

## CONFÉRENCE DE PRESSE

### Quartiers, attributions, mixité, rénovation urbaine : **Les propositions du Mouvement Hlm** au Comité interministériel des villes du 6 mars 2015

#### Contexte

- ➔ **Un quart du patrimoine** des organismes Hlm est localisé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- ➔ Ces quartiers présentent aujourd'hui des **situations extrêmement différenciées** :
  - ➔ certains sont maintenant inscrits dans les dynamiques de développement de leur agglomération ;
  - ➔ dans d'autres, une seconde phase de renouvellement urbain est nécessaire pour atteindre un seuil de transformation durable ;
  - ➔ certains occupent une fonction très sociale qui ne tend pas à se diversifier.
- ➔ **C'est dans les quartiers que les fractures de la société française sont les plus visibles** et les plus durement vécues par des habitants qui souhaitent pourtant vivre dignement et normalement.
- ➔ Un **premier programme de rénovation urbaine** a permis d'engager une évolution réelle de ces quartiers à travers des opérations de démolition d'immeubles et de restructuration du patrimoine bâti et des espaces publics. Un **nouveau programme** va permettre de poursuivre ces actions.

#### Comment agir dès à présent ?

La transformation de ces quartiers prend du temps. Cependant :

- ➔ dès maintenant, des mesures de **renforcement de la qualité et de la présence des services publics ainsi que des services de gestion de proximité des villes et des bailleurs** sont possibles et nécessaires ;
- ➔ parallèlement, dans le **champ des attributions de logements sociaux, des loyers pratiqués, des choix d'implantation des nouveaux programmes de construction**, des mesures nouvelles sont possibles pour renforcer la diversité d'occupation de l'ensemble des logements sociaux et leur juste répartition sur les territoires.

**Le Mouvement Hlm est volontaire pour mener sans aucune concession toutes les politiques de rééquilibrage et de mixité sociale qui s'imposent.** Il tient cependant à rappeler que l'action des organismes Hlm n'est pas une action isolée, auto-définie. Elle s'inscrit toujours dans le cadre d'un partenariat avec les élus locaux, avec l'État et les réservataires.

Les propositions du Mouvement Hlm portent autour de **quatre axes** :

## **1. Redonner de l'attractivité aux quartiers**

- **Poursuivre le renouvellement urbain dans le cadre de projets répondant à un cahier des charges qui définit la feuille de route habitat du NPNRU :**

Ce cahier des charges pourrait afficher les exigences suivantes :

- ➔ **100 % de la reconstitution de l'offre démolie**, dans la mesure du possible **hors site et hors des communes à forte proportion de logements sociaux**, avec une part de grands logements et 60% de PLAI, à proximité des transports en commun et des services. **Le volet habitat des PRU sera obligatoirement pris en compte dans les PLH.**
- ➔ La prise en compte, notamment dans l'accès aux logements neufs reconstruits, en plus des relogements, des **demandes et besoins de mutations issues des quartiers prioritaires.**
- ➔ **Un dispositif de coordination du relogement** mobilisant l'ensemble des bailleurs et du parc de l'agglomération.
- ➔ **Une stratégie de diversification résidentielle et fonctionnelle** s'appuyant :
  - sur les terrains libérés par le renouvellement de l'offre sociale, la densification et le potentiel de mutations immobilières ;
  - sur l'accession sociale sécurisée comme outil principal d'ancrage des catégories populaires, ayant une situation économique stable.
- ➔ **La prise en compte de l'objectif de rééquilibrage social dans les politiques d'attribution du parc social maintenu ou renouvelé** (possibilité de déroger aux plafonds de ressources par arrêté du préfet...).
- ➔ **Un repérage et un traitement des immeubles en grande difficulté de fonctionnement social** et présentant de graves déséquilibres d'occupation sociale.
- ➔ **En Île-de-France** (dans l'attente de la mise en place de la Métropole du Grand Paris), organiser un dispositif permettant de sortir du périmètre de la commune pour le relogement et la reconstruction de l'offre.

- **Garantir, dans tous les quartiers, une qualité de vie urbaine et de service urbain**

Ceci passe par :

- ➔ **L'égalité d'accès et de qualité aux services urbains**, aux transports en commun, à l'éducation et au droit à la sécurité-tranquillité ; la recherche de l'excellence dans les domaines scolaire et culturel...
- ➔ **La qualité de la gestion urbaine et locative** : l'abattement de TFPB sera un levier pour que les organismes adaptent et renforcent leur gestion. Ils devront également mettre en place avec leurs partenaires **des dispositifs réactifs pour traiter les situations de non qualité** (veille sur les processus de dégradation).
- ➔ **La reconnaissance et le soutien du rôle des réseaux associatifs** dans le vivre ensemble, l'accompagnement de la parentalité, l'accès aux droits et services... : en particulier les centres sociaux, les régies de quartiers...

