

Lille Métropole

© Lille Métropole - Max Lerouge, Vincent Lecligne.

Mieux
vivre
ensemble

Accord collectif
intercommunal
- adopté le 14.12.2012 -

Conférence intercommunale de peuplement/groupe11

ACCORD COLLECTIF INTERCOMMUNAL

Entre

L'Etat, représenté par le Préfet du Nord,

D'une part

Et

La communauté urbaine de Lille métropole, représentée par sa Présidente, désigné ci-après « Lille métropole »

Et

Le Conseil général, représenté par son Président, désigné ci-après « le Département »

Et

1. SA d'HLM « Habitat 62/59 Picardie »
2. SA d'HLM « Habitat du Nord »
3. SA d'HLM « Immobilière des Chemins de Fer Nord Est» (ICF)
4. SA d'HLM « Immobilière Nord Artois » (INA) 3F
5. Office Public de l'Habitat « Lille Métropole Habitat »
6. SA d'HLM « Logement du Travailleur d'Oignies» (LTO)
7. SA d'HLM « Logis des Flandres intérieure et maritime » (Logifim)
8. SA d'HLM « Logis Métropole »
9. SA d'HLM « Notre Logis »
10. Office Public de l'Habitat « Partenord Habitat »
11. SA d'HLM « SA du Hainaut »
12. SA d'HLM « Société Immobilière de l'Artois » (SIA)
13. SA d'HLM « Société Régionale des Cités Jardins » (SRCJ)
14. SA d'HLM « Vilogia »

Désignés ci-après « organismes de logement social »

Et

L'Association régionale pour l'Habitat du Nord-Pas-de-Calais, représentée par son Président, désignée ci-après « AR-habitat NPDC»

D'autre part,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L441-1-1,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2012 adoptant le Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole, désigné ci-après « PLH2 »

Vu la délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2012 adoptant l'Accord collectif intercommunal, désigné ci-après « ACI »

Il est d'abord exposé ce qui suit :

Préambule

Créée par la loi du 31 décembre 1966, la communauté urbaine de Lille compte environ 116 000 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2011 sur son territoire¹. Délégitaire des aides à la pierre depuis 2006, elle mobilise d'importants moyens financiers pour accompagner les organismes de logement social dans l'amélioration du parc existant et la production d'une offre nouvelle à loyer maîtrisé.

La dynamique créée par la politique de l'habitat se poursuit aujourd'hui à travers les travaux de la politique communautaire de peuplement qui prend en compte le nouveau paysage réglementaire institué par la législation : les lois du 13 août 2004 (relatives aux libertés et responsabilités locales), du 13 juillet 2006 (portant Engagement National pour le Logement), du 5 mars 2007 (sur le Droit Au Logement Opposable) et du 25 mars 2009 (de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion).

La délibération cadre de politique locale de l'habitat issue du grand débat Logement des 4 et 5 décembre 2008 et le PLH2 ont affirmé l'engagement de Lille Métropole dans l'élaboration d'une politique communautaire de peuplement, au service du droit au logement pour tous et de l'équilibre des territoires, en lien étroit avec les communes et les organismes de logement social. Cet engagement se met en œuvre au sein d'une Conférence intercommunale de peuplement installée en 2009.

Ses objectifs sont les suivants :

- Définir et mettre en œuvre une stratégie de peuplement à l'échelle communautaire au service du Droit au logement pour tous et de l'équilibre des territoires, en s'appuyant sur le lien essentiel avec les communes (seules titulaires du droit de vote de commission d'attribution) et avec les organismes de logement social (qui attribuent les logements),
- Garantir la cohérence entre les politiques d'Etat (Droit Au Logement Opposable (DALO) et partenariales (Plan Départemental pour l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le rééquilibrage social des territoires métropolitains,
- Construire le cadre général de cette politique tout en réalisant des actions concrètes, mobilisatrices de partenariat parmi lesquelles l'élaboration d'un accord collectif intercommunal,
- Améliorer la concertation et la transparence de l'exercice d'attribution des logements sociaux,
- Elaborer un accord collectif intercommunal,
- Améliorer les mutations inter bailleurs liées à la sous occupation, la sur occupation, l'adaptation du parc..., et le parcours résidentiel des ménages déjà logés ou hébergés,
- Mettre en adéquation l'offre et la demande de logements très sociaux.

L'article L 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation permet aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et dotés d'un programme local de l'habitat adopté, de conclure avec les organismes de logement social présents sur leur territoire un accord collectif intercommunal.

Cet accord, qui doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte par secteur géographique des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes, définit :

- Pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attributions de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux personnes et

¹ Source : répertoire du parc locatif social (RPLS) au 01 janvier 2011

familles dont les besoins ont été identifiés dans le PDALPD (les publics prioritaires du PDALPD sont définis par l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 cité au 2^{ème} alinéa de l'article L441-1-1. Cette référence aux publics prioritaires est modifiée par la loi DALO du 5 mars 2007 qui précise les publics prioritaires)².

- Les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Comme la loi le prévoit, l'accord collectif intercommunal concerne l'accès au logement social et non les mutations au sein du parc d'un organisme de logement social ou entre deux organismes de logement social³.

L'accord collectif intercommunal de Lille métropole s'appuie sur une vision partagée de la fragilité actuelle du parc de logements locatifs sociaux existant et des besoins de rééquilibrage entre les territoires communautaires d'une part, et les communes d'autre part.

