

**RAPPORT N°2022/1-09  
AU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE  
en séance du jeudi 10 février 2022**

**OBJET : Rapport annuel de la conférence intercommunale du logement de la CINOR au titre de l'année 2021**

**ORIENTATION N° 2 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU  
TERRITOIRE INTERCOMMUNAL**

**AXE 1 : FAVORISER UN AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE**

**Engagement 2 : S'impliquer dans une politique d'habitat adaptée et solidaire**

L'article 97 de la Loi n° 2014-366 du 24 janvier 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) confie aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat.

Cette disposition a été renforcée par l'article 8 de la loi sur la politique de la ville du 21 février 2014. Les Établissements Publics de Coopération Intercommunale ayant un quartier prioritaire politique de la Ville et un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé ont l'obligation de mettre en place un Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La CINOR a approuvé son 3<sup>ème</sup> PLH le 19 décembre 2019 et compte 14 quartiers prioritaires. La CIL est installée depuis 2016. L'instance se réunit au moins une fois par an avec pour objectif d'évaluer :

- La politique intercommunale et partenariale de gestion de la demande et des attributions de logement mise en œuvre à travers la convention intercommunale d'attributions (CIA) approuvée en 2018,
- Le service d'accueil et d'information des demandeurs de logement dans un souci de transparence et d'équité mis en œuvre à travers le plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) approuvé en 2017,
- Les enjeux et sujets à explorer collectivement au titre de la politique de l'habitat et au logement.

La 9<sup>ème</sup> CIL du nord s'est réuni le 20 mai 2021, sur l'ordre du jour suivant :

1. Présentation des résultats 2020 de l'observatoire de la demande et des attributions de logement
2. Focus sur les situations de sur occupation et de sous occupation des logements
3. Analyse des attributions de logements sociaux sur le premier trimestre 2021
4. Mise en œuvre de la cotation de la demande en logement : porté à connaissance de l'Etat ; Présentation de l'avancement des travaux de l'EPCI
5. Retour sur l'expérimentation du dispositif de « Maisons d'urgence intercommunale »
6. Informations diverses Habitat CINOR

La deuxième CIL de l'année programmée le 10 décembre 2021 a été reportée au 9 février 2022. Le comité technique habitat qui prépare les travaux de cette 10<sup>ème</sup> CIL s'est réuni le 26 novembre.

Par conséquent, je vous demande de bien vouloir :

- Prendre acte du bilan annuel la conférence intercommunale du logement de la CINOR au titre de l'année 2021.

**PROJET DE DELIBERATION N°2022/1-09  
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE  
en séance du 10 février 2022**

**OBJET : Rapport annuel de la conférence intercommunale du logement de la CINOR au titre de l'année 2021**

**LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de Communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes CINOR ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des Commissions joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n° 2022/1-09 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**ARTICLE Unique :**

Prend acte du bilan annuel la conférence intercommunale du logement de la CINOR au titre de l'année 2021.

**Le Président,  
Maurice GIRONCEL**



BILAN 2021

# MAISON URGENCE INTERCOMMUNALE

ASSOCIATION ALLONS DÉOR



  
**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

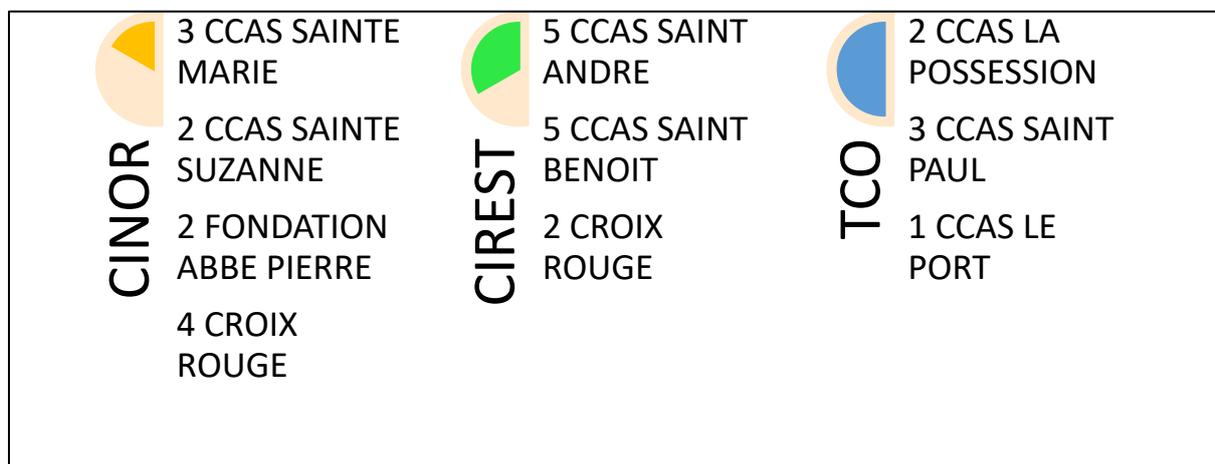
Direction  
de l'économie, de l'emploi,  
du travail et des solidarités (DEETS)

## Table des matières

<b>DONNEES QUANTITATIVES</b> .....	<b>2</b>
NOMBRE ORIENTATIONS.....	2
TYPE ORIENTATIONS.....	2
MOTIFS ORIENTATIONS.....	3
MOTIFS DE SORTIES.....	4
<b>DONNEES QUALITATIVES</b> .....	<b>5</b>
ANALYSE SWOT .....	6
<b>PROJECTIONS 2022</b> .....	<b>6</b>

## DONNEES QUANTITATIVES

### NOMBRE ORIENTATIONS



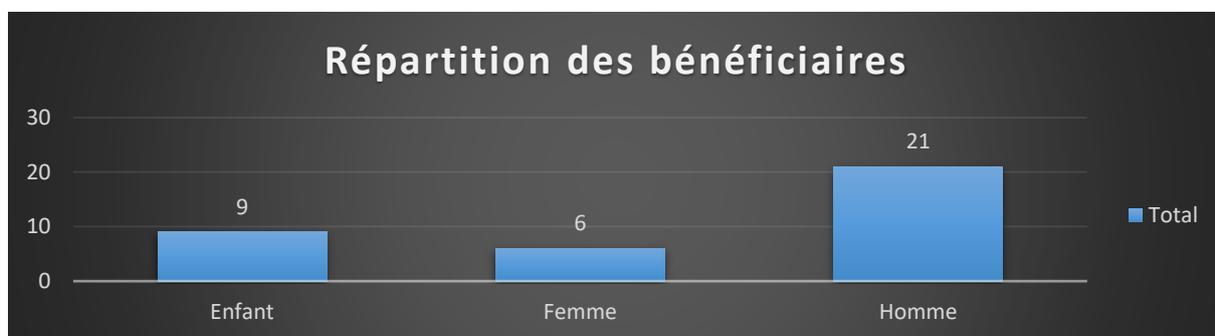
Pour l'année 2021, 29 orientations ont été effectués et accordés sur le dispositif MUI. De plus, 5 orientations ont été effectués mais n'ont pas pu être effective, à savoir :

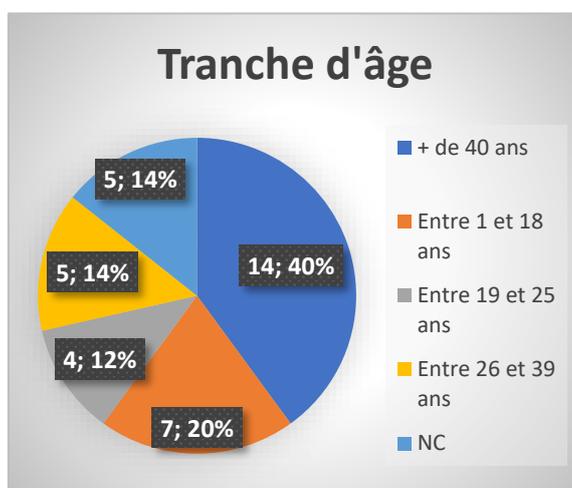
- 2 orientations du CCAS de la Plaine des Palmistes (refus du secteur, pas de place)
- 1 orientations du CCAS de Bras-Panon (pas de place)
- 1 orientation du CCAS de Saint-Denis (pas de place)
- 1 Orientation du CCAS de Saint-Leu (refus du secteur)

Nous constatons que les CCAS sont les principaux orienteurs vers la MUI.

