

Politique d'attribution des logements sociaux de la Métropole de Lyon 2025-2031



- Diagnostic
- Document cadre des orientations d'attribution
- Convention intercommunale d'attribution

MÉTROPOLE

GRAND LYON



**PRÉFÈTE
DU RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Politique d'attribution des logements sociaux de la Métropole de Lyon

VOLET 1 : DIAGNOSTIC

**Une politique volontariste en faveur de l'équilibre territorial,
et portant une attention particulière envers les publics spécifiques**

SOMMAIRE

I – UNE POLITIQUE DE L’OFFRE EN FAVEUR DE LA SOLIDARITÉ METROPOLITAINE, MALGRÉ LE CONTEXTE DE CRISE DU LOGEMENT DEPUIS 2023	1
I.1. Des objectifs ambitieux de production de logements sociaux.....	1
I.3. Les caractéristiques du parc social restent un frein à la mixité sociale.....	5
II – DES DISPOSITIFS EN FAVEUR D’UNE MEILLEURE GESTION DES ATTRIBUTIONS QUI VISENT À RÉPONDRE AUX DEMANDES, AVEC UNE ATTENTION AUX TERRITOIRES ET AUX PLUS FRAGILES	8
II.1. Le Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et d’Information des Demandeurs (PPGID)	9
II.2. Le système de gestion partagée	9
II.3. Les Instances Locales de l’Habitat et des Attributions (ILHA)	10
II.4. La Charte du relogement	10
III – LA POLITIQUE D’ATTRIBUTION SE DÉCLINE DANS UN CONTEXTE DE TENSION CROISSANTE SUR L’ACCÈS AU PARC SOCIAL	12
III.1. Une forte hausse de la tension sur le parc social	12
III.2. Des difficultés d’attribution accrues pour certains profils de demandeurs	13
III.3. Des difficultés de réalisation des objectifs de rééquilibrage, notamment en dehors des QPV	18
IV – UNE ÉVOLUTION DES MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DES PUBLICS PRIORITAIRES POUR AMÉLIORER LE REPÉRAGE ET LE SUIVI DE LEURS DEMANDES	21
IV.1. Les objectifs d’attribution à ces publics	21
IV.2. Une gestion des publics prioritaires complexe et appelée à évoluer	23
ANNEXES	25
ANNEXE 1 : Zoom sur le profil des demandeurs de mutation.....	25
ANNEXE 2 : ZOOM SUR LE PROFIL DES MENAGES EN SITUATION DE HANDICAP	28

I – UNE POLITIQUE DE L’OFFRE EN FAVEUR DE LA SOLIDARITÉ METROPOLITAINE, MALGRÉ LE CONTEXTE DE CRISE DU LOGEMENT DEPUIS 2023

I.1. Des objectifs ambitieux de production de logements sociaux

La Métropole de Lyon est un territoire attractif du point de vue de l’emploi, du fait de son dynamisme économique. Elle connaît une forte croissance démographique (211 982 habitants supplémentaires en 20 ans ; soit + 18% contre + 11% en France métropolitaine)¹.

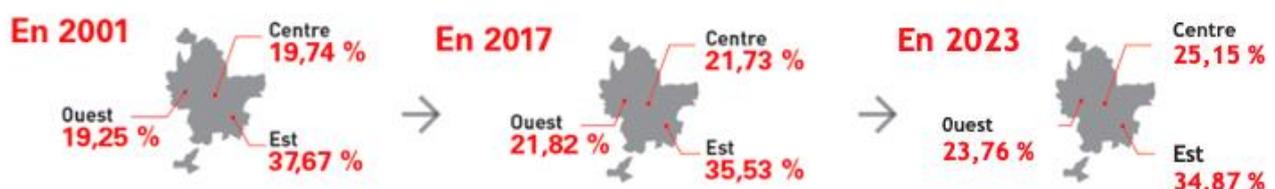
Pour répondre à cet enjeu, **la Métropole s’est engagée dans une politique de l’habitat et du logement particulièrement offensive qui vise à répondre aux besoins de tous, tout en œuvrant en faveur d’un meilleur équilibre territorial**. Elle s’est fixée des **objectifs de production ambitieux via le Scot** de l’agglomération lyonnaise (construction de 50 000 à 60 000 logements sociaux entre 2010 et 2030 ; soit 4 000 logements sociaux par an et 30 à 40 % de la construction neuve) **et le PLU-H** (objectif quantitatif de 5 000 logements sociaux financés par an et 1 000 logements produits en Bail Réel Solidaire (BRS) d’ici 2026).

