

GRANDLYON HABITAT

Immeuble Terra Mundi
2 place de Francfort – CS 13754 - 69444 LYON cedex 03
Téléphone 04.72.74.68.00

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

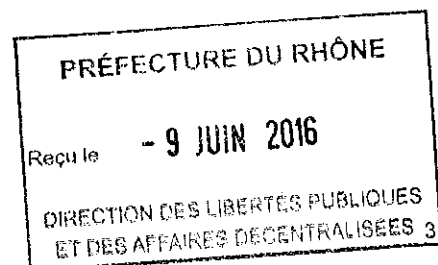
Séance du : 1^{er} juin 2016

Date de Convocation du Conseil : 9 décembre 2015

Date de transmission de l'ordre du jour : 20 mai 2016

Présidente : Mme Catherine PANASSIER

Vice-Président : M. Hubert JULIEN-LAFERRIERE



Présents :

Mme AIT-MATEN - M. AMIOT – M. BARTHELEMY - M. BASMA
Mme BELINGA - Mme BOUGHDIRI – M. CONDAMIN
M. CRESTON - M. DESCHAMPS - M. DUVERGER
Mme FRIEZ - M. GIGNOUX - M. GROS - M. GUILLAND - M. JACQUET
M. JULIEN-LAFERRIERE – M. LACROIX - M. LEVEQUE – M. MOREL
Mme PANASSIER – M. RIONDET - M. VALERE - Mme VESSILLER

Absents représentés :

M. DAYME - Mme LAGATI - M. LE FAOU

Absents excusés :

M. BONIN - M. RAPINE

Assistaient à la réunion :

M. GODET, Directeur Général
M. ROQUETTE, Directeur Général Adjoint
Mr DAKESSIAN, Directeur Financier
Mr JENTELLET, Grant Thornton, Commissaire aux comptes
Mme BAUDRY, Directrice de la Communication
Mme THURA, Directrice de la Clientèle
Mme AUBIN-VASSELIN, Métropole de Lyon
M. BOULLU, Caisse des Dépôts, ancien administrateur de GRANDLYON HABITAT

Le Conseil d'Administration

Rapport : 16.06.05

Objet : Orientations d'attribution de GRANDLYON HABITAT

Sous la présidence de Madame PANASSIER, il est exposé le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Préambule

Selon l'article R 441-9 du CCH modifié par le décret n°2015-522 du 12 mai 2015, « le conseil d'administration ou de surveillance définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect des dispositions de l'article L.441-1, du II de l'article L.441-2-3 du III de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des orientations fixées par la conférence intercommunale mentionnée à l'article L.441-1-5, si elle est créée, et du contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L.441-2-8. Ces orientations sont rendues publiques, selon les modalités incluant leur mise en ligne ».

Le présent document a pour objet de fixer les orientations de la politique générale d'attribution de GrandLyon Habitat.

Son contenu repose sur 4 principaux objectifs :

- Garantir une transparence d'attribution dès la demande de logement
- Favoriser l'accès au logement social pour tous en accompagnant les ménages les plus défavorisés
- Soutenir les parcours résidentiels des ménages au sein du parc social.
- Veiller aux équilibres sociaux dans le parc et dans les quartiers.

1. Le contexte local

Le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD)

Le nouveau Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2016-2020 de la Métropole de Lyon est en cours d'élaboration, le précédent plan couvrant la période 2012 à 2015.

Il avait trois objectifs prioritaires:

- Objectif 1 : Favoriser l'accès au logement des personnes défavorisées
- Objectif 2 : Accueillir et soutenir les ménages défavorisés pour une insertion pérenne dans un logement
- Objectif 3 : Améliorer et développer le parc à vocation très sociale

Aujourd'hui, les travaux se poursuivent avec les partenaires, et il est recherché une approche plus globale des réponses aux ménages prioritaires du plan, qui sera formalisé dans un nouvel accord collectif intercommunal d'attribution sur le territoire de la Métropole de Lyon.

Ces travaux doivent trouver leur articulation avec la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Les orientations fixées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La Conférence intercommunale du Logement définit les orientations en matière d'attribution des logements sociaux sur son territoire. Elle a été mise en place sur la Métropole de Lyon le 9 décembre 2015.

Elle élaborera courant 2016 :

- Un document cadre, fixant ces orientations générales
- Une convention intercommunale d'équilibre territorial, qui poursuit des objectifs de mixité sociale tenant compte des quartiers en politique de la ville.

Elle suivra la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGID).