### TYPE ORIENTATIONS

Sur les 29 orientations, 36 personnes ont été hébergés sur le dispositif :





Nous constatons que les familles ou les couples ont été essentiellement orienté par le secteur Est. Le nombre d'enfant est très important sur ce secteur avec un accueil d'une mère avec 7 enfants et un couple avec 2 enfants.

La MUI accueille principalement des hommes sur les autres territoires.

### MOTIFS ORIENTATIONS

Les motifs d'orientations concernent principalement un public AHI, c'est-à-dire personne à la rue ayant besoin d'un hébergement d'urgence avant une entrée en logement.



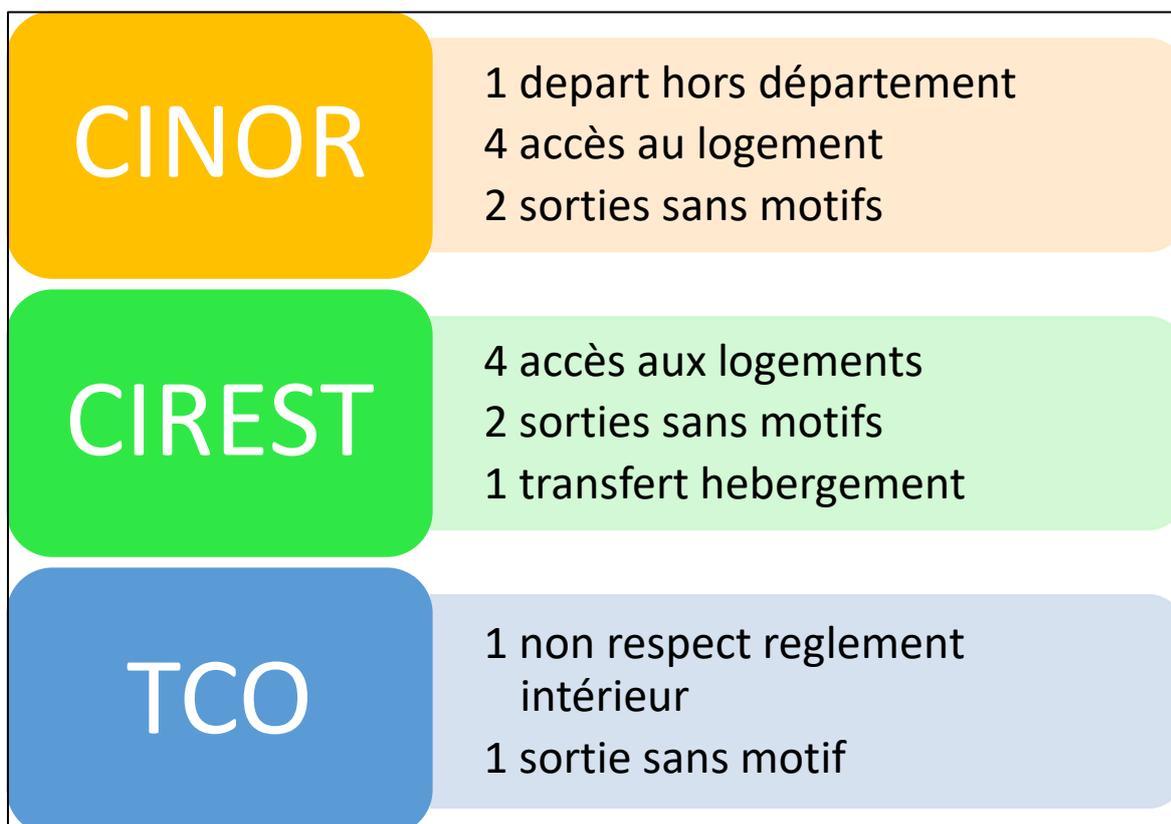
Avec 10 % d'orientations LHI, nous constatons que les objectifs d'origine n'ont pas été mis en avant avec une présence majoritairement de personne seule ayant un parcours de rue. Cette problématique est à prendre en compte dans la dynamique 2022.

## MOTIFS DE SORTIES

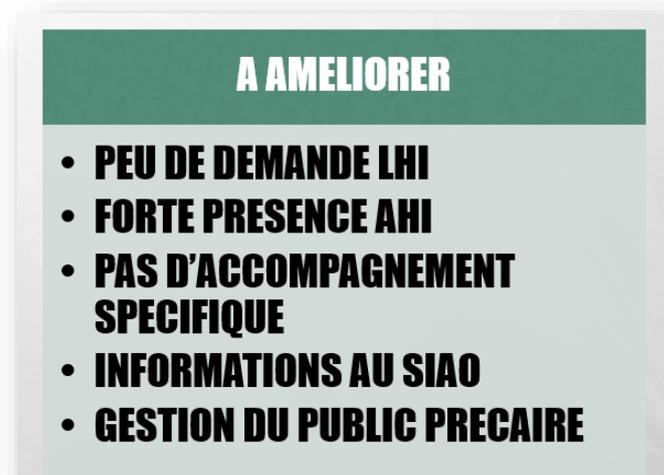
A ce jour, 16 sorties ont été effectués en fonction des secteurs d'interventions.



A travers ces données, nous voyons que le secteur Ouest est impacté par l'accès au logement de droit commun avec peu de sorties. En effet, les motifs de sorties sont :



## DONNEES QUALITATIVES



A travers ce bilan, nous constatons que les orientations LHI ont été peu nombreuses sur le dispositif MUI. Et cela pour plusieurs raisons :

- Manque de communication auprès des services habitat des communes
- Peu de situation LHI par territoire

De plus, la difficulté des places d'hébergements en MAG a nécessité d'ouvrir des places AHI sur le dispositif MUI. Les CCAS se sont clairement positionnés sur se besoin et se sont impliqués dans la dynamique d'accompagnement vers et dans le logement.

La présence importante du public AHI a amené des réelles difficultés dans les modalités d'accompagnement, la vie en collectif et l'accès au logement autonome demandant une coordination partenariale pertinente.

De plus, la création du dispositif a mis en avant la nécessité de renforcer l'axe de communication entre les prescripteurs et le SIAO, afin de coordonner au mieux les orientations et l'accès au logement autonome.