Plusieurs leviers sont mis en œuvre pour répondre à ces objectifs :

- Financement des logements sociaux : bonus grands logements, augmentation des forfaits de la reconstitution de l’offre démolie, soutien aux projets de surélévation.
- Soutien au développement de l’offre en habitat spécifique et inclusif et de l’habitat coopératif.
- Action foncière en faveur des territoires : contribution à la production de logements en ZAC/PUP et préemptions / acquisitions amiables / cessions.
- Politique volontariste en faveur du BRS : dotation de 40 M€ à destination de la Foncière solidaire du Grand Lyon.
- Mise en œuvre du plan d’urgence métropolitain pour l’immobilier et le logement, adopté en 2023, pour débloquer les opérations en difficulté de commercialisation et soutenir la production de logements sociaux (dotation de 10 M€). 2 000 Logements Locatifs Sociaux (LLS) ont été débloqués à travers ce plan. Un deuxième plan est prévu.

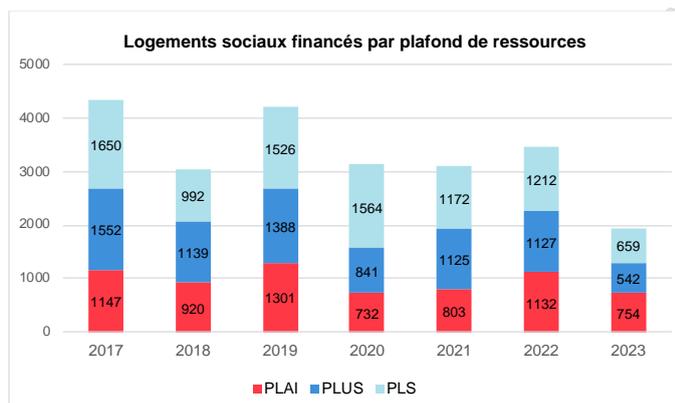
Les moyens déployés par la Métropole dans la production de LLS ont des effets incontestables. **Le rééquilibrage du parc social qui s’observait déjà en 2017 se poursuit en 2023** ² :

- ❖ Le taux SRU a augmenté au Centre (+3,42 points), pour dépasser l’objectif de 25% (taux de 25,15% en 2023).
- ❖ Il augmente également à l’Ouest dans une moindre mesure (+1,94 points) : taux de 23,76%.
- ❖ Il diminue à l’Est (- 0,66 points) en lien avec les démolitions de LLS : taux de 34,87% en 2023.



À l'échelle métropolitaine, l'évolution de la répartition des LLS livrés par types de financement tend également à se rapprocher de l'objectif qualitatif de la loi SRU, avec une part croissante de logements très sociaux :

- ❖ Une forte hausse de la part de PLAI : de 26% des LLS financés annuellement en 2017 à 39% en 2023.
- ❖ À l'inverse, la part de PLUS diminue progressivement (36% en 2017, et 28% en 2023).
- ❖ La part de PLS se maintient entre 30% et 40% sur la période 2017-2023 (part de 35% et 34% en 2023).



On constate toutefois une tendance au ralentissement du nombre de LLS financés annuellement depuis 2018³.

- ❖ **Entre 2001 et 2017, la production a augmenté de façon continue** pour atteindre un rythme soutenu de **plus de 4 000 logements par an** (contre 1 483 en 2001). 57 916 LLS ont été financés sur cette période, multipliant le volume de production par 3,5.
- ❖ **Entre 2018 et 2022**, le volume de production moyen était d'environ 3 400 LLS par an, un rythme **inférieur à la période précédente**. Si 16 982 LLS ont été financés sur cette période, le volume de production annuel est moins fort en 2022 (3 471 LLS financés) qu'en 2017 (4 355 LLS).
- ❖ **2023 constitue une année difficile en termes de volume de production sur l'agglomération** : seulement **1 955 LLS ont été financés**, un chiffre qui n'avait pas été observé depuis 20 ans et qui s'explique par un contexte inédit de **crise du logement et de la construction**.

Les difficultés du secteur du BTP se répercutent sur l'ensemble du secteur de la construction, sur les promoteurs et les bailleurs sociaux. Cette crise se joue également du côté de la demande, la capacité d'achat des ménages étant impactée par des difficultés d'emprunt avec la hausse des taux d'intérêt. De nombreuses opérations subissent actuellement des difficultés de commercialisation.

Les moyens importants déployés par la Métropole depuis plus de 20 ans ont donc permis un rééquilibrage Est-Ouest de l'offre de logements sociaux. On observe toutefois un ralentissement de la production en volume qui complexifie l'atteinte des objectifs quantitatifs fixés, dans le contexte de crise du logement depuis 2023, et ce malgré l'ampleur des moyens engagés par la Métropole.