Le document cadre sur la politique d'attribution comporte des orientations portant sur les points suivants :

- Les objectifs en matière d'attribution et de mutations dans le parc social
- Les modalités de relogement des personnes :
 - o Relevant de l'accord collectif intercommunal
 - o Déclarées prioritaires au titre du DALO
 - o Relevant des projets de renouvellement urbain
- Les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires

La convention intercommunale d'équilibre territorial (CET) vise la politique d'attribution à l'échelle intercommunale sur l'ensemble du parc social, en tenant compte des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Elle porte sur :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires
- Les modalités de relogements et d'accompagnement social dans les projets de renouvellement urbain
- Les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires.

Elle doit être en cohérence avec le contrat de ville de la Métropole, auquel elle est annexée.

Plan de Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGID)

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande définit les orientations sur l'information des demandeurs et la gestion de la demande :

- Il met en œuvre les droits à l'information des demandeurs en organisant le service d'information et d'accueil de la Métropole
- Il améliore la gestion partagée de la demande de logement social (dossier unique, demande en ligne, information sur le traitement des demandes)
- Il organise le traitement des demandes justifiant un examen particulier (demandes prioritaires, ACDA)
- Il peut expérimenter les systèmes de cotation et de location choisie.

Le document cadre sur la politique d'attribution, la convention intercommunale d'équilibre territorial (CET) et le plan partenarial de gestion de la demande doivent être approuvés par l'Etat et la Métropole fin 2016.

Le présent document sera donc amené à évoluer une fois les orientations des différents documents définitivement adoptées.

2. Les conditions d'attribution

Le respect des plafonds de ressources

D'après l'article R 441-1 du CCH, peuvent bénéficier d'une attribution de logement les personnes physiques :

- De nationalité française et celles admises à séjourner régulièrement sur le territoire Français dans des conditions de permanence définies par arrêté ministériel
- Dont les revenus n'excèdent pas le montant des plafonds de ressources fixé par arrêté ministériel pour l'ensemble des personnes vivant au foyer compte tenu des personnes à charge.

Dérogations dans les quartiers en QPV

L'Article L 441-1-1 du CCH autorise le préfet à fixer par arrêté des règles dérogeant localement ou temporairement aux conditions de ressources pour l'attribution d'un logement social sur les Quartiers en Politique de la Ville :

Arrêté du 15 juillet 2015 du Préfet du Rhône : Article 1 – Une dérogation aux plafonds de ressources est accordée pour toute demande de logement locatif social à l'intérieur des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), tels qu'ils sont définis au décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014, dans la limite de deux fois les plafonds réglementaires.

Dérogations en cas d'évolution des ressources du demandeur

L'évolution des ressources du demandeur (à la hausse ou à la baisse) entre le revenu fiscal de l'année N-1 et N-2 et ses ressources le jour de l'instruction est de plus en plus fréquente. Soucieuse de privilégier l'esprit de la règle plutôt que de la lettre, la Commission d'attribution prendra en compte les ressources du demandeur au moment de l'attribution ou à court terme, davantage que celles déclarées fiscalement l'année N-2.

Le calcul du taux d'effort et le reste à vivre

La capacité financière du ménage est analysée de manière systématique au regard du coût locatif du logement : calcul du taux d'effort et du reste à vivre.

Cette analyse est réalisée en tenant compte du loyer, des charges comprises dans le logement. Lorsque les charges d'électricité ou de gaz sont individuelles, une estimation peut avoir lieu.

Calcul du taux d'effort :
$$\frac{\text{loyer} + \text{charges} - \text{allocation logement}}{\text{Ressources nettes du ménage}}$$

(Calcul conforme au code de la construction)

Calcul du reste à vivre : Ressources – loyer – charges + allocation logement

Le taux d'effort ne devrait pas dépasser le seuil de 30 %.

La commission sera particulièrement vigilante aux taux d'effort supérieurs à 30 % et/ou aux restes à vivre inférieurs 10 € / jour / unité de consommation (Nomenclature INSEE retenue). Pour ces situations, la commission examinera la pertinence de la proposition.

L'adéquation entre la typologie et la composition familiale

L'adéquation entre la typologie du logement et la composition familiale est recherchée en priorité.

Le tableau de référence est le suivant :

Typologie	Composition familiale
T1	Une personne seule
T2 ou faux T3	Une personne seule ou un couple
T3 ou faux T4	Une personne seule ou un couple avec un enfant
T4 ou faux T5	Une personne seule ou un couple avec deux enfants
T5	Une personne seule ou un couple avec trois enfants ou plus

Cependant, la commission appréciera la meilleure adéquation recherchée en prenant également en compte la surface du logement, l'occupation de la résidence, l'âge et le sexe des enfants et les problèmes de santé, en particulier sur le patrimoine ancien de type HBM.