## ANALYSE SWOT

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• IMPLICATION DES CCAS</li> <li>• RESULTATS QUANTITATIFS</li> <li>• ACCES AUX LOGEMENT A L'EST ET AU NORD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TEMPORALITE SUR LA ZONE OUEST</li> <li>• MIXITE PUBLIC AHI / PUBLIC LHI</li> <li>• VIS EN COLLECTIVITE</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• COMMUNICATION SERVICE HABITAT</li> <li>• PROSPECTION LOGEMENT GRATUIT</li> <li>• PARTENARIAT EPCI ASSOCIATION</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BESOIN D'UN ETP DEDIE</li> <li>• NECESSITE DE BLOQUER DES LOGEMENTS POUR PUBLIC LHI</li> </ul>

## PROJECTIONS 2022



A travers ces axes de projection, il est préconisé un renforcement de présence sur les différents territoires afin de mettre en avant les travaux suivants :

- Analyse des besoins par territoire
- Prospection de logement gratuit pouvant être intégrer dans le dispositif
- Accompagnement et sensibilisation des CCAS au logement d'abord

## Compte rendu de la neuvième Conférence Intercommunale du Logement du 20 mai 2021

\* \* \*

La CIL est coanimée par MME Camille DAGORNE, Secrétaire Générale de Préfecture et Sous-Préfète de l'Arrondissement Nord, et M. Erick FONTAINE, 10<sup>ème</sup> Vice-Président délégué à l'habitat et au logement. La liste des participants est annexée au présent compte-rendu. Etaient excusés : Action Logement (MME FLORENTIN), M. SIHOU (SOLIHA), M. LENA (CINOR)

L'ordre du jour de la séance est le suivant :

1. Vérification du quorum ; Validation du PV de la précédente CIL ; Mise à jour de l'annexe au règlement intérieur de la conférence (nouveaux représentants)
2. Présentation des résultats 2020 de l'observatoire de la demande et des attributions de logement (*intervenant : Denis CHIDAINE, Directeur de l'association GEOD*)
3. Focus sur les situations de sur occupation et de sous occupation des logements
4. Analyse des attributions de logements sociaux sur le premier trimestre 2021
5. Mise en œuvre de la cotation de la demande en logement : porté à connaissance de l'Etat ; Présentation de l'avancement des travaux de l'EPCI
6. Retour sur l'expérimentation du dispositif de « Maisons d'urgence intercommunale » (*intervenant : Eddy HAMEL, Directeur de l'association ALLONS DEOR*)
7. Informations diverses Habitat CINOR

Ce compte-rendu consigne les remarques et éléments débattus par la CIL. Les supports présentés en séance sont transmis par voie électronique aux membres de la CIL, ainsi que l'observatoire de la demande et des attributions 2020.

### 1/ Introduction

---

M. FONTAINE introduit la séance et informe qu'une « Matinale du Logement » se tiendra le 04 juin prochain à la CINOR pour une présentation des dispositifs d'aide et actions de la caisse d'allocations familiales, et que la question du vieillissement de la population sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine CIL. Un tour de table est réalisé et le quorum est vérifié. Le procès-verbal de la huitième CIL du 13 octobre 2020 est validé en séance. L'annexe au règlement intérieur de la conférence est mise à jour.

### 2/ Observatoire 2020 de la demande et des attributions

---

Les tendances observées les années précédentes sur la demande en logement se confirment, notamment un besoin toujours important de produire des petits logements et un nombre de demandeurs de mutation qui continue d'augmenter, tout comme l'indicateur de tension sur le territoire nord.

L'importance de reprendre les négociations et les discussions initiées par l'intercommunalité afin de construire un « Foyer Jeunes Travailleurs » est souligné unanimement ainsi que l'urgence de revaloriser l'allocation foyer qui permettrait d'équilibrer le budget de fonctionnement de la structure. L'UDAF complète le propos en rappelant la difficulté des travailleurs pauvres et notamment des

célibataires à se loger, surtout ceux âgés de plus de 30 ans qui ne sont plus éligibles aux dispositifs d'aide proposés par Action Logement ni à l'allocation logement de la CAF.

La Ville de Saint-Denis souligne l'importance de questionner et de reconsidérer les prévisions de croissance démographique produites par l'INSEE qui présentent des biais et ne permettent pas d'anticiper correctement les enjeux de peuplement liés notamment au vieillissement de la population et aux flux migratoires.

---

### **3/ Sur occupation et de sous occupation des logements**

---

La caractérisation de la demande ainsi que les attributions réalisées sur ces motifs sont identifiées dans les résultats 2020 de l'observatoire ainsi que dans l'analyse des attributions de logements sociaux sur le premier trimestre 2021 présentée au point suivant. Ces situations font également l'objet d'une attention particulière dans le système de cotation de la demande en cours de définition sur le territoire.

---

### **4/ Attributions de logements sociaux sur le premier trimestre 2021**

---

Plus de 600 attributions ont été réalisées entre janvier et avril. Les tendances sur les segments cibles et les objectifs de la CIA sont traditionnellement présentées à la CIL afin de sensibiliser les CAL sur les orientations à privilégier sur le reste de l'année.

---

### **5/ Cotation de la demande en logement social**

---

A ce jour trois groupes de travail se sont réunis sur le sujet (le 09 février 2021, le 1er avril puis le 05 mai) Une quatrième réunion est programmée le 09 juin à 14 heures à la CINOR. Le projet de grille de cotation coconstruit de façon partenariale au fil de ces réunions est partagé avec l'ensemble des membres du CTH.

Les services de l'Etat présenteront le 15 juin prochain aux EPCI le porté à connaissance de l'Etat, dont les orientations sont à ce stade bien prises en compte dans les travaux animés par la CINOR.

Le projet de loi 4D actuellement à l'étude prévoit le report du délai réglementaire de mise en œuvre de la cotation au 31/12/2023. La CINOR poursuivra quoiqu'il en soit les réflexions engagées. La rédaction de l'avenant prévu au PPGDLSID, annexant le dispositif de cotation au plan, est programmée d'ici fin 2021 / début 2022.

---

### **6/ « Maisons d'urgence intercommunale »**

---

Le dispositif expérimenté par la CINOR, la CIREST et le TCO depuis le début de l'année est présenté par l'opérateur ALLONS DEOR. Les premiers résultats obtenus et le témoignage du CCAS de Sainte-Suzanne confirment l'intérêt et l'efficacité de cette nouvelle offre d'hébergement d'urgence et temporaire. L'évaluation sera poursuivie au fil de l'eau.

---

### **7/ Points divers**

---

La candidature conjointe du TCO et de la CINOR n'a pas été retenue dans le cadre de l'appel à projets national pour la lutte contre la vacance des logements privés. La CINOR poursuit toutefois les investigations engagées sur le sujet avec une étude en cours confiée à l'AGORAH et dont les premiers résultats devraient être disponibles d'ici le mois d'août.

\* \* \*

La séance est clôturée par les propos de MME MARIMOUTOU TACOUN, Vice-Présidente de la CIREST, qui salue l'initiative de la CINOR d'associer l'ensemble des EPCI à ses travaux, de MME La Sous-Préfète qui rappelle son engagement pour l'émergence d'un FJT sur le nord et de M. le Vice-Président de la CINOR qui remercie l'ensemble des participations et des intervenants, et informe de l'organisation d'une troisième « Matinale du Logement » d'ici août consacrée aux dispositifs de l'ANAH.