Il repose sur deux objectifs majeurs :

- **Améliorer la prise en compte des ménages prioritaires dans les attributions.**
- **Réaliser ces attributions dans le cadre d'un meilleur équilibre social des territoires.**

² Les publics prioritaires définis par la loi DALO sont :

- personnes ou familles sans aucun logement,
- menacées d'expulsion sans relogement,
- hébergées ou logées temporairement,
- exposées à des situations d'habitat indigne,
- personnes ou familles confrontées à un cumul de difficultés,.

³ Sauf pour les cas de sur-occupation extrême et des situations très spécifiques, bloquées, issues des Projets de Rénovation Urbaine, dans le cadre de l'accord collectif intercommunal de Lille métropole.

I. PRINCIPES

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord vise à :

- Améliorer les conditions d'accès des publics prioritaires tels que définis à l'article 4 au sein du parc locatif social existant et neuf ;
- Favoriser la mixité sociale et inter générationnelle des programmes de logements ;
- Mettre en œuvre le rééquilibrage social à l'échelle métropolitaine.

Article 2 : Champ d'application de l'accord collectif intercommunal

L'accord collectif intercommunal s'applique dans le territoire de Lille métropole.

Article 3 : Durée de l'accord collectif intercommunal

Les dispositions de l'accord collectif intercommunal s'appliquent à partir du 1^{er} janvier 2013 et pour une durée de trois ans. Ses objectifs d'attributions sont annuels.

La première année de mise en œuvre de l'accord collectif intercommunal est une année test pour la mise en place de tous les leviers facilitant l'atteinte des objectifs et la prise en considération des freins éventuels rencontrés (baisse de la rotation, retard des mises en service...). Elle permettra une actualisation des objectifs et une prise en considération des capacités d'accueil réelles de la part des organismes de logement social sur les différentes communes et territoires. La commission de coordination prévue à l'article 11 du présent accord sera saisie des difficultés rencontrées la première année de mise en œuvre.

II. PUBLICS ELIGIBLES

Article 4 : Les publics prioritaires relevant de l'accord collectif intercommunal⁴

Les signataires du présent accord s'entendent pour que les publics éligibles à l'accord collectif intercommunal correspondent à 13 situations présentées et précisées en annexe. Ces situations peuvent se cumuler. Certaines d'entre elles correspondent à celles visées par la loi DALO et/ou visées par le PDALPD (situations de mal logement) ou sont propres à l'accord collectif intercommunal (critères plus ouverts). Certaines situations relèvent spécifiquement des politiques communautaires et communales.

L'examen fin des demandes spécifiques pourra conduire à un degré de souplesse dans la prise en compte des seuils d'éligibilité des publics prioritaires.

⁴ **Annexe 1** : Notice en 13 fiches précisant les critères d'identification des publics prioritaires de l'accord collectif intercommunal et indiquant le contingent sur lequel le ménage peut être relogé.

Les situations sont les suivantes :

I. Difficultés liées à l'hébergement ou au logement :

- Logement non décent
- Logement impropre à l'habitation ou insalubre
- Sur-occupation extrême⁵
- Sans logement
- Perte de logement prochaine (expulsion, fin de bail et vente sous conditions particulières)
- Sortie d'hébergement d'urgence et d'insertion
- Sortie de foyer et résidence sociale

II. Difficultés liées à la situation du ménage :

- Présence d'une personne en situation de handicap
- Cohabitation à risque pour un ou plusieurs membres du ménage
- Jeunes de 18 à 30 ans qui cumulent des revenus inférieurs ou égaux à deux Revenus de Solidarité Active (RSA) et une situation professionnelle précaire
- Personnes âgées modestes et mal logées (inadaptation du logement aux revenus et aux besoins du ménage)
- Grande précarité économique et problématique d'insertion professionnelle
- Ménages avec une problématique particulière : réfugiés, insertion après internement, personnes en situation de handicap psychique...

Les publics éligibles à l'accord collectif intercommunal auront fait enregistrer leur demande de logement dans le fichier unique, conformément à l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 (MOLLE) et au décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement social.

III. OBJECTIFS D'ATTRIBUTIONS PAR TERRITOIRE, PAR COMMUNE ET PAR ORGANISME DE LOGEMENT SOCIAL

Article 5 : Volume annuel d'attributions à l'échelle métropolitaine et déclinaison territoriale

Les organismes de logement social en lien avec les autres partenaires signataires s'engagent à attribuer annuellement 3000 logements⁶ locatifs sociaux aux publics mentionnés dans l'article 4 du présent accord.

Lille métropole compte 48 000⁷ demandeurs de logement social dont 62 % pour un premier accès au logement social et 38% pour une mutation au sein du parc.

⁵ Unique situation où les cas de mutations peuvent être pris en compte.

⁶ La déclinaison des objectifs par commune décompte en réalité 2995 attributions.

⁷ Source : OREDA (Observatoire Régional de la Demande et des Attributions), janvier 2011.

11 000⁸ attributions sont réalisées en moyenne chaque année. Parmi elles, 8000⁹ relèvent d'un premier accès au parc locatif social et environ 2700 attributions sont dédiées aux ménages prioritaires (soit 33% des attributions).

L'accord collectif intercommunal a pour objectif de dédier 3000 attributions aux ménages prioritaires (environ 40% des attributions).

