aux ressources < au 1^{er} quartile

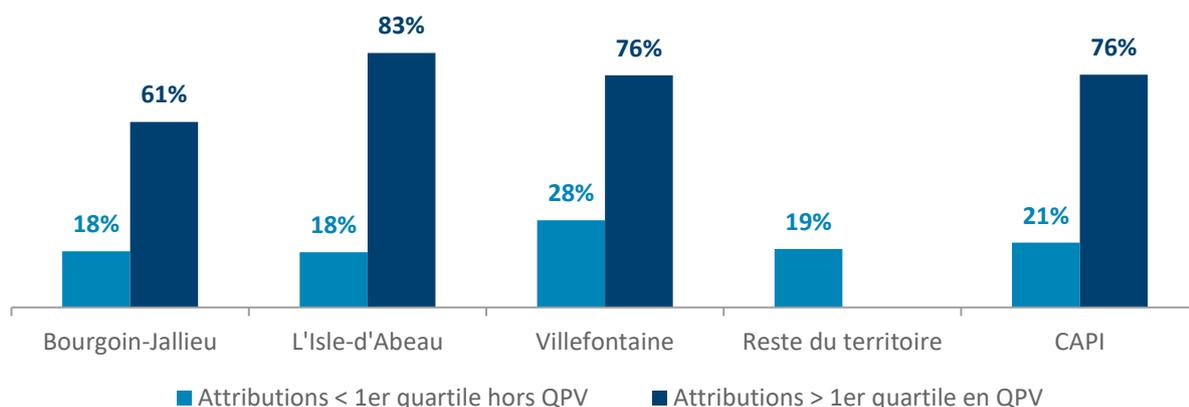
En 2017, les résultats sont légèrement inférieurs concernant les ménages du 1^{er} quartile hors QPV. Au global, 22% des attributions de la CAPI ont bénéficié à des ménages aux ressources inférieures au 1^{er} quartile. Ce taux atteint 24% en QPV contre 21% hors QPV.

En revanche en 2018, le niveau d'atteinte est assez faible et n'atteint pas les objectifs : 15%.

Comparaisons des attributions 2017 et des objectifs réglementaires



Comparaison des principales communes - attributions 2017



Résultats 25% d'attributions à des ménages prioritaires

Le niveau d'atteinte de l'objectif en faveur des publics prioritaires n'est pas connu pour la période passée.

A ce stade, les acteurs n'ont pas souhaité revoir ou moduler ces engagements. Cette possibilité sera réétudiée au moment de l'évaluation de la CIA.

En effet, l'évaluation annuelle de la CIA permettra de suivre l'évolution de la mise en œuvre les objectifs d'attribution et le cas échéant, d'explicitier les spécificités du territoire présentant un frein à l'atteinte de ces objectifs.

Cette dernière s'articulera par une mise en œuvre progressive des objectifs d'attribution avec un engagement des parties prenantes à tendre vers ces objectifs dans les trois ans.

Détail des objectifs par bailleur et réservataire :

Parc locatif social				Objectifs					
				Part des attributions à des ménages prioritaires	Part des attributions hors QPV à des ménages aux ressources < au 1er quartile	Part des attributions en QPV à des ménages aux ressources > au 1er quartile			
				hors QPV	QPV	Total			
Total CA Porte de l'Isère				9128	4143	13 271	25%	25%	50%
Bailleurs sociaux	OPAC38			2713	1706	4419	25%	25%	50%
	I3F			1350	613	1963	25%	25%	50%
	SEMCODA			1465	284	1749	25%	25%	50%
	PLURALIS			867	777	1644	25%	25%	50%
	SDH			726	457	1183	25%	25%	50%
	Dynacité			536	134	670	25%	25%	50%
	ALLIADE HABITAT			657	6	663	25%	25%	50%
	ADVIVO			170	96	266	25%	25%	50%
	SOLLAR			78	70	148	25%	25%	50%
	SCIC Habitat Rhône-Alpes			142		142	25%	25%	50%
	Batigère Rhône-Alpes			141		141	25%	25%	50%
	ICF			101		101	25%	25%	50%
	ERILIA			99		99	25%	25%	50%
	SNI			36		36	25%	25%	50%
	Actis			29		29	25%	25%	50%
	Poste Habitat Rhône-Alpes			12		12	25%	25%	50%

	Habitat et d'humanisme	6	6	25%	25%	50%
Réservataires	État			100%		
	Communes			25%		
	Département			25%		
	Action Logement			25%		
	Autres			25%		

Partie V.