Liste des participants

Prénom Nom	Organisme	Fonction	Mail
<b>Co-présidence CIL</b>			
Camille DAGORNE	<b>Préfecture</b>	Secrétaire Générale, Sous-Préfète	camille.dagorne@reunion.pref.gouv.fr
Erick FONTAINE	<b>CINOR</b>	10 <sup>ème</sup> Vice-Président, Délégué à l'Habitat et au Logement	erick.fontaine@gmail.com
<b>Collège des Collectivités Territoriales et réservataires</b>			
Pascale MURAT	<b>Préfecture</b>	Députée du préfet Arrondissement Nord	pascale.murat@reunion.pref.gouv.fr
Patrick LOISEAU	<b>DEETS</b>	Responsable Fonctions Régaliennes du Logement	patrick.loiseau@jscs.gouv.fr
Tristan DEBIEN	<b>DEETS</b>	Responsable Fonction Sociale du Logement	tristan.debien@jscs.gouv.fr
Michel HOAREAU	<b>DEAL</b>	Adjoint au chef du SHLS	michel.hoareau@developpement-durable.gouv.fr
Corinne MARTEL	<b>DEAL</b>	SHLS / UHN, Responsable d'unité	corinne.martel@developpement-durable.gouv.fr
Géraldine DIBLARD	<b>DEAL</b>	SHLS, Responsable unité Politique & Planification Habitat	geraldine.diblard@developpement-durable.gouv.fr
François GOMIS	<b>Département</b>	DHAB	francois.gomis@cg974.fr
Eliane TREMOUL	<b>Département</b>	DHAB	eliane.tremoul@cg974.fr
Marlène RODIER	<b>CINOR</b>	Vice-Présidente, Elue de Ste Marie	marodier@wanadoo.fr
Rosita HOARAU	<b>CINOR</b>	Directrice Générale des Services	rosita.hoarau@cinor.org
Nolwenn GRANLIN	<b>CINOR</b>	Référente Habitat	nolwenn.granlin@cinor.org
Thierry FABIEN	<b>CINOR</b>	Chargé de mission PILHI & Habitat	thierry.fabien@cinor.org
Gilbert ANNETTE	<b>Ville de Saint-Denis</b>	Adjoint, Elu délégué au logement	g.annette@saintdenis.re
Jean-Christopher DIJOUX	<b>Ville de Saint-Denis</b>	Directeur Habitat	jc.dijoux@saintdenis.re
Marina GAMIN	<b>Ville de Saint-Denis</b>	Chargée d'affaires sociales pour le relogement ANRU	m.gamin@saintdenis.re
Cécile BILLAUD	<b>CCAS de Sainte-Marie</b>	Responsable service logement	cbillaud@ccas-saintemarie.re
Anne MAILLOT	<b>CCAS de Sainte-Suzanne</b>	Directrice	a.maillotccas@orange.fr
Catherine PITARQUE	<b>Caisse d'Allocations Familiales</b>	Responsable du service social	catherine.pitarque@cafreunion.cnafmail.fr

<b>Collège des professionnels du secteur locatif social</b>			
Denis CHIDAINE	<b>ARMOS-OI / GEOD</b>	Délégué	denis.chidaine@armos-oi.fr
Bruno D'EPENOUX	<b>SEDRE</b>	Directeur du patrimoine locatif	bruno.depenoux@sedre.fr
Nadine REBOUL	<b>SHLMR</b>	Responsable contrôle des attributions	nadine_reboul@shlmr.fr
Erick PAPAMA COUNTIAMA	<b>SODIAC</b>	Gestion Locative	epapamacountiama@sodiac.fr
Jean Patrick BOUDIA	<b>SEMADER</b>	Responsable Département Gestion locative	jeanpatrick.boudia@semader.fr
Marc CHONG	<b>SIDR</b>	Chargé de missions, Gestion Locative	marc_chong@sidr.fr
<b>Collège des usagers ou des associations auprès des personnes défavorisées ou de locataires</b>			
MME BEGUE	<b>CNL</b>		cnlstedenis@gmail.com, cnl97470@gmail.com
Sylvie LECLAIRE	<b>Fondation Abbé Pierre</b>	Chargée de mission	sleclaire@fap.fr
Jean-Pierre CARDAO	<b>Fédération des Acteurs Solidaires</b>	Administrateur	jpcardao@aapej.re
Anny Claire BABILLON	<b>UDAF</b>	Représentante	afccamelias@hotmail.fr
<b>Invités / Observateurs / Personnalités qualifiées</b>			
Sabine RIVIERE	<b>AGORAH</b>	Chargé d'études	riviere@agorah.com
Eddy HAMEL	<b>ALLONS DEOR</b>	Directeur	e.hamel@allonsdeor.fr
Sophie HAMEL	<b>ADIL</b>	Animatrice du PDALHPD	s.hamel@adil974.com
Anne-Sophie VALERY	<b>ADIL</b>	Chargée de mission	as.valery@adil974.com
Chantal ADOLPHE	<b>SOLIHA</b>	Directrice adjointe	c.adolphe@soliha.fr
Monique MARIMOUTOU TACOUN	<b>CIREST</b>	Vice-Présidente	monique.marimoutoutacoun@ville-saintbenoit.re
Natacha BOSSE	<b>CIREST</b>	DGA Aménagement	n.bosse@cirest.fr
Eric LAM-YAM	<b>CIREST</b>	Coordonnateur PILHI	e.lam-yam@cirest.fr



# La demande et les attributions dans le parc social de la CINOR en 2020

1

## Extraits de l'observatoire

- La situation de la demande de logement
- Les attributions
- Indicateurs de tension

2

## La demande de logement social (1/8)

Evolution du nombre de dossiers actifs depuis 2016

Nombre de dossiers actifs	2016	2017	2018	2019	2020
<b>La Réunion</b>	<b>27 678</b>	<b>28 560</b>	<b>29 631</b>	<b>32 101</b>	<b>33 091</b>
<b>Cinor</b>	<b>7 995</b>	<b>8 419</b>	<b>8 845</b>	<b>9 652</b>	<b>10 058</b>
<b>Saint-Denis</b>	<b>6 179</b>	<b>6 516</b>	<b>6 937</b>	<b>7 693</b>	<b>7 816</b>
<b>Sainte-Marie</b>	<b>1 153</b>	<b>1 184</b>	<b>1 238</b>	<b>1 267</b>	<b>1 395</b>
<b>Sainte-Suzanne</b>	<b>663</b>	<b>719</b>	<b>670</b>	<b>692</b>	<b>847</b>

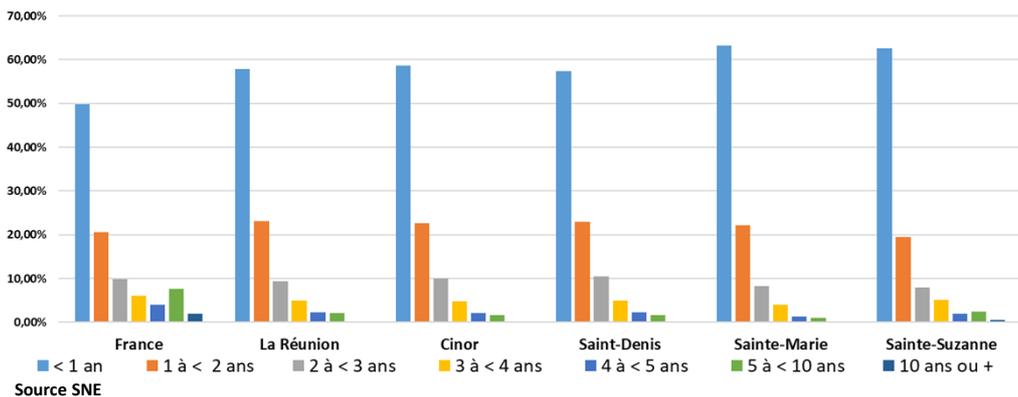
Source SNE

- **Plus de 10 000 dossiers** en attente à la **CINOR** en hausse de 4% en 1 an
- Des différences sensibles entre les communes:
  - Peu d'évolution à St Denis (+1,6%)
  - + 10% pour Ste Marie
  - + 22% pour Ste Suzanne

3

## La demande de logement social (2/8)

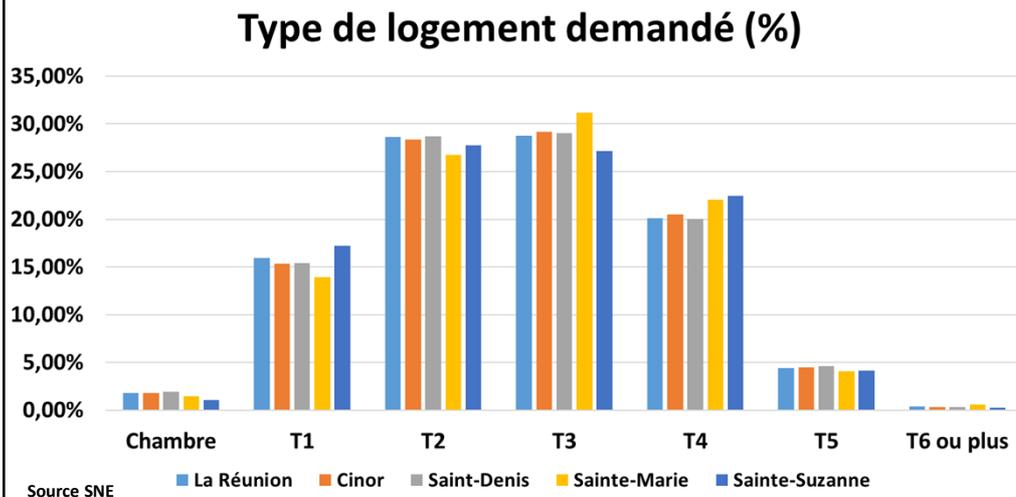
### Ancienneté des demandes (%)