Cet objectif permet de réserver à ces ménages une part d'attribution comparable à celle qu'ils représentent dans les demandes de logement en instance (soit environ 40 %).

L'objectif d'attribution est décliné par territoire et par commune.

Cette déclinaison prend en compte la pression de la demande et les capacités d'accueil développées par les territoires. Les indicateurs pris en compte pour cette déclinaison sont explicités en annexe 2.

Les principes de répartition des objectifs sont détaillés en annexe 3.

Tableau 1 : Objectifs par Territoire (voir carte des territoires du PLH en annexe 4).

Territoires communautaires	Objectif annuel d'attributions Période 2013-2015	Contribution des territoires aux attributions métropolitaines Période 2013-2015
Couronne Nord	190	6%
Couronne Sud	241	8%
Territoire de la Lys	198	7%
Territoire des Weppes	152	5%
Territoire Est	254	8%
Territoire Lillois	880	30%
Territoire Roubaisien	660	22%
Territoire Tourquennois	420	14%
Total LILLE MÉTROPOLE	2995*	100%

* Ajustement du total suite aux négociations bilatérales avec les communes l'ayant souhaité.

Tableau 2 : Objectifs par commune.

Commune	Objectif annuel
ANSTAING	2
BAISIEUX	2
BOUVINES	1
CHERENG	1
FOREST	1
GRUSON	1
MONS EN BAROEUL	28
PERONNE EN MELANTOIS	1
SAILLY LEZ LANNOY	1
SAINGHIN EN MELANTOIS	2
TRESSIN	1
VILLENEUVE D'ASCQ	207
WILLEMS	6
Territoire Est	254
LA MADELEINE	58
LILLE	680
LOMME	90
HELLEMMES	52
Territoire Lillois	880

⁸ Source : OREDA (Observatoire Régional de la Demande des Attributions).

⁹ Source : OREDA (Observatoire Régional de la Demande des Attributions).

ARMENTIERES	57
BOUSBECQUE	7
COMINES	25
DEULEMONT	1
ERQUINGHEM-LYS	6
FRELINGHIEN	7
HOUPLINES	23
LA CHAPELLE D'ARMENTIERES	22
LINSELLES	20
QUESNOY SUR DEULE	18
WARNETON	0
WERVICQ	12
Territoire de La Lys	198
CAPINGHEM	1
LAMBERSART	40
LOMPRET	2
MARCQ EN BAROEUL	60
MARQUETTE	20
PERENCHIES	20
PREMESQUES	1
SAINT ANDRÉ LEZ LILLE	25
VERLINGHEM	3
WAMBRECHIES	18
Couronne Nord	190
CROIX	54
HEM	24
LANNOY	3
LEERS	16
LYS LEZ LANNOY	29
ROUBAIX	429
TOUFFLERS	2
WASQUEHAL	41
WATTRELOS	62
Territoire Roubaisien	660
EMMERIN	2
FACHES THUMESNIL	37
FRETIN	1
HOUPLIN ANCOISNE	4
LESQUIN	9
LEZENNES	1
LOOS	75
NOYELLES LEZ SECLIN	1
RONCHIN	33
SECLIN	24
TEMPLEMARS	4
VENDEVILLE	1
WATTIGNIES	49
Couronne Sud	241

BONDUES	14
HALLUIN	41
MOUVAUX	17
NEUVILLE-EN-FERRAIN	19
RONCQ	33
TOURCOING	296
Territoire Tourquennois	420
EAUCAMP LIGNY	0
DON	2
ENGLOS	0
ENNETIERE EN WEPPE	0
ERQUINGHEM-LE-SEC	1
ESCOBECQUES	1
FOURNES-EN-WEPPE	5
HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN	1
HANTAY	9
HAUBOURDIN	67
HERLIES	2
ILLIES	10
LA BASSEE	30
MARQUILLIES	2
SAINGHIN-EN-WEPPE	4
SALOMÉ	3
SANTES	3
SEQUEDIN	2
WAVRIN	9
WICRES	1
Territoire des Weppes	152
Total LILLE MÉTROPOLE	2995*

* Ajustement du total suite aux négociations bilatérales avec les communes l'ayant souhaité

Article 6 : Volumes annuels d'attributions par organismes de logement social

Les organismes de logement social s'engagent sur les objectifs d'attributions présentés ci-dessous. Ils correspondent aux objectifs communaux répartis au prorata du poids du parc de chaque organisme de logement social, dans chaque commune.

L'annexe 5 détaille les objectifs par organisme de logement social et par commune.

Tableau 3 : Objectifs d'attributions aux ménages prioritaires par organisme de logement social.

	Total des attributions 2010	Dont 1 ^{ères} entrées dans le parc HLM 2010	Objectif annuel d'attributions aux ménages prioritaires 2013-2015	Part de l'objectif d'attributions aux ménages prioritaires en référence aux 1 ^{ères} entrées 2010
LMH	2767	1966	888	45%
Partenord	1644	998	385	39%
Vilogia	3910	2421	1050	43%
Habitat 62-59	71	41	17	41%
LTO	45	40	21	53%
Habitat du Nord	347	265	79	30%
Logis Métropole	444	312	127	41%
INA 3F	237	235	70	30%
SA du Hainaut	303	175	32	18%
Notre Logis	336	237	119	50%
SRCJ	292	204	74	36%
ICF Nord-Est	192	119	48	40%
SIA	384	296	66	22%
Logifim	40	21	18	86%
TOTAL	11012	7330	2994 *	41%

Source : traitement GTC, d'après OREDA 2010, OPS 2009, EPLS 2010

* +1 : un PLAI à créer, organisme de logement social à déterminer sur Escobecques

Article 7: Favoriser l'équilibre de peuplement à l'échelle des quartiers et des communes

Le travail à l'échelle infra communale permet une analyse plus fine des possibilités d'attribution, effectuée en proximité par les organismes de logement social et les communes. Certains organismes de logement social développent déjà des outils appropriés (observatoire du peuplement, suivi des attributions...) et Lille métropole mettra à disposition les résultats de l'observatoire de l'occupation des parcs).