3. Les axes prioritaires de la politique d'attribution

Favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires

GrandLyon Habitat s'engage à favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires.

Sont retenus en premier lieu les critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, listés par le CCH article L.441-1, notamment au profit :

- De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- De personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- De personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;

- e) De personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié au pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code.

GrandLyon Habitat est engagé de façon significative sur ces différents publics, cela se concrétise par les relogements :

- de ménages labellisés dans le cadre de l'Accord Collectif Département d'Attribution :
 - o ménages dits « statutaires » issus du dispositif ACCELAIR, situations portées par Forum Réfugiés
 - o ménages sortants de CHRS (Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale) et des dispositifs ALT (Allocation Logement Temporaire)
- des ménages relevant du droit au Logement Opposable (DALO)
- des ménages sortants d'hébergement ou de logement adapté, afin de créer de la fluidité dans ces structures et aider au passage de l'hébergement vers le logement
- des ménages ayant besoin d'un accompagnement adapté (bail glissant, ASLL, logement adapté ...)

La commission sera vigilante à ce que les logements adaptés au handicap soient attribués aux ménages ayant besoin de ce type de logement.

Favoriser le parcours résidentiel

La mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle représente un enjeu important pour tout organisme de logement social. En effet, une part importante de nos locataires effectue l'essentiel de son parcours résidentiel dans le parc social. Cette évolution est liée à la précarité croissante de leur situation mais aussi au marché du logement de plus en plus tendu.

A l'échelle de la Métropole, 41 % des demandeurs de logement sont déjà locataires d'un logement social (sources FCR 2014). La mobilité s'envisage donc bien au sein du parc locatif et en particulier le parc social.

Dans le cadre de sa Convention d'Utilité Sociale, GRANDLYON HABITAT s'est engagé à réaliser 25 % des attributions en 2016 au profit des demandeurs de mutation.

La mobilité au sein du parc social est un levier de fluidification du parcours résidentiel. Elle permet de répondre à un double objectif : une meilleure prise en compte des besoins des locataires et l'optimisation du parc de logement, y compris aux nouveaux entrants.

Cette politique de mobilité prend en compte des priorités spécifiques :

- adéquation du logement à la composition familiale, notamment pour libérer des grands logements sous-occupés et limiter la sur-occupation
- situation de handicap
- adéquation du logement aux ressources du ménage

Afin de mieux traiter les demandes de mutation nombreuses, GrandLyon habitat a mis en place un système de cotation. Ce système prend en compte les motifs évoqués pour la demande de mutation, qui peuvent être cumulés ce qui permet de mettre en évidence les situations les plus délicates et urgentes. (voir Annexe 1 : Tableau de cotation des demandes de mutation)

Les ménages en situation d'impayés

GrandLyon Habitat est soucieux de trouver la solution la plus adaptée aux ménages en situation d'impayés. Un accompagnement peut être mis en place en lien avec la mutation pour assurer un nouveau départ dans un nouveau logement : mise en place d'un plan d'apurement, Accompagnement Social Lié au Logement, sollicitation du Fond de Solidarité Logement.

Les ménages issus des projets de rénovation urbaine ou de rénovation patrimoniale

GrandLyon Habitat est engagé depuis la fin de l'année 2015, dans 3 grands projets de renouvellement urbain sur les sites suivant :

- La Sauvegarde à Lyon 9^{ème}
- Mermoz Sud à Lyon 8^{ème}
- Les Minguettes à Vénissieux

Pour ces opérations, nous bénéficions d'un engagement de nombreux partenaires (Etat, communes, bailleurs sociaux) qui permettra de répondre au mieux aux besoins et aux souhaits des ménages.

Ces relogements poursuivent 3 objectifs :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion
- Contribuer à la mixité sociale avec une reconstitution de l'offre hors quartiers QPV et avec une part importante de PLAI.

Par ailleurs, GrandLyon Habitat est engagé dans d'importants projets de réhabilitation et restructuration dont les sites principaux sont les suivants (actuels ou à venir dans l'année) :

- Perrache à Lyon 2^{ème}
- Dauphiné à Lyon 3^{ème}
- Montchat à Lyon 3^{ème}
- Clos Jouve à Lyon 1^{er}
- Marius Donjon à Lyon 9^{ème}
- Tony Garnier à Lyon 8^{ème}

Si ces opérations nécessitent le relogement de locataires, soit de manière provisoire le temps des travaux dans le logement, soit de manière définitive, GrandLyon Habitat garantit pour chaque ménage un taux d'effort maîtrisé.

