

**RAPPORT N°2023/6-20  
au Conseil de la communauté  
en séance du jeudi 07 décembre 2023**

**OBJET : Rapport de mise en œuvre du PPGDLSID et de la CIA de la CINOR au titre de l'année 2023**

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 2023.

**I. Mise en œuvre 2023 du PPGDLSID :**

Le conseil communautaire a arrêté en décembre 2022 le projet de nouveau PPGDLSID rédigé conformément aux conclusions du bilan triennal du plan et aux dispositions de la loi ALUR. Ce projet de deuxième plan intègre le dispositif de cotation de la demande en logement ainsi qu'un nouveau programme d'actions défini dans le cadre du bilan à mi-parcours.

Par courrier en date du 17 mars 2023, Le Préfet a rendu un avis défavorable sur le projet au motif d'une insuffisante priorisation des ménages DALO dans la grille de cotation pourtant expérimentée depuis 2021 par l'ensemble des acteurs du plan.

Sur demande de la conférence intercommunale du logement réunie en juin, des adaptations significatives de la grille ont été apportées afin de répondre aux remarques du Préfet, à l'issue de plusieurs réunions de travail entre les communes, les services de l'Etat et l'EPCI. La cotation du public DALO a ainsi été réhaussée de 300 points.

Le nouveau projet de PPGDLSID et la grille adaptée ont fait l'objet d'un vote favorable de la conférence intercommunale du logement réunie le 17 octobre 2023, à 11 voix contre 3 (ont voté contre : La Préfecture, la DEETS, la Fondation Abbé Pierre)

Le projet de PPGDLSID approuvé par le conseil communautaire sera présenté une seconde fois pour avis au Préfet, qui devra rendre un avis réglementaire sous deux mois. Selon l'avis rendu, la mise en œuvre du deuxième PPGDLSID pourrait démarrer mi 2024.

La CINOR a par ailleurs été interviewée en octobre dans le cadre d'une étude nationale menée par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et l'Union sociale pour l'habitat (USH) sur la mise en œuvre de la réforme des attributions par les territoires les plus avancés dans la démarche.

Les quatre grands objectifs du PPGDLSID ont été poursuivis sur la période de mise en œuvre, à savoir :

- 1) Garantir l'accueil et l'information des demandeurs au sein des différents lieux du service territorialisé,
- 2) Prendre en compte les situations demandant un examen spécifique (ménages DALO, ménages du PDALHPD, publics CCH, seniors, relogements ANRU ...)
- 3) Garantir le process d'enregistrement et du traitement de la demande
- 4) Suivre et évaluer les attributions de logement (objectifs déclinés dans la CIA)

Les discussions sont en cours avec l'opérateur GEOD (qui assure la mise en œuvre de l'objectif 3) afin de rédiger la nouvelle convention d'objectifs sur six ans, qui intégrera les nouvelles actions du programme à mettre en œuvre au démarrage du PPGDLSID 2 mi 2024.

## **II. Mise en œuvre 2023 de la CIA :**

Les objectifs du document sont les suivants :

- 1) Réaliser des attributions en réponse à chaque segment de la demande (objectif 1)
- 2) Réaliser les attributions de façon homogène sur tout le territoire intercommunal y compris en et hors géographie prioritaire (objectif 2)
- 3) 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)
- 4) Consacrer au moins 50 % des attributions en QPV aux demandeurs des trois autres quartiles (objectif 4)
- 5) Tester et entériner les modalités de repérage et de labélisation des ménages prioritaires (objectif 5)
- 6) Réserver aux ménages prioritaires 25 % des attributions réalisées sur leurs contingents propres par l'ensemble des réservataires et les bailleurs sociaux (objectif 6)
- 7) 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)
- 8) 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)
- 9) Suivi des travaux du groupe de travail partenarial dédié aux mutations bloquées (objectif 9)
- 10) Faire dans un délai de 06 mois maximum au moins une proposition de relogement aux publics prioritaires labélisés (objectif 10)
- 11) Garantir l'exploration et l'innovation dans les travaux et réflexions menés pour le peuplement et l'équilibre territorial et social (objectif 11)
- 12) Evaluer en continu et ajuster si nécessaire les objectifs d'attribution (objectif 12)
- 13) 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 de l'observatoire de la demande et des attributions produit par l'association GEOD, qui ont été présentés à la conférence intercommunale du logement le 06 juin 2023. Parmi les principaux constats on note une tendance toujours à la hausse des demandes de logement social : 11 540 dossiers en attente à la CINOR soit près de 700 dossiers supplémentaires en un an (+6% par rapport à 2021), un indicateur de tension qui continue d'augmenter (4,7 demandes en attente pour une attribution) et des délais d'attente qui s'allongent pour les demandeurs.