A cette échelle, le peuplement du parc existant comme de l'offre nouvelle devra se faire différemment selon qu'il s'agit d'une résidence en fragilité ou d'une résidence sans difficulté au sein d'un même quartier.

Une attention particulière sera accordée aux secteurs en fragilité sociale, notamment dans les quartiers de rénovation urbaine.

Dans les quartiers en fragilité sociale, il s'agira de :

- Définir des points de vigilance pour garantir l'intégration de l'ensemble des ménages.
- Maintenir une veille pour l'équilibre du peuplement à travers deux dispositifs :

* Le travail sur l'observation fine des attributions sur ces quartiers grâce aux outils disponibles (par exemple, le Tableau de l'Offre Mobilisable (TOM) réalisé dans le cadre des PRU...) et à la concertation en amont des commissions d'attribution logement grâce aux groupes inter-partenaires de type groupe de relogement.

* Le suivi des attributions dans le temps, l'observation l'occupation sociale du secteur et du « vivre ensemble » du quartier grâce aux outils d'analyse (le Tableau de l'Offre Mobilisable - TOM), d'observation

(l'observatoire de l'occupation des parcs de logement social et privé de Lille métropole), de veille sociale et de partenariat (groupes de suivi du peuplement).

Ces dispositions pourront être mises en œuvre pour les quartiers hors projets de rénovation urbaine sur lesquels les communes souhaiteraient travailler.

IV. LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DE L'ACCORD COLLECTIF INTERCOMMUNAL

Article 8 : Le rôle de chacun dans la mise en œuvre de l'accord collectif intercommunal

Les organismes de logement social ont en charge l'attribution des logements en concertation avec les communes, dans une gestion de proximité :

- Définissent la politique de loyer dans le cadre réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),
- Développent l'offre nouvelle avec le délégataire des aides à la pierre et la politique de réhabilitation sur le parc existant en cohérence avec les orientations du PLH2,
- Détiennent la connaissance des besoins localisés,
- Gèrent l'équilibre de peuplement et la mixité sociale de leurs résidences,
- Présentent l'occupation sociale de leur parc de logements et le bilan de leurs attributions.
- Sont impliqués dans les politiques de l'Etat et partenariales d'accès au logement des ménages prioritaires.

L'Association Régionale pour l'habitat du Nord-Pas de Calais est le partenaire privilégié des travaux de la CIP :

- Représente les organismes de logement social,
- Est gestionnaire du fichier unique.

La décision d'attribution des logements sociaux relève de la compétence de la Commission d'attribution logement mise en place par les organismes de logement social. Le processus d'attribution fait intervenir différents acteurs qui disposent d'un pouvoir de proposition.

La commune est un des acteurs essentiels de la politique de peuplement sur son territoire en cohérence avec les orientations de l'accord collectif intercommunal :

- Détient la connaissance des besoins localisés,
- Gère en proximité le contingent communautaire,
- Participe aux commissions d'attribution logement (cal). Le maire est membre de droit et dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix¹⁰,
- Suit les réalisations de l'accord collectif intercommunal,

¹⁰ 3ème alinéa de l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 58 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

- S'implique dans la conférence intercommunale de peuplement et dans la commission de coordination mentionnée dans l'article 11 du présent accord.

Lille Métropole fixe le cadre global d'action de la politique communautaire de peuplement pour l'accès au logement des ménages prioritaires et le rééquilibrage social des territoires :

- Présente et met à jour la connaissance de l'occupation sociale du parc de logements et l'analyse des équilibres sociaux,
- Favorise l'amélioration du fonctionnement des commissions d'attribution logement et apporte conseil et ingénierie pour des attributions conformes à l'accord collectif intercommunal,
- Mobilise les autres réservataires (contingent préfectoral et contingent Action Logement),
- Anime les instances de coordination et de pilotage (Conférence intercommunale de peuplement, commission de coordination mentionnée dans l'article 11 du présent accord),
- Met en œuvre le suivi des objectifs de l'accord et l'évaluation de la démarche,
- Peut, via l'accord collectif intercommunal, intégrer la commission de médiation DALO¹¹.

L'Etat est le garant de la solidarité nationale :

- Met en œuvre la loi DALO,
- Met en œuvre le PDALPD avec le Département,
- Signe les Conventions d'utilité sociale et les conventions de réservation avec les organismes de logement social,
- Assure le rôle de régulateur (DALO, législation, commission d'attribution logement...).

Article 9 : Charte des bonnes pratiques en Commission d'Attribution Logement

La charte des bonnes pratiques en Commission d'Attribution Logement (CAL) constitue un des leviers pour améliorer les conditions de mise en œuvre et d'atteinte des objectifs de l'accord collectif Intercommunal.