- **Une situation comparable à la moyenne départementale**
- **Des dossiers qui demeurent très récents à la CINOR :**
  - 59% des demandes ont moins d'un an
  - 7% des dossiers ont plus de 3 ans

4

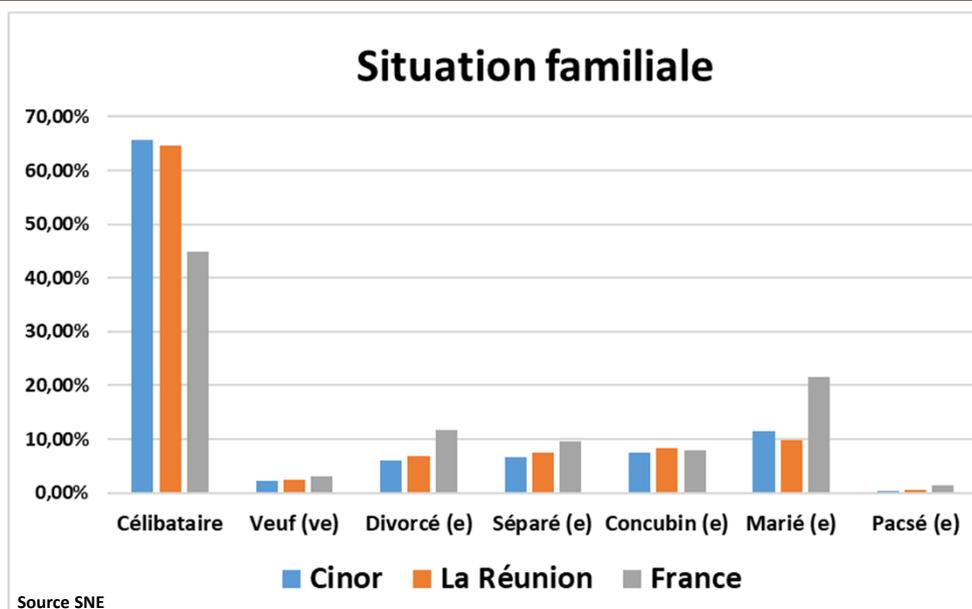
### La demande de logement social (3/8)



- Une proportion très importante de petits logements Ch/T1/T2 (45%)
- La typologie la plus demandée reste le T3 (29%)
- La part des grands logements (T5 est +) est marginale (moins de 5%)

5

### La demande de logement social (4/8)

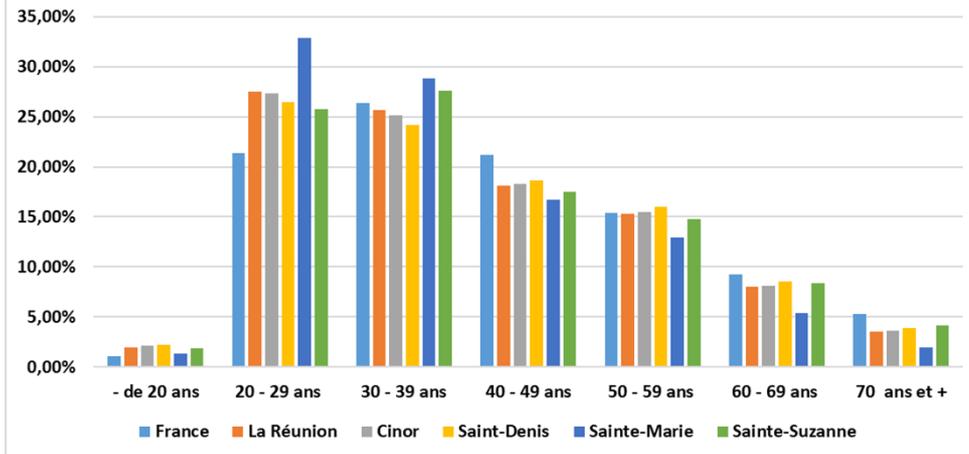


**A la CINOR comme à la Réunion 80% des demandeurs déclarent vivre sans conjoint/concubin/partenaire contre 69% au niveau national**

6

## La demande de logement social (5/8)

### Age du demandeur

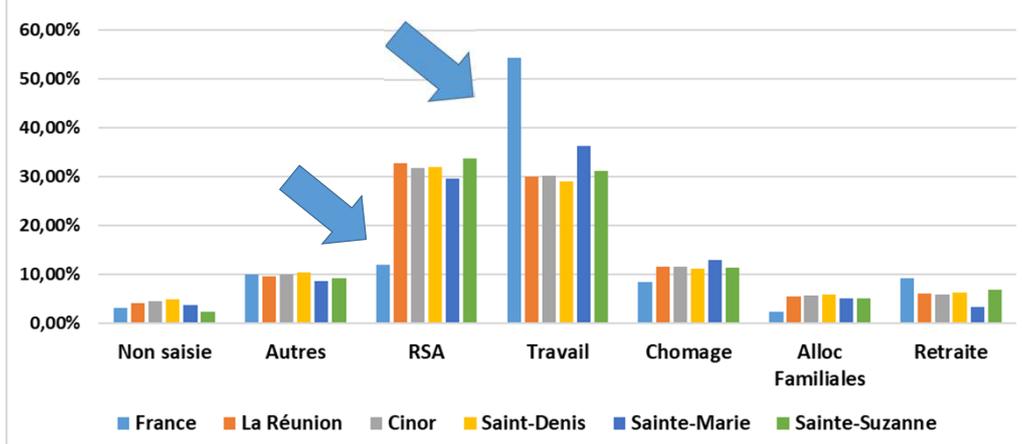


- **Une forte proportion de jeunes:** les moins de 30 ans représentent plus de 29% des demandeurs à la CINOR contre 22% pour la France entière.
- **Une proportion des plus âgés très inférieure à la moyenne nationale:** 11% des 60 ans et + à la Réunion et à la CINOR contre 15%

7

## La demande de logement social (6/8)

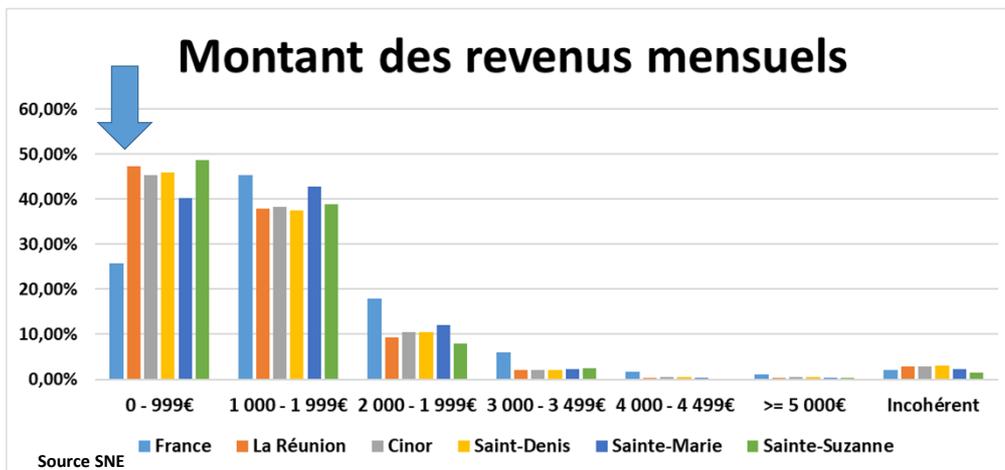
### Nature des revenus



- **A la CINOR près d'1/3 des demandeurs bénéficie du RSA** contre 12% en métropole
- **Seulement 30% ont un salaire** contre 54% au niveau national