Les délais pour réaliser ces relogements étant contraints, ces ménages sont prioritaires dans les attributions.

Une attention particulière sera apportée aux ménages en attente de mutation logés dans des quartiers de rénovation urbaine mais non concernés par les démolitions.

Favoriser la mixité sociale

La recherche de mixité sociale est un enjeu majeur pour GrandLyon Habitat.

Comme le stipule les articles L.441-1 et R441-3 du CCH « l'attribution des logements sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement et doit favoriser l'égalité d'accès au logement des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers ».

GrandLyon Habitat a mis en place des fiches synthétiques permettant de connaître et analyser la population en place et ainsi avoir une politique d'attribution équilibrée.

Par ailleurs, GrandLyon Habitat, dans le cadre des livraisons de programmes neufs ou d'opérations d'acquisition-amélioration de plus de 10 logements, procède à une pré-commission d'attribution, afin de travailler avec les partenaires à un peuplement équilibré dès la mise en location de l'immeuble. Il s'agit de conjuguer au mieux les priorités de chaque réservataire et l'équilibre de l'ensemble immobilier.

De même, GrandLyon Habitat est vigilant aux attributions sur le parc ancien de type HBM, et ainsi lors des remises en location après réhabilitation, un examen des candidatures de l'ensemble des logements disponibles est réalisé afin d'avoir une vision globale de la résidence et favoriser la mixité sociale sur ce parc ancien.

Les attributions sur les logements intermédiaires (PLS et PLI) font l'objet d'une attention particulière afin de s'assurer que ces logements jouent pleinement leur rôle de mixité à l'échelle d'une résidence. Les orientations d'attribution spécifiques sur ces logements sont détaillées dans la suite de ce document.

4. Secteurs dérogatoires avec politique d'attribution adaptée

Les résidences avec une politique adaptée

GrandLyon Habitat a souhaité mettre en place une politique d'attribution adaptée pour des résidences qui aujourd'hui cumulent plusieurs problématiques :

- Problèmes de tranquillité, difficultés dans la gestion de proximité
- Taux de rotation élevé ou taux important de demandes de mutation
- Population en place cumulant plusieurs difficultés (sociales, financières ...)

Ainsi un travail a été réalisé à l'échelle de chaque résidence en étudiant la population en place et le profil des attributions des années précédentes.

Pour réaliser ces diagnostics par résidence, GrandLyon Habitat a mis en place des fiches synthétiques d'occupation reprenant les données sociales des locataires en place issues de l'enquête Occupation du Parc Social menée début 2016.

Ces fiches reprennent comme informations principales des données :

- Sur la résidence : nombre de logements par typologie, répartition des réservataires
- Sur la population en place : âges de titulaires des baux, compositions familiales, niveaux de ressources, situation face à l'emploi, bénéficiaires de l'APL ...

Pour l'ensemble de ces groupes, il a été défini des orientations d'attribution, à échelle variable selon la résidence, visant à :

- Favoriser l'arrivée de jeunes ménages avec ou sans enfant, en laissant la possibilité d'attribuer à des couples sans enfant un T3
- Privilégier l'arrivée de ménages avec des ressources issues de l'activité
- Limiter la sur-occupation sur les grands logements

Les résidences intermédiaires

GrandLyon Habitat dispose dans son patrimoine d'environ 5 % de logements financés en PLS ou PLI, logements dits intermédiaires.

Ces logements permettent d'assurer de la mixité sociale, au sein des quartiers et des résidences, en attirant une cible de clientèle avec des ressources supérieures au plafond PLUS.

Après plusieurs études menées par le service Marketing de GrandLyon Habitat, il a été constaté que la clientèle PLS (ressources entre le plafond du PLUS et le plafond du PLS) est relativement rare sur la Métropole, surtout pour les ménages avec enfants qui préfèrent accéder à la propriété, quitte à s'éloigner en seconde couronne, plutôt que rester locataire à un coût élevé.

Cela signifie que cette cible de clientèle peut être difficile à trouver, du fait de son étroitesse.

Par ailleurs, ces ménages, même s'ils rencontrent des difficultés à se loger à un loyer raisonnable, peuvent avoir des demandes spécifiques. Pour ces logements, nous n'exigeons donc pas l'adéquation entre la typologie et la composition familiale.