Les objectifs de la charte sont :

- Améliorer pour garantir la concertation sur le choix des candidatures à présenter en Commission d'Attribution Logement,
- Améliorer pour garantir la transmission de l'information (logements à attribuer, connaissance des candidatures, procès verbal, suites des propositions d'attribution),
- Améliorer pour garantir l'adéquation entre d'une part le candidat retenu et d'autre part l'offre de logement, en considérant l'équilibre de peuplement de chaque commune et les objectifs de l'accord collectif intercommunal.
- Améliorer pour garantir l'information du demandeur sur le traitement de sa demande,
- Permettre aux membres de la Commission d'Attribution Logement de bien s'identifier et connaître les modalités de prise de décision de la Commission d'Attribution Logement,
- Mieux connaître les contingents au titre desquels les logements sont attribués,

¹¹ A noter que l'article L444-2 du CCH permet aussi aux " présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants de participer à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents. "

- Mieux communiquer sur les suites données aux propositions d'attributions,
- Mettre en œuvre des outils de suivi et de bilan des attributions.

Article 10 : Mobilisation des contingents

Les trois contingents existants sont mobilisés pour réaliser les objectifs de l'accord collectif intercommunal, selon les termes suivants :

Lille Métropole est titulaire d'un contingent réservataire (sauf pour Partenord Habitat), qui représente 20% des logements mis en service ou réattribués. Il est géré en proximité par les communes.

Il est proposé que le contingent, travaillé en flux à hauteur de 20% des logements libérés et à l'adresse lors des mises en service soit utilisé par les communes pour réaliser les objectifs de l'accord collectif intercommunal, hors ménages dont la demande est reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation du DALO, hors ménages relevant du PDALPD et des dossiers transitant par les collecteurs d'Action Logement. Pour les communes ayant une faible rotation de leur parc locatif social et/ou un parc social conventionné réduit, il est proposé une gestion à l'adresse du ou des logements dédiés aux publics prioritaires relevant de l'accord collectif intercommunal quand il relève du contingent communautaire.

Le contingent préfectoral, qui représente 25% hors fonctionnaires, des logements mis en service ou réattribués, interviendra pour les attributions en direction des ménages prévus dans la convention de réservation du contingent préfectoral signée entre les organismes de logement social et l'Etat (les ménages relogés relèvent notamment du DALO et du PDALPD). Ces ménages relèvent de l'accord collectif intercommunal.

Par ailleurs, **le contingent d'Action Logement** sera mobilisé dans le cadre de la contractualisation¹² existante entre l'Etat et Action Logement prévoyant une réservation d'un quart de ce contingent, soit 12,5% des logements mis en service ou réattribués, aux ménages hébergés DALO/PDALPD salariés ou demandeurs d'emplois relevant eux aussi de l'accord collectif intercommunal.

Les contributions des différents contingents à l'accès au logement des ménages prioritaires laissent des marges de manœuvre pour les communes sur le contingent communautaire pour aider au logement de ménages qui n'entreraient pas dans les 13 situations éligibles à l'accord collectif intercommunal.

En lien avec la charte des bonnes pratiques en matière de fonctionnement des commissions d'attributions, les engagements des partenaires sont les suivants :

- Les réservataires des trois contingents de logement s'engagent à expliciter le fonctionnement de leur contingent.
- Les organismes de logement social veilleront à valoriser les relogements dans le contingent correspondant à la situation du ménage.
- Les organismes de logement social s'engagent à permettre la lisibilité des contingents dans la mise en œuvre des Commissions d'Attribution Logement grâce à l'application de la charte des bonnes pratiques en Commission d'Attribution Logement.
- Les organismes de logement social, les communes et les réservataires s'engagent à augmenter la concertation nécessaire à un exercice transparent des attributions.
- Lille métropole s'engage à travers la coordination et l'animation des travaux à veiller à l'articulation des contingents.

¹² **La circulaire du 20 janvier 2012** relative à la mobilisation des attributions des associés collecteurs de l'Union d'Economie Sociale du Logement (UESL) et de l'Association Foncière Logement (AFL) ou de ses filiales en faveur du droit au logement opposable.

L'annexe 6 détaille les contingents : contingent préfectoral / contingent Action Logement / contingent communautaire.

V. DISPOSITIFS DE SUIVI

Article 11 : Création d'une commission de coordination

Il est créé, au sein de la Conférence intercommunale de peuplement, une commission de coordination¹³ chargée de suivre et d'évaluer l'accord collectif intercommunal : respect des engagements, examen des bilans des attributions fournis par les organismes de logement social, mise en évidence des difficultés particulières d'application de l'accord collectif intercommunal, mesures éventuelles à prendre pour améliorer le dispositif, recherche de solutions partenariales pour les situations bloquées, échanges autour des mesures d'accompagnement social favorisant les attributions...

Les différentes problématiques issues du bilan de l'ACI en commission de coordination seront traitées dans le cadre des groupes de travail de la conférence intercommunale de peuplement par thématique et au besoin par territoire. Les communes participeront à ces travaux selon les problématiques rencontrées.

Les missions de la commission de coordination, concernant le suivi des objectifs de l'accord collectif intercommunal sont détaillées à l'article 12.

Cette commission est présidée par la Présidente de Lille métropole ou son représentant et comprend :

- Un représentant de l'Etat,
- Un représentant du Département,
- Les 87 maires des communes de l'agglomération ou leurs représentants,
- Les représentants des organismes de logement social,
- Un représentant des réservataires,
- Des représentants des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Le secrétariat de la commission est assuré par Lille métropole.