- **Mettre en place un dispositif spécifique de traitement des quartiers en difficulté extrême de fonctionnement**

Une cinquantaine de quartiers connaissent un niveau de criminalité gravement nuisible à la vie quotidienne des habitants, rendant difficile ou dangereux le travail des agents de proximité.

Le Mouvement Hlm appelle à la **mise en place d'une procédure spécifique du type d'Intérêt National et de Solidarité** (sur le modèle des OIN) sur ces quartiers qui soit :

- ➔ dotée de moyens exceptionnels pour mener de front un projet sur l'emploi, l'éducation, le désenclavement et les conditions de rétablissement des conditions de sécurité ;
- ➔ avec un pilotage resserré autour du préfet et du président de l'EPCI ;
- ➔ et la mise en place d'un opérateur unique assurant une mission globale sur l'urbain et le social.

Elle pourrait être expérimentée sur 2 ou 3 sites.

## 2. Accélérer le rééquilibrage géographique de l'offre à bas loyer au sein des agglomérations

Il s'agit de mobiliser différents outils pour accélérer la création d'une offre à bas loyer hors des quartiers, en jouant sur la production neuve mais aussi sur le parc existant :

- **Renforcer les conditions de la mise en œuvre de la loi SRU**
  - ➔ **Unifier et renforcer la part des PLAI exigée dans la réalisation des objectifs définis par la loi SRU** : imposer un plancher de programmation de 35% de logements financés en PLAI pour la réalisation des objectifs exigés par la loi SRU dans les communes carencées.
  - ➔ **Veiller à limiter le recours aux PLS** pour réaliser les objectifs exigés par la loi SRU dans les communes carencées.
  - ➔ **Intensifier le rythme de réalisation des objectifs** de l'article 55 de la loi SRU en passant de 25% à 35% l'objectif de réalisation pour la cinquième période triennale.
  - ➔ Compléter les objectifs de production d'offre Hlm, **par des objectifs d'accueil de ménages prioritaires dans l'ensemble du parc Hlm des communes carencées.**
  - ➔ **Dans les PLH**, définir des objectifs de rééquilibrage géographique de l'offre sociale à bas loyer et des structures d'accueil temporaire : **au-delà des communes de la loi SRU**, prévoir une part de production de PLAI, dans la programmation annuelle, fonction du poids et du type de logement social dans la commune.
  - ➔ Augmenter **les aides à la pierre** pour la production d'une offre à bas loyer.
- **Faire évoluer une partie du parc Hlm existant pour augmenter rapidement l'offre accessible aux ménages très modestes hors des quartiers**, en facilitant juridiquement le changement de classe des logements à la relocation (PLUS ou PLS en PLAI et PLAI/ PLUS en PLS).
- **Mobiliser le parc privé** : développer un dispositif d'acquisition directe dans le parc privé par les organismes Hlm ou sur délégation du droit de préemption urbain (dans les communes carencées) pour créer en partenariat avec les associations agréées une offre de type « solibail ».
- **Faire de l'accession sociale sécurisée un outil de la mixité dans tous les quartiers de la politique de la ville** (ce que la TVA à taux réduit va faciliter).
- **En Île-de-France**, prévoir une articulation entre les axes de développement dans les OIN et les PRU pour accélérer la création d'une plus grande diversification urbaine dans les quartiers.

## 3. Conduire des politiques partagées d'attribution et d'occupation sociale du parc Hlm

Les lois Alur et Ville ont prévu des dispositifs et des instances qui permettent aux acteurs locaux de construire un partenariat aux bonnes échelles sur la question des attributions et sur la répartition géographique de l'accueil des ménages prioritaires. Il s'agit de **réaffirmer les objectifs, de préciser le cadre, les règles du jeu, les outils et le rôle des différentes instances.**

- **Vers un dispositif de connaissance partagé et transparent de l'occupation sociale du parc Hlm**
  - ➔ mettre en place des **indicateurs d'occupation sociale du patrimoine à l'échelle de chaque immeuble** (APL, revenus, activité, composition familiale...);

- ➔ réaliser une **cartographie du patrimoine** à partir de ces indicateurs pour mettre en évidence les capacités d'accueil des immeubles et repérer les immeubles présentant des signes de fragilité sociale ;
- ➔ faire de cette cartographie **un outil de pilotage pour tous les acteurs et à tous les niveaux** (CAL, conférences intercommunales).

● **Des orientations d'attributions définies au sein de la conférence intercommunale du logement**

Comme le prévoit la loi Alur, la **conférence intercommunale du logement**, qui réunit, sous le pilotage de l'EPCI et de l'État, tous les acteurs du territoire intervenant dans les attributions, ainsi que les associations d'insertion et de locataires, **définira les orientations d'attributions et de mutations pour l'ensemble du parc de l'agglomération**. Pour faciliter son travail, il doit être établi des règles du jeu claires, notamment **les critères qui peuvent être retenus**.