8

## La demande de logement social (7/8)

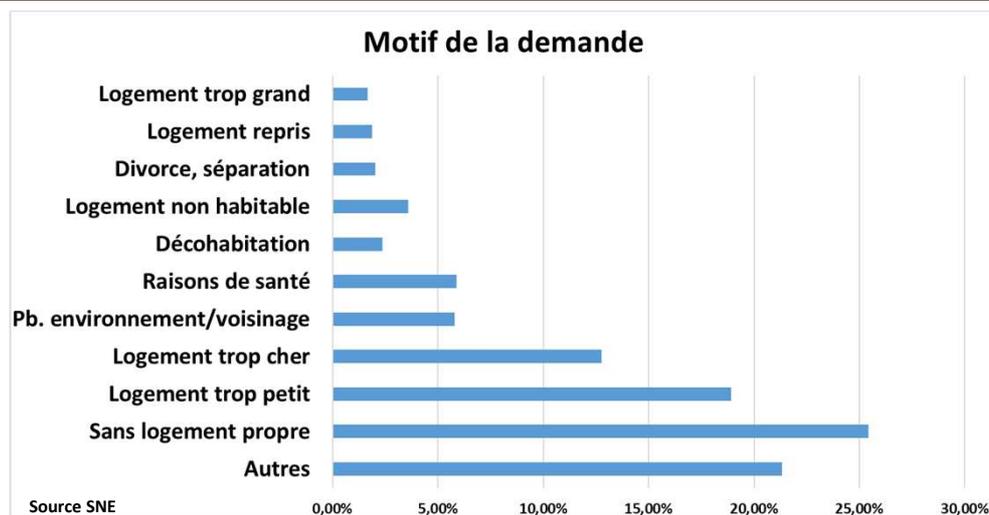


A la CINOR (comme à la Réunion) les revenus mensuels des demandeurs sont très inférieurs à la situation nationale:

- Le revenu mensuel moyen est de 1 271 € contre 1 778 €
- 45% des ménages bénéficient de moins de 1 000 € par mois contre 26% au niveau national

9

## La demande de logement social (8/8)

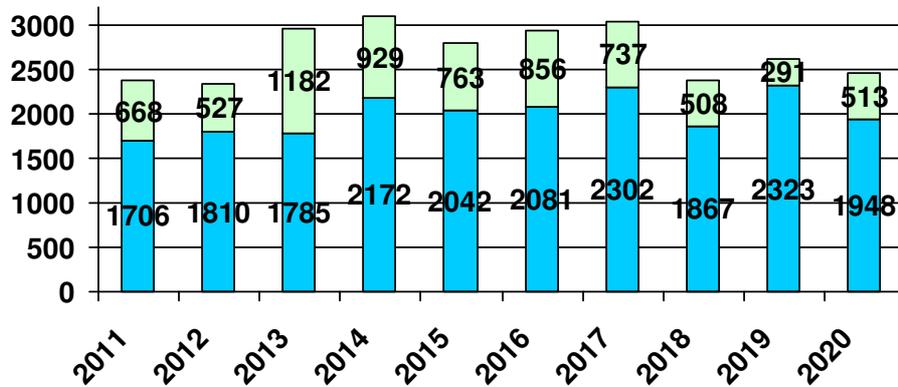


- A la CINOR « Sans logement propre » est de loin le motif le plus fréquent (25%)
- Pour les demandeurs locataires (parc social ou privé) le premier motif concerne la taille du logement actuel (trop petit 19%)

10

## Les attributions dans le parc social (1/4)

### Les attributions de ces 10 dernières années



Source rapport ARMOS oi 2020

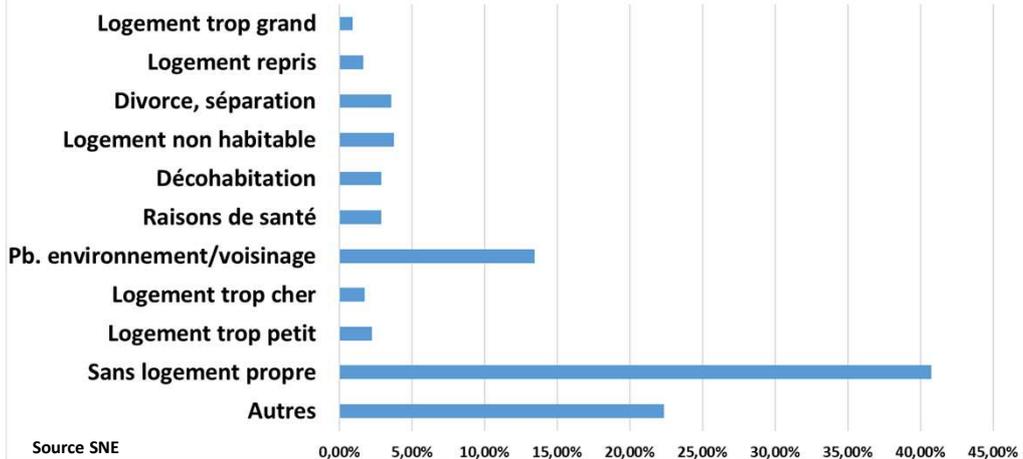
■ Nb logts anciens ■ Nb logts neufs 'primo location'

- Un total de **2 461 attributions en 2020** dont un peu plus de **500 dans des logements neufs**
- Un nombre d'attributions en baisse depuis trois ans