Article 12 : Suivi des attributions visées par l'accord collectif intercommunal

L'accord collectif intercommunal incluant les publics DALO et PDALPD permettra, dans le cadre d'un pilotage inter institutionnel (avec l'Etat et le Département) d'évoluer vers un outil de suivi commun.

Pour mettre en œuvre ce suivi, les données fournies à minima deux fois par an par les organismes de logement social en lien avec l'Association Régionale habitat seront consolidées par Lille métropole. Les données fournies permettront le suivi quantitatif et qualitatif par commune et par organisme de logement social. Pour effectuer le bilan à mi-parcours, la première fourniture annuelle de données aura lieu en mai. A terme, ces données seront issues du fichier partagé de gestion de la demande.

¹³ La création de la commission de coordination est prévue par la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009/ article L441-2 du code de la construction et de l'habitation.

Tous les ans, Lille métropole réalisera un bilan sur la base des informations fournies par les organismes de logement social complété par une approche qualitative fondée sur des entretiens avec les signataires.

La première année, année test de mise en œuvre de l'accord collectif intercommunal, un bilan supplémentaire sera réalisé par la commission de coordination mentionnée à l'article 11 à mi-année pour s'assurer du bon démarrage de l'accord. Un point particulier sera porté dans le bilan sur la mobilisation du contingent communautaire au regard de l'accès au logement des ménages éligibles. Elle traitera des difficultés de mise en œuvre rencontrées par les partenaires de l'accord collectif intercommunal, notamment relatives aux modifications réglementaires et au contexte (baisse du taux de rotation, vente de patrimoine, modification du nombre d'attributions en première entrée...) ayant pu intervenir depuis la rédaction de l'accord collectif intercommunal.

La réalisation des objectifs annuels par organisme de logement social sera analysée à la fois par territoire, par commune et de manière globale sur le territoire de Lille métropole. Le faible taux de rotation sera pris en compte dans l'analyse des résultats.

Les organismes de logement social et les communes tendent à réaliser l'objectif d'attributions le plus conformément possible au présent accord. La prise en considération des freins éventuellement rencontrés (baisse de rotation, retard des mises en service...) permettra l'analyse des motifs de l'atteinte ou non des objectifs. L'opposabilité des objectifs de l'accord collectif intercommunal est proposée par la loi pour les organismes de logement social en charge des attributions, en cas d'attributions systématiques non conformes aux objectifs, avec possibilité de recours par une commune et arbitrage par la présidente de Lille métropole¹⁴.

La commission de coordination mentionnée à l'article 11 du présent accord se réunira au terme des six premiers mois de mise en œuvre de l'accord collectif intercommunal pour présenter un bilan intermédiaire de l'année test. Elle se réunira ensuite au minimum une fois par an afin :

- **De dresser un bilan des attributions de logement,**
- **De faire le point sur les mesures d'accompagnement de l'accord,** en particulier sur l'évolution de la production de logement très social (financement Prêt Locatif Aidé Intégration – PLAI) au bénéfice des publics bénéficiaires du présent accord et toutes dispositions susceptibles de proposer des solutions pour les ménages éligibles à l'Accord collectif intercommunal (partenariat avec les opérateurs et les propriétaires privés dans le cadre des logements ANAH¹⁵ « Loyers Conventionnés Très Sociaux » (LCTS), baux glissants, baux à réhabilitation...).

En dehors des dates prévues ci-dessus, la commission de coordination visée à l'article 11 de ce présent accord pourra se réunir à la demande du président de Lille métropole ou sur saisine de l'un des autres signataires pour examiner des situations individuelles, dont l'accès au logement est bloqué.

Le bilan annuel de mise en œuvre du présent accord fera l'objet d'une présentation devant l'instance chargée du suivi du PDALPD.

Article 13 : approches qualitatives

L'analyse de l'accès au logement des ménages prioritaires dans le cadre des dispositifs existants montre la nécessité d'une plus grande concertation entre les acteurs de l'attribution pour un certain nombre de demandes qualifiées de « situations bloquées ».

¹⁴ loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009/ article L441-2 du code de la construction et de l'habitation.

¹⁵ Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

Les signataires de l'accord collectif intercommunal s'engagent à repérer et prendre en charge le plus tôt possible ces dossiers nécessitant une approche qualitative particulière.

Les signataires de l'accord collectif intercommunal s'engagent à participer à cette concertation en vue de trouver la réponse la plus adaptée, réponse permettant de construire dans le temps les garanties d'un parcours résidentiel ascendant.

Les signataires de l'accord collectif intercommunal s'engagent à participer à la commission de coordination mentionnée à l'article 11 de ce présent accord pouvant examiner les situations dont l'accès au logement est bloqué.

Article 14 : Evaluation des effets de l'accord collectif intercommunal sur le rééquilibrage social

Les signataires s'engagent à procéder à l'évaluation de l'occupation du parc locatif social afin d'apprécier, en particulier, l'évolution en 2012 et en 2015 du degré de fragilité des unités résidentielles mis en lumière à partir des données 2009. Ils communiqueront à cette fin les statistiques d'occupation des programmes de logement social, sur les indicateurs suivants : ménages à bas revenus (<à 40% des plafonds), familles monoparentales, familles nombreuses, taux de chômage des actifs.