Concernant l'objectif 1, on note une surreprésentation des attributions au bénéfice des moins de 30 ans (40%) comparativement à leur poids dans la demande (30%). Le déficit d'attributions sur les petits logements T1 et T2 s'est réduit en 2022 (42% des attributions contre 36% l'année précédente) et se rapproche en proportion de la demande sur ce type de logements (47%). En 2022, il y a autant de demandeurs déjà locataires du parc social (34%) que de demandeurs hébergés chez la famille ou chez un tiers. Ces derniers sont surreprésentés avec 45% des attributions réalisées. Par contre la satisfaction de la demande en mutation continue de diminuer avec seulement 24% des attributions réalisées.

Concernant l'objectif 7 et le suivi des publics cibles du PPGDLSID et de la CIA, on note une nette progression de la part des attributions réalisées au profit des actifs : 43% contre 34% l'année précédente. A contrario, on constate par rapport à 2021 une baisse de 10 points des attributions au profit des allocataires du RSA (26%) et des ménages en situation de grande précarité financière (moins de 1000 € de revenus par mois) soit 31%.

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

Les ambitions d'expérimentation innovante dans le périmètre du NPNRU (objectif 8 de la CIA) se traduisent en 2023 par le démarrage d'une action de lutte contre la vacance dans le parc des logements privés en vue d'être remis en location sur un mode solidaire. Une quarantaine de logements supposés vacants dans le périmètre du PRUNEL seront enquêtés.

La CINOR est le seul EPCI à réaliser plus d'attributions qu'en 2021, mais de façon très minime : +50 attributions contre +200 entre 2020 et 2021. Saint-Denis concentre 70% des attributions réalisées sur le nord.

La mobilité des attributaires sur le territoire de la CINOR en 2022 reste sur les mêmes tendances que précédemment : 80% environ des personnes bénéficiant d'une attribution de logement sur le nord résidait déjà sur le nord. Sainte-Marie accueille un tiers de nouveaux locataires originaires d'une autre commune de l'EPCI.

22% des attributions à Ste Suzanne ont bénéficié à des demandeurs extérieurs à l'EPCI dont plus de la moitié à des familles qui résidaient à Saint-André.

Commune attribuée	Même commune	Autre com même EPCI	Autre com hors EPCI
SAINTE MARIE	49%	33%	18%
SAINTE SUZANNE	59%	19%	22%
SAINT DENIS	75%	7%	18%
<b>TOTAL CINOR</b>	<b>69%</b>	<b>13%</b>	<b>19%</b>

La consolidation du dispositif de cotation de la demande en logement et la production d'une maquette de cahier d'analyse des attributions au trimestre répondent à l'objectif 11 de la CIA. Les objectifs 12 et 13 sont poursuivis lors des instances habitat de la collectivité (trois comité technique habitat et deux conférence intercommunale du logement réunis en 2023)

Par conséquent, je vous demande de bien vouloir :

- Prendre acte du rapport de mise en œuvre du PPGDLSID et de la CIA de la CINOR au titre de l'année 2023.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président,  
Maurice GIRONCEL



**DELIBERATION N°2023/6-20  
du Conseil de la communauté  
en séance du 07 décembre 2023**

**OBJET : Rapport de mise en œuvre du PPGDLSID et de la CIA de la CINOR au titre de l'année 2023**

**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 Aménagement Economie et Administration Finances joint en annexe ;

Sur le RAPPORT n° 2023/6-20 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**ARTICLE Unique :**

Prend acte du rapport de mise en œuvre du PPGDLSID et de la CIA de la CINOR au titre de l'année 2023.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE PREND ACTE.**

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Sainte Clotilde

**18 DEC 2023**

**Le Président,  
Maurice GIRONCEL**





SECRETARIAT DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE

### **AVIS DES COMMISSIONS**

#### **RAPPORT N°2023/AME/6-20**

Rapport de mise en œuvre du PPGDLSID et de la CIA de la CINOR au titre de l'année 2023

#### **COMMISSION AMENAGEMENT ET ECONOMIE**

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.

#### **COMMISSION ADMINISTRATION ET FINANCES**

La Commission émet un avis favorable sans observation particulière.