Notre patrimoine de logements PLS et PLI est très hétérogène. Ainsi, les résidences intermédiaires ont été classées en 4 catégories avec, pour chacune, une stratégie d'attribution définie. Cette stratégie doit permettre d'améliorer les délais de relocation (voire lutter contre la vacance dans certains cas) tout en maintenant la mixité sociale.

Par ailleurs, sur les petits logements (T1 et T2 compacts), il est souvent difficile de trouver des ménages PLS (personnes seules) dont les revenus leur permettent de cibler plutôt un T2 spacieux ou un petit T3. Il a donc été décidé pour ces petits logements de cibler des ménages dont les ressources (hors prestations sociales) sont équivalentes à trois fois le montant du loyer.

- **Catégorie 1 :**

Ces résidences proposent des logements PLS classiques, dans des univers concurrentiels classiques, et leurs loyers sont donc attractifs par rapport à l'offre du marché privé.

Nous cibons sur ces résidences des ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond du PLUS et le plafond du PLS (dépassement possible de 5% du PLS).

- **Catégorie 2 :**

Ces résidences proposent des logements PLS classiques, mais dans des univers concurrentiels plus complexes. L'offre est abondante (de manière pérenne ou transitoire) et de ce fait nous avons besoin d'élargir notre cible de clientèle. Nous ciblons donc des ménages dont les ressources peuvent être inférieures jusqu'à 30 % du plafond PLUS et jusqu'au plafond du PLS.

- **Catégorie 3 :**

Ces résidences proposent des produits plus anciens, dans un univers concurrentiel complexe (offre abondante). Les loyers sont souvent plus attractifs, voire un peu bas pour les ménages PLS, afin de correspondre au produit dans son contexte de marché.

Nous ciblons donc des ménages dont les ressources (hors prestations sociales) sont supérieures ou égales à trois fois le montant du loyer.

Cette classification, et les orientations d'attribution correspondantes, ont été mises en œuvre sous forme de test depuis 2015. Cette clarification des règles a été bénéfique à la fois pour le travail de recherche de candidats (règles claires, marges de manœuvre énoncées, équité de traitement des candidats) et pour le travail de la commission d'attribution qui sait désormais pour quelles raisons tel candidat est proposé sur tel logement.

Cela a permis de relouer plus rapidement certains logements, tout en conservant l'esprit de la mixité sociale.

Ceci exposé, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer sur l'ensemble de ces propositions.

Annexe 1 : Tableau de cotation des demandes de mutation

Locataire	NOM :	Prénom :	Date de naissance / /
Niveau de difficultés 1 - 100 points			
Logement trop petit ou trop grand (sous et sur occupation ++/--) <input type="checkbox"/>		Logement trop cher <i>(Taux d'effort >50% et reste à vivre ≤ RSA)</i> <input type="checkbox"/>	
Raisons de santé / Handicap / Vieillesse (pb majeur nécessitant changement de logement) <input type="checkbox"/>		Violences familiales / Problèmes d'environnement ou de voisinage (menace l'intégrité physique du demandeur) <input type="checkbox"/>	
Niveau de difficultés 2 - 50 points			
Logement trop petit ou trop grand (sous et sur occupation +/-) <input type="checkbox"/>		Logement trop cher <i>(30 % < Taux d'effort < 50% et reste à vivre ≤ 700 €)</i> <input type="checkbox"/>	
Raisons de santé / vieillissement (problème jugé mineur) <input type="checkbox"/>			
Niveau de difficultés 3 - 20 points			
problèmes d'environnement ou de voisinage <input type="checkbox"/>		Rapprochement du lieu de travail / Mutation professionnelle / Rapprochement des équipements et services <i>(temps de trajet > à 1h)</i> <input type="checkbox"/>	
Rapprochement de la famille <input type="checkbox"/>		Assistant(e) maternel(le) ou familiale <input type="checkbox"/>	
Parcours résidentiel <input type="checkbox"/>		Regroupement familial <input type="checkbox"/>	
Divorce, séparation <input type="checkbox"/>			

3 motifs maximum par dossier

Ancienneté de la demande :

Priorité(s)

score obtenu

Après discussion, le Conseil d'Administration décide **à l'unanimité** des membres présents ou représentés, d'approuver l'ensemble des propositions faites.

Lyon, le 1^{er} juin 2016
La Présidente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line intersected by a horizontal line, with a large loop extending to the right.

Catherine PANASSIER