Cette évaluation sera basée sur une appréciation statistique du fonctionnement du parc locatif social au travers de l'exploitation des enquêtes « Occupation du Parc Social » et « Répertoire du Parc Locatif Social »¹⁶ complétée par une approche qualitative fondée sur des entretiens avec les signataires du présent accord.

Dans cette optique, les organismes de logement social s'engagent à transmettre les informations nécessaires à la réalisation de cette évaluation et à l'actualisation de l'observation de l'occupation du parc de logement social. De son côté, Lille métropole mettra ses analyses à disposition des organismes de logement social.

Article 15 : Contribution des associations agréées pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion à la production de logements très sociaux pour le rééquilibrage social des territoires

Outre les organismes de logement social, la production de logements très sociaux est assurée également par les associations agréées pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion telles que le PACT Métropole Nord, Habitat et Humanisme, Organisme Social de Logement (OSLO). Sans modifier le calcul des objectifs de l'accord collectif intercommunal pour les organismes de logement social, la contribution de ces associations agréées pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion sera valorisée dans le bilan annuel des objectifs de la commune inscrits au PLH 2.

Les associations agréées pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion ne s'inscrivent pas dans la filière classique de l'enregistrement des demandes (fichier unique) et des attributions qui a permis d'établir les objectifs d'attributions de l'accord collectif intercommunal. En outre, l'ensemble du public relogé par ces associations est considéré comme prioritaire. Elles ne sont pas signataires de l'accord collectif intercommunal sur des objectifs qui représenteraient 100% de leurs attributions. Par contre, par la création de PLAI en secteur diffus et les attributions aux ménages prioritaires, elles contribuent au rééquilibrage social des communes.

En 2011, 310 ménages ont été relogés par le PACT Métropole Nord en 1^{er} accès sur le territoire de Lille métropole dont 102 correspondent à des mises en services.

Pour valoriser la contribution des associations agréées pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion dans le bilan annuel des objectifs de la commune inscrits au PLH 2, seront réalisés :

¹⁶ Données issues de l'Enquête du Parc Locatif social (EPLS) devenue Répertoire du Parc Locatif social (RPLS) depuis janvier 2011.

- Une analyse territorialisée des attributions des maîtrises d'ouvrage d'insertion en 2011-2012 (moyenne) sera réalisée lors du bilan intermédiaire de l'année 2013.
- A partir des résultats, sera engagé un travail sur les mises en service pour qu'elles contribuent mieux au rééquilibrage social des territoires. Ce travail doit permettre de confirmer la bonne orientation de la production de PLAI dans les territoires en dehors des quartiers les plus chargés socialement¹⁷.
- Lors du bilan annuel 2013, sera présentée une analyse de la contribution des mises en service des associations agréées pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion au rééquilibrage social des territoires.

VI. MARGES DE MANŒUVRE A RECHERCHER

Article 16 : Dispositifs de droit commun d'accompagnement social lié au logement

Parmi les ménages relevant de l'accord collectif intercommunal, certains ménages sont en grande difficulté et leur accès au logement nécessite un accompagnement social approprié.

Le présent accord engage de multiples partenariats avec les dispositifs d'accompagnement social : Fonds de Solidarité Logement (FSL), Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS accès au logement)....

Les mesures d'accompagnement social lié au logement sollicitées dans le cadre de l'accord collectif intercommunal relèveront des dispositifs prévus pour accueillir et soutenir les publics concernés dans le cadre du droit commun. En outre, un diagnostic sur les dispositifs d'accompagnement social existants mené actuellement de manière partenariale par l'Etat permettra de juger de l'insuffisance ou non des moyens actuels, d'élaborer des pistes d'amélioration et de répondre aux besoins d'accompagnement des ménages de l'accord collectif intercommunal avec des volumes complémentaires d'accompagnement social, le cas échéant.

Dès la mise en œuvre de l'ACI, la commission de coordination visée à l'article 11 étudiera, en lien avec l'Etat, le Département et tout autre partenaire, le financement de l'accompagnement social des ménages relevant de l'accord collectif intercommunal, susceptibles de ne pas être éligibles aux dispositifs existants de droit commun, et pour lesquels un accompagnement pour favoriser l'accès au logement apparaît indispensable au regard du diagnostic social de situation préalable à l'attribution.

Une fiche de situation partagée sur l'autonomie des ménages (réalisation Fédération Nationale pour l'Accueil et la Réinsertion Sociale (FNARS) et l'Association Régionale pour l'habitat du Nord-Pas de Calais) viendra à l'appui des attributions de l'accord collectif intercommunal pour les ménages le nécessitant.

Article 17: Production d'une offre adaptée dans le neuf

Les mises en service (financements Prêt Locatif à Usage Social – PLUS et Prêt Locatif Aidé Intégration - PLAI) concourent aux objectifs intercommunaux dès lors que les logements permettent un taux d'effort admissible.

Afin de proposer un volume suffisant de logements locatifs sociaux à bas loyers susceptible de répondre, en particulier, aux besoins du public visé à l'article 4, les signataires du présent accord s'engagent, dans le cadre du deuxième Programme Local de l'Habitat communautaire et des conventions de partenariat entre

¹⁷ La convention Lille métropole/EPF sur le développement de PLAI en diffus s'inscrit dans cet objectif. L'objectif est d'aider le développement de PLAI dans les communes en dehors des quartiers fragilisés socialement.

les organismes de logement social et Lille métropole, à poursuivre l'effort de production de logements très sociaux (financement Prêt Locatif Aidé Intégration - PLAI) dans l'offre nouvelle (construction neuve et acquisition-amélioration), en priorité dans les territoires faiblement dotés d'offre locative sociale et très sociale.