11

## Les attributions dans le parc social (2/4)

### Motif de la demande

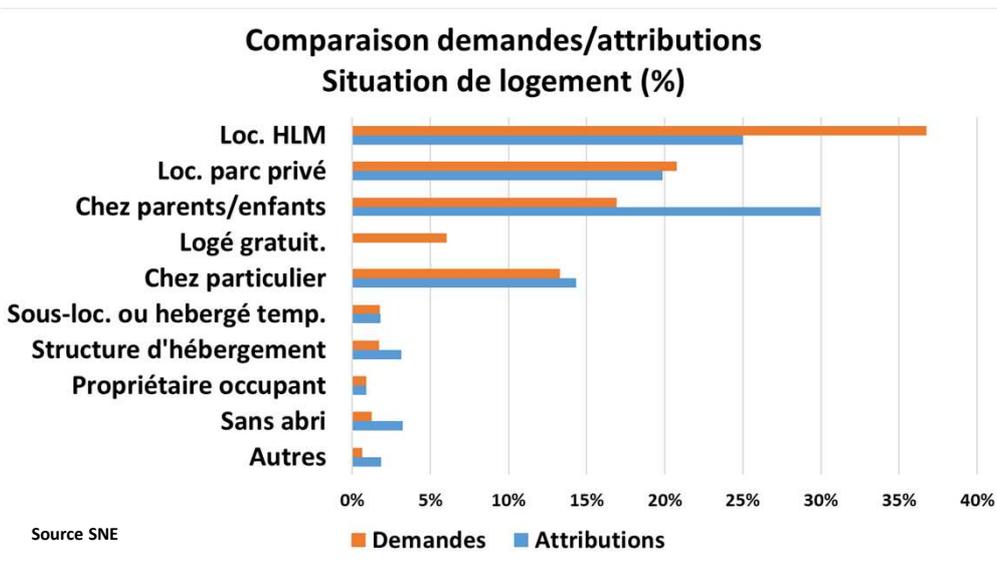


Source SNE

Plus de 40% des ménages étaient sans logement propre avant le relogement

12

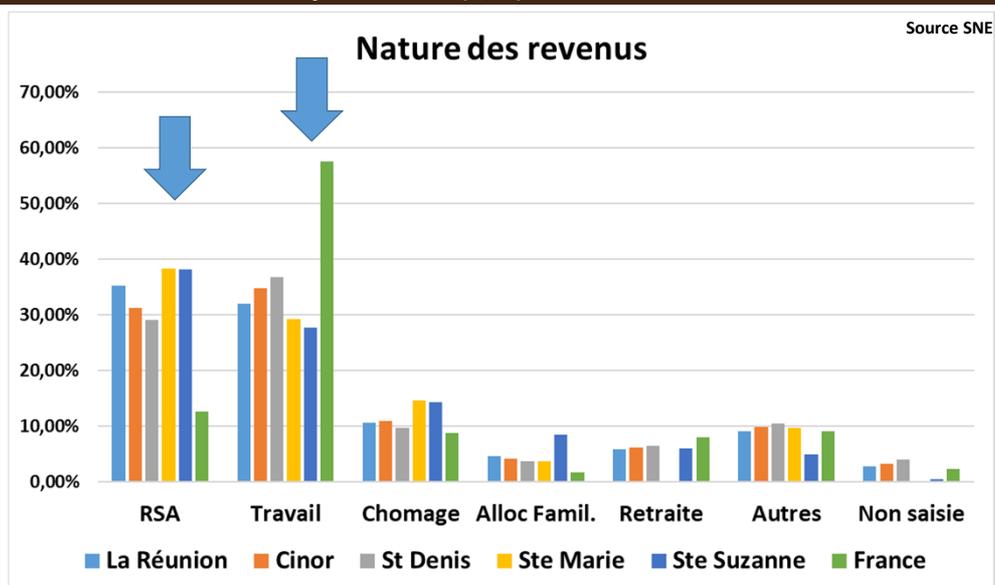
### Les attributions dans le parc social (3/4)



- 30% des ménages étaient hébergés dans la famille avant le relogement
- Un déficit important dans la satisfaction des demandes de mutation

13

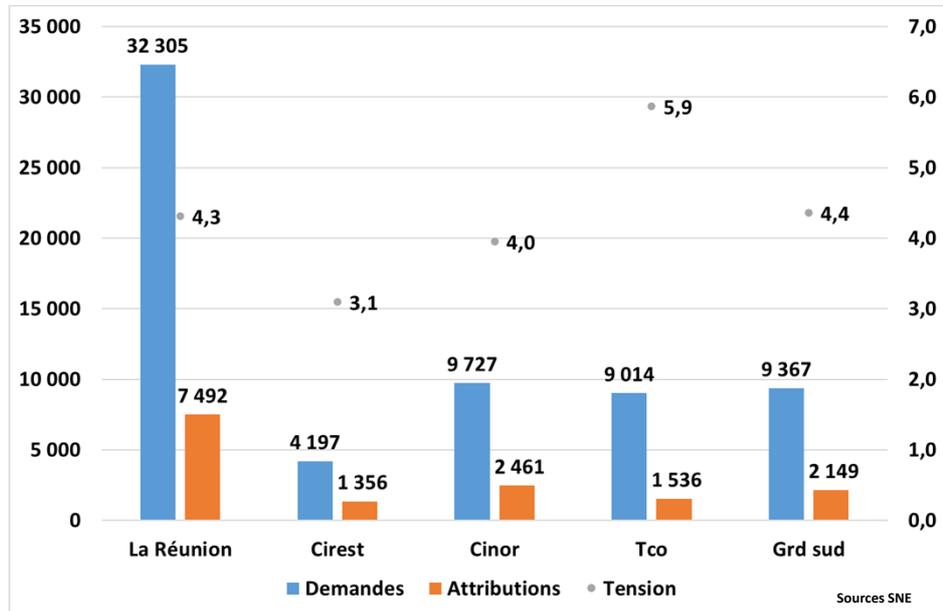
### Les attributions dans le parc social (3/4)



- A la CINOR un peu plus d'un tiers des ménages relogés travaille contre 58% au niveau national
- A Ste Suzanne et Ste Marie, 38% des ménages bénéficient du RSA

14

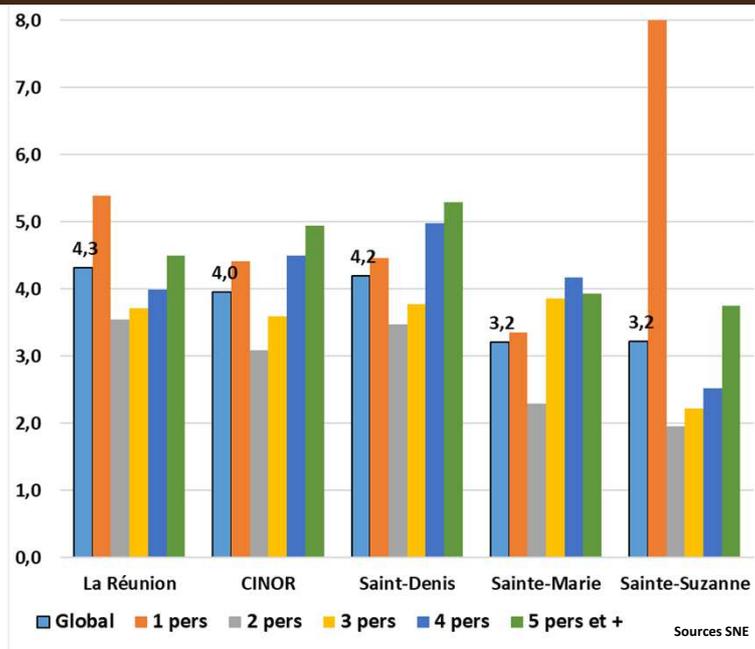
### Analyse de la tension (1/2)



- La CINOR se situe dans la moyenne du département
- La tension est la plus forte au TCO

15

### Analyse de la tension (2/2)



Une tension plus forte pour les personnes seules et les plus grandes familles

16

**RAPPORT N°2022/1-10  
au Conseil de la Communauté  
en séance du jeudi 10 février 2022**

**OBJET : Rapport de mise en œuvre du PPGDLSID et de la CIA de la CINOR au titre de l'année 2021**

**ORIENTATION N° 2 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL**

**AXE 1 : FAVORISER UN AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE**

**Engagement 2 : S'impliquer dans une politique d'habitat adaptée et solidaire**

L'article 97 de la Loi n° 2014-366 du 24 janvier 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) confie aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat.

Elaborés et rédigés en partenariat avec les acteurs locaux de l'habitat et du logement, le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et la convention intercommunale d'attributions ont été approuvés en conseil communautaire en 2017 (PPGDLSID) puis en 2018 (CIA)

Plusieurs actions ont contribué à la mise en œuvre opérationnelle de ces documents cadres en 2021.

**I. Mise en œuvre 2021 du PPGDLSID :**

Les objectifs du document sont les suivants :

- Garantir un service territorialisé d'accueil et d'information des demandeurs
- Prendre en compte les situations demandant un examen spécifique <sup>1</sup>
- Garantir le process d'enregistrement et du traitement de la demande
- Suivre et évaluer les attributions de logement (objectifs déclinés dans la CIA)

Concernant le premier objectif, l'accueil et l'accompagnement des demandeurs de logement s'est poursuivi au sein des différents lieux d'information du territoire. L'action de formation des agents d'accueil et d'information des demandeurs assurée par l'ADIL depuis l'adoption du plan en 2017 n'a pu être menée en 2021. La session n'ayant pu être organisée en 2020 et qui devait être rattrapée n'a pas été programmée, les partenaires n'ayant pas exprimé de besoin en formation. La nouvelle version du guide intercommunal d'information des demandeurs a été finalisée et diffusée au format numérique aux partenaires.