Signataires

Pour la Préfecture de l'Isère,

Pour la CA Porte de l'Isère,

Pour la commune de Bourgoin-Jallieu,

Pour la commune de
Villefontaine,

Pour la commune de l'Isle-d'Abeau,

Pour la commune de Saint-Quentin-
Fallavier

Pour la commune de Châteauvilain

Pour la commune de Chèzeneuve

Pour la commune de Crachier

Pour la commune de Domarin

Pour la commune d'Eclose-Badinières

Pour la commune de Four

Pour la commune de La Verpillière

Pour la commune de Les Eparres

Pour la commune de Maubec

Pour la commune de Meyrié

Pour la commune de Nivolas-Vermelle

Pour la commune de Ruy-
Montceau

Pour la commune de Saint-Alban de Roche

Pour la commune de Saint-Savin

Pour la commune de Satolas-et-Bonce

Pour la commune de Sérezin de la Tour

Pour la commune de Succieu

Pour la commune de Vaulx-Milieu

Pour le Département de l'Isère,

Pour Immobilière Rhône-Alpes,

Pour Semcoda,

Pour l'OPAC 38,

Pour Pluralis,

Pour Advivo,

Pour Dynacité,

Pour SDH Un habitat pour tous,

Pour Alliade Habitat,

Pour Batigère Rhône-Alpes,

Pour Sollar,

Pour Erilia,

Pour Actis,

Pour Poste Habitat Rhône-Alpes,

Pour Habitat et humanisme,

Pour SCIC Habitat Rhône-Alpes,

Pour ICF Sud-Est Méditerranée,

Pour Action Logement,

Annexes

Annexe. Territorialisation des objectifs de production de logements (PLH 2017-2022 CAPI)

Commune	Contribution estimée de la commune au PLH (en nombre de logements)		Proposition de déclinaison programmatique par commune et secteur (en nombre de logements)					
	Total sur 6 ans (2017-2022)	Total par an	Logement locatif social*		Accession sociale**		Libre***	
			Total sur 6 ans	Soit par an	Total sur 6 ans	Soit par an	Total sur 6 ans	Soit par an
Bourgoin-Jallieu	1 256	209	219	37	150	25	887	147
L'Isle d'Abeau	660	110	40	7	90	15	530	88
La Verpillière	521	87	119	20	30	5	372	62
Villefontaine	302	50	83	14	90	15	129	21
Total villes centres	2 740	457	461	77	360	60	1919	320
Domarin	74	12	15	3			59	9
Maubec	32	5	3	1			29	4
Nivolas-Vermelle	179	30	55	9			124	21
Ruy-Montceau (via CMS)	297	50	168	28			129	22
Saint-Alban-de-Roche	56	9	5	1			51	9
Vaulx Millieu	95	16	15	3			80	13
Total com périurb	734	122	261	44	60	10	413	69
Eclose-Badinière	63	10	10	2			53	8
Satolas-et-Bonce	82	14	8	1			74	13
Total bourg-relais	145	24	18	3			127	21
Total bourg-relais + periurbaine	878	146	279	47	60	10	539	90
Chateaufort	33	5	8	1			25	4
Chezeneuve	17	3	2	0			15	3
Crachier	18	3	4	1			14	2
Les Eparres	34	6	0	0			34	6
Four	66	11	7	1			59	10
Meyrié	29	5	4	1			25	4
Saint-Savin	153	26	57	10			96	16
Sérézin-de-la-Tour	46	8	10	2			36	6
Succieu	13	2	0	0			13	2
Total des villages	409	68	92	15			317	53
Saint-Quentin-Fallavier (PEB - cf. DTA AML)	75	13	6	1			69	12
CAPI	4 102	684	838	140	420	70	2844	474