Tableau 4 : Estimation des volumes de production de l'offre nouvelle par territoire.

Territoire	Objectifs bas de construction neuve 2012-2018	Objectif minimum des 30% de logements sociaux	Dont 20% de logements très sociaux
Couronne Nord	3709	1113	223
Couronne Sud	3723	1117	223
Territoire Lillois	9617	2885	577
Territoire de la Lys	2719	816	163
Territoire des Weppes	2022	607	121
Territoire Est	3424	1027	205
Territoire Roubaisien	5621	1686	337
Territoire Tourquennois	5168	1550	310
TOTAL	36003	10801	2159

L'accord collectif intercommunal reprend les termes du PLH2 qui prévoit la production de PLAI répartie en PLAI Structures, PLAI Ressources et PLAI Intégration et engage les organismes de logement social à s'investir dans la production en PLAI d'intégration au sein de leurs programmes.

Les 500 logements produits hors structures se répartissent en 100 logements acquis-améliorés et 400 logements neufs issus de la règle des 30% de logements sociaux dont 20% de logements très sociaux pour toute opération neuve.

Le tableau ci-dessous détaille la répartition des PLAI familiaux hors structures.

Tableau 5 : La répartition de la production des PLAI familiaux hors structures.

Production Annuelle de PLAI	Nature de l'opération	Nature de PLAI	Programmation prévue /an en PLAI familiaux	Types de logements
500 PLAI hors structures	100 acquis – améliorés	100 PLAI Intégration	100 logements avec accompagnement renforcé	Individuel diffus et dents creuses
			50 logements avec accompagnement renforcé	Individuel diffus
	400 Neufs	150 PLAI Intégration	100 logements avec accompagnement social léger	RDC, grandes typologies, adaptés aux PMR (pieds d'immeuble)
			250 PLAI Ressources	250 logements

Cette production prend en compte la problématique de la mobilité et de l'accès aux transports en commun qui est essentielle pour l'appropriation et le maintien dans le logement (critères identifiés dans le PLH 2 pour le développement de l'offre nouvelle).

Article 18 : Mobilisation du parc social existant

La majorité des attributions est réalisée dans le parc existant. La politique d'intervention sur le parc social existant engagée par Lille métropole au travers des engagements formulés dans le PLH2 vise à :

- **Sauvegarder un parc accessible** : les signataires s'engagent à ce que le logement proposé soit compatible avec un taux d'effort admissible pour les publics visés par l'article 4. Le PLH 2 a pour objectif de maintenir un parc accessible à travers la maîtrise des charges locatives et l'allègement de la quittance. Il s'agit par exemple de garantir une performance énergétique maximale des logements réhabilités.
- **Poursuivre le travail sur l'attractivité des résidences** : les signataires s'engagent à réaliser des attributions concourant au rééquilibrage dans les quartiers sensibles (Projets de Rénovation Urbaine). Le PLH2 a pour objectif de poursuivre l'amélioration du parc social existant (1000 logements aidés par an) et de conforter la gestion urbaine de proximité dans les quartiers d'habitat social en renforçant la collaboration avec les communes sur ces politiques.
- **Exercer une vigilance sur les ventes de logements sociaux** : si les ventes permettent d'introduire de la mixité sociale à différentes échelles, elles peuvent réduire les capacités d'attribution des communes et des organismes de logement social concernés sur des segments particulièrement recherchés au regard des besoins des ménages prioritaires. Les signataires s'engagent à mettre en œuvre la charte des bonnes pratiques en matière de ventes HLM. Elle propose d'exercer une vigilance collective sur les ventes de logements sociaux en privilégiant la concertation et l'analyse globale en amont des projets de vente.

Glossaire

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement

CAL : Commission d'Attribution Logement

DALO : Droit Au Logement Opposable

FSL : Fonds de Solidarité Logement

GTR : Groupe Technique Relogement

LCTS : Loyers Conventionnés Très Sociaux

MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

OSLO : Organisme Social de LOgement

PACT : Préserver/Améliorer/Conforter/Transformer

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PRU : Programme de Rénovation Urbaine

RESTE A VIVRE : il s'agit du revenu diminué de la charge financière nette, rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage. Il permet de mesurer le revenu par unité de consommation disponible pour les autres dépenses que celles liées au logement¹⁸. Pour référence, le Département a fixé, au sein des projets de rénovation urbaine, un seuil de 6€/jour/personne pour le reste à vivre.

RSA : Revenu de Solidarité Active

TOM : Tableau de l'Offre Mobilisable

TAUX D'EFFORT: Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. La dépense en logement peut inclure ou non les charges (charge financière simple ou totale). Le taux d'effort est dit « net » si l'aide au logement perçue par le ménage est défalquée de la dépense de logement et « brut » dans le cas contraire. Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget des ménages et le pouvoir « solvabilisateur » des aides. Le revenu inclut les revenus d'activité professionnelle salariée ou non-salariée, les revenus de remplacements (indemnités maladie et chômage), les retraites et pré-retraites, les prestations sociales et familiales, et les revenus du patrimoine financier¹⁹.

¹⁸ Source : INSEE.

¹⁹ Source : INSEE.