Concernant le deuxième objectif, les instances locales en charge du suivi des publics prioritaires ont poursuivi leurs activités (commission de labélisation des ménages du PDALHPD, commission de médiation du DALO et commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) 91 attributions DALO ont ainsi pu être réalisées en 2021, soit 19 de plus que l'année précédente. 103 ménages ont été labélisés au titre du PDAHLPD sur le nord sur le 1er semestre 2021 (bilan du 2<sup>ème</sup> semestre en cours de consolidation)

La CINOR a également participé aux 10 comités de suivi des relogements des ménages concernés par le projet ANRU PRUNEL de Saint-Denis. Le suivi des autres publics et du quatrième objectif du PPGDLSID est assuré dans le cadre de la mise en œuvre de la CIA dont le bilan est dressé est ci-après. Au 02/11/2021 193 ménages sur 253 avaient été relogés soit +22% de logements libérés par rapport à 2020.

---

<sup>1</sup> Pour rappel les publics cibles du PPGDLSID sont les suivants : Ménages prioritaires relevant du Code de la Construction et de l'Habitation, du droit au logement opposable (DALO), des critères du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ; Personnes âgées et/ou en situation de handicap ou de perte d'autonomie ; Ménages contraints au relogement suite à une opération ANRU, RHI ou ZAC ; Demandeurs de mutation ; Demandeurs dont les ressources sont inférieures au 1er quartile de revenus, Actifs.

Le partenariat annuel avec GEOD a été renouvelé pour un montant de 17 210 € par délibération du conseil communautaire le 08 avril 2021. L'association poursuit son activité de guichet enregistreur départemental unique de la demande en logement social ainsi que sa mission d'observation de l'état de la demande et des attributions. L'accès au fichier des demandeurs (Système National d'Enregistrement) a été garanti aux communes et CCAS à travers la maintenance par la collectivité du logiciel métier Péléhas.

Conformément aux dispositions de la loi ALUR qui prévoit que le PPGDLSID soit évalué à mi-parcours de sa mise en œuvre, la CINOR a engagé la réalisation d'un bilan triennal de son plan. Le marché n°2020/226 a été notifié fin décembre 2020 au cabinet d'études ESPACITE. La phase 1 de l'étude (audit du plan) a été menée entre juillet et décembre 2021 en concertation avec l'ensemble des partenaires. La deuxième phase d'évaluation se déroulera sur le premier trimestre 2022. L'affermissement de la phase 3 conditionnelle au marché est actuellement envisagée pour la révision du plan sur la base des nouveaux enjeux et fragilités identifiés en phases 1 et 2 de l'étude et compte tenu de l'obligation réglementaire d'annexer au PPGDLSID le dispositif de cotation de la demande en logement social défini en 2021 par la collectivité et ses partenaires.

## **II. Mise en œuvre 2021 de la CIA :**

Les objectifs du document sont les suivants :

- Réaliser des attributions en réponse à chaque segment de la demande (objectif 1)
- Réaliser les attributions de façon homogène sur tout le territoire intercommunal y compris en et hors géographie prioritaire (objectif 2)
- Privilégier pour les ménages les plus pauvres et ceux concernés par un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, l'attribution de logements en dehors des QPV (au moins 25%) (objectif 3)
- Consacrer au moins 50 % des attributions en QPV aux demandeurs des trois autres quartiles (objectif 4)
- Tester et entériner les modalités de repérage et de labélisation des ménages prioritaires (objectif 5)
- Réserver aux ménages prioritaires 25 % des attributions réalisées sur leurs contingents propres par l'ensemble des réservataires et les bailleurs sociaux (objectif 6)
- Tenir compte dans les attributions des trois autres priorités définies localement conformément aux modalités de traitement de la demande définies par le PPGD et dans les proportions de la demande (objectif 7)
- Poursuivre les travaux préparatoires du PRU, la définition des orientations stratégiques en termes de peuplement et leur mise en œuvre sur un mode concerté et partenarial (objectif 8)
- Suivi des travaux du groupe de travail partenarial dédié aux mutations bloquées (objectif 9)
- Faire dans un délai de 06 mois maximum au moins une proposition de relogement aux publics prioritaires labélisés (objectif 10)
- Garantir l'exploration et l'innovation dans les travaux et réflexions menés pour le peuplement et l'équilibre territorial et social (objectif 11)
- Evaluer en continu et ajuster si nécessaire les objectifs d'attribution (objectif 12)
- Fédérer les acteurs autour d'une gouvernance partenariale, d'une connaissance partagée et d'une évaluation la plus en continu possible (objectif 13)

Les objectifs sont évalués notamment sur la base des résultats 2020 de l'observatoire de la demande et des attributions produits par l'association GEOD et qui ont été présentés à la conférence intercommunale du logement le 20 mai 2021. Parmi les principaux constats on note une augmentation de +3,4% demandes de logement par rapport à 2019 soit un peu plus de 10 000 demandes en attente sur le nord, un indicateur de tension en hausse (4 demandes en attente pour une attribution) et un délai moyen d'attente pour obtenir un logement social de 12 mois à la CINOR.

Concernant l'objectif 1, on note par exemple une surreprésentation des attributions au bénéfice des moins de 30 ans comparativement au poids de la demande (29%) De même il est constaté un déficit important d'attributions de logements de type T1 et de T2 alors que 43% des demandes portent sur ces petits logements. En 2020 il y avait autant de demandeurs déjà locataires du parc social (36%) que de demandeurs en situation d'hébergement. Ces derniers sont relogés à hauteur de 34% des attributions réalisées par contre la satisfaction de la demande en mutation diminue par rapport à 2019 avec seulement 28% d'attributions alors que la demande continue d'augmenter sur ce segment (écart de 8 points)

Concernant l'objectif 7 et le suivi des publics cibles du PPGDLSID et de la CIA la tendance est la même qu'en 2019 avec environ un tiers des ménages attributaires qui sont des actifs.

Le suivi des objectifs 5, 8 et 10 sont abordés dans le chapitre précédent relatif à la mise en œuvre du PPGDLSID.

Concernant les niveaux de revenus on constate que 31% des attributaires sont bénéficiaires du RSA et que 37% des ménages relogés sont en situation financière très précaire et perçoivent moins de 1000 € par mois.

L'analyse de la mobilité des attributaires sur le territoire de la CINOR en 2020 montre les mêmes tendances qu'en 2019 : 76% des attributions de logement concernent la commune de Saint-Denis et 80% des personnes bénéficiant d'une attribution de logement sur Saint-Denis résidait déjà sur la commune.

Commune de relogement	Nombre d'attributions réalisées	Lieu de résidence avant relogement			Taux originaires commune
		Même Commune	Autre com. EPCI	Autre com. Hors EPCI	
Sainte-Suzanne	203	113	43	47	56%
Sainte-Marie	329	175	109	45	53%
Saint-Denis	1 724	1 378	93	250	80%
Total CINOR	2 256	1 666	245	342	74%

Les travaux menés en 2021 avec les partenaires pour définir le système de cotation de la demande en logement social répondent à l'objectif 11 de la CIA. Les objectifs 12 et 13 sont poursuivis lors des instances habitat de la collectivité : le comité technique habitat s'est réuni à 5 reprises au format groupe de travail sur le sujet de la cotation et une 6<sup>ème</sup> fois fin novembre en préparation des travaux de la CIL programmée le 09 février 2022, et la conférence intercommunale du logement qui s'est réunie le 20 mai 2021.

Par conséquent, je vous demande de bien vouloir :

- Approuver le rapport de mise en œuvre du PPGDLSID et de la CIA de la CINOR au titre de l'année 2021.

**Le Président,  
Maurice GIRONCEL**