Pour rappel, la conférence intercommunale du logement a pour mission de :

- ➔ prendre en compte les objectifs d'accueil des ménages défavorisés et prioritaires et les objectifs d'équilibre social (mettant en cohérence les accords collectifs et les conventions de mixité de la loi Ville) ;
- ➔ prendre en compte les différentes catégories de demandeurs qui s'expriment en direction du territoire (lien avec le plan de gestion de la demande) ;
- ➔ préciser les objectifs d'accueil par commune, quartiers, éléments de patrimoine et bailleurs, **distinguant les patrimoines qui présentent des capacités d'accueil des ménages prioritaires et ceux qui relèvent d'un rééquilibrage**, en s'appuyant sur la cartographie de l'occupation sociale du patrimoine ;
- ➔ définir les actions d'accompagnement nécessaires pour atteindre les objectifs visés, notamment dans les îlots immeubles à forts déséquilibres et dysfonctionnement (vacance, mutations, gestion adaptée, requalification lourde, réservations....) ;
- ➔ prévoir les dispositifs de suivi/évaluation et de coordination.

● **L'objectivation du traitement de la demande**

L'article 97 de la loi Alur ouvre la possibilité aux EPCI pilotant un plan de gestion partagée de la demande de mettre en place un **système de cotation de la demande**. Sa construction doit être laissée à l'appréciation des partenaires au sein des instances locales de gouvernance de la gestion de la demande et des attributions et faire l'objet d'une **phase de test avant son extension**.

**Les méthodes d'objectivation de la demande (par le système de cotation) favorisent l'équité de traitement de la demande et doivent permettre la plus grande transparence vis-à-vis du demandeur. Elles doivent cependant rester des outils d'aide à la décision, l'affectation finale du logement devant en effet être fondée sur l'analyse qualitative de l'adéquation offre-demande par la commission d'attribution des logements (CAL).**

● **Une réaffirmation du rôle de la CAL, un cadre de fonctionnement précisé**

**Une communication en direction du grand public sur les règles**, le fonctionnement et la composition de la commission d'attribution des logements (CAL) permettra d'améliorer la compréhension et la transparence de ses modes de décisions.

**L'encadrement des décisions** de la commission d'attribution pourrait être renforcé par :

- ➔ **l'affectation des logements sur la base de la cartographie de l'occupation sociale du patrimoine**, et d'un classement objectivé de la demande ;
- ➔ **respectant la mise en œuvre des orientations territorialisées des attributions et mutations** définies par la conférence intercommunale ;
- ➔ avec **la présence d'un observateur** (une personnalité irréprochable), rendant compte régulièrement à la conférence intercommunale des résultats et des difficultés rencontrées.

- **Une commission intercommunale d'examen des cas difficiles**

Le décret de la loi Alur prévoit la mise en place par l'EPCI d'une commission d'examen des cas difficiles. Elle permettra de mobiliser, de façon coordonnée, les solutions adaptées à chaque situation. **Cette commission est à prévoir dans tous les plans de gestion partagée de la demande.**

- **La question des réservations**

**L'existence des contingents est une difficulté pour conduire ces évolutions. Plusieurs actions sont proposées pour améliorer la lisibilité du système :**

- ➔ réexaminer les conditions de délégation du contingent préfectoral ;
- ➔ renforcer la mutualisation des contingents pour traiter certaines situations (mutations dans les quartiers, le traitement de certains déséquilibres...);
- ➔ se poser la question de la pertinence et de la faisabilité d'une gestion des contingents en flux.

- **Expérimentation de la location choisie**

Elle met le demandeur en situation d'être acteur de son projet logement tout en respectant le rôle décisionnaire final de la CAL. **Elle permet au demandeur de faire son choix à partir d'une cotation de sa demande et d'une qualification du parc.**

Il est nécessaire de passer par une **expérimentation, avant d'envisager une généralisation** pour tester les outils et évaluer les impacts tant sur la satisfaction des ménages et l'appropriation de la démarche par les ménages vulnérables que sur les objectifs d'équilibre social.

## **4. Optimiser la présence des organismes**

**Un repérage des situations où la mise en œuvre des objectifs territoriaux est rendue difficile par l'organisation de la propriété patrimoniale** pourrait être engagé dans les agglomérations concernées par les contrats de ville :

- ➔ **Les territoires où le patrimoine est très éclaté**, à l'échelle des agglomérations et des quartiers : faut-il envisager des pré-CAL de coordination des attributions ? Une coordination en matière de gestion et de PRU est à mettre en place. Dans les cas extrêmes de dispersion, un remembrement des patrimoines apparaît nécessaire. Il pourrait être organisé, prioritairement sur trois sites : finalisation de la démarche engagée depuis plusieurs années à Évry-Courcouronnes, Noisy-le-Grand et Plaine Commune.
- ➔ **Les grands quartiers mono-bailleur qui sont concernés par des processus marqués de ségrégation** : faut-il envisager de diversifier les bailleurs pour répartir les efforts, introduire de nouvelles identités résidentielles, créer de l'émulation... ?