³ Source : données DHL – Métropole de Lyon

1.2. Le renouvellement urbain contribue au rééquilibrage territorial dans une perspective de mixité sociale

Le volet habitat du **Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU)** participe pleinement à cette politique globale habitat-logement en agissant sur une meilleure répartition territoriale des logements sociaux (dé densification, reconstitution hors site), en améliorant la qualité du parc existant et en incitant à diversifier l'offre de logements au sein des sites concernés.

Son **articulation avec la politique intercommunale d'attribution** permet d'une part, de conforter les objectifs de relogement des ménages concernés par les démolitions liées au renouvellement urbain, et d'autre part, d'agir plus finement sur la mixité sociale de ces secteurs pour lesquels de profondes transformations sont visées.

Des liens étroits sont également entretenus avec le volet cohésion sociale de la Politique de la Ville afin d'accompagner les ménages les plus fragiles.

La Métropole de Lyon fait partie des **territoires précurseurs en matière de renouvellement urbain**. En 2005, elle s'est engagée dans le premier Programme de Renouvellement Urbain à travers une convention habitat d'agglomération portant la reconstitution de l'offre, en articulation avec les 12 conventions locales. Cette gouvernance a permis de mener les projets par site, la reconstitution de l'offre et les relogements à l'échelle d'agglomération.

Cette gouvernance à 2 niveaux a été reconduite au sein du **NPNRU**, avec un **élargissement du spectre de la convention-cadre d'agglomération** qui fixe les principes et objectifs de la reconstitution mais aussi de la diversification, de l'amélioration de l'offre existante, du relogement et des attributions.

13 sites sont concernés :

- Lyon **Mermoz Sud**
- Villeurbanne **Buers**
- Saint Fons **Arsenal Carnot-Parmentier**
- Lyon 8^{ème} **Langlet-Santy**
- Saint Priest **Bellevue**
- Bron **Terraillon**
- Vaulx-en-Velin **Grande Ile**
- Rillieux-la-Pape **Ville Nouvelle**
- Vénissieux-Saint Fons **Minguettes Clochettes**
- Lyon 9^{ème} **La Duchère**
- Givors **Les Vernes**
- Villeurbanne **Saint-Jean**
- Bron **Parilly**



Les résultats de ce modèle de gouvernance sont particulièrement probants ⁴:

- ❖ **Démolition** : 52% des démolitions des logements (dont recyclage AFL) sont réalisées ou en cours à mi-année 2024 (1 557 logements démolis soit 29% de l'objectif et 1 253 en cours de démolition soit 23%).
- ❖ **Reconstitution** : la dynamique de rééquilibrage territorial se poursuit, 43% des opérations ayant été effectuées à mi-année 2024. Parmi les 2 309 logements financés en reconstitution à fin 2023, 51% sont en PLAI et 89% ont été reconstitués hors site.
- ❖ **Relogements** : sur les 5 630 relogements prévus dans le cadre du NPNRU, 3 380 sont réalisés ou en cours à fin 2023 soit 60% de l'objectif %. 59% de ces relogements sont localisés en dehors des QPV.
- ❖ **Réhabilitation** : des avancées importantes avec 71% des opérations projetées réalisées ou en travaux / phase d'études à fin 2023 (3 951 logements réhabilités soit 39% et 3 238 logements en travaux / phase d'études soit 32%).
- ❖ **Diversification** : un volume élevé de logements a été produit sur les sites en Renouvellement Urbain (9 579 logements livrés au total entre 2005 et 2022). Au global, 52% de ces livraisons sont des logements en accession. La diversification s'accroît dans le temps avec 61% de logements produits en accession entre 2020 et 2022.

Au-delà de ces résultats globaux, **des dynamiques spécifiques caractérisent chaque site** et produisent des effets et des impacts différenciés. Par exemple sur la diversification, l'étude de bilan de classification typologique des sites NPNRU a révélé des situations très différentes. La Duchère, Mermoz et Bellevue sont parmi les sites les plus avancés avec des volumes importants de livraisons, dont beaucoup de produits n'étant pas des logements sociaux. À l'inverse à Ville-Nouvelle, Parilly et Minguettes-Clochettes, la diversification débute ou est en cours, avec une part plus limitée de livraisons, comportant une part significative de logements sociaux.

Le NPNRU, dans la continuité du PRU1, est un outil au service du rééquilibrage territorial. Il permet en outre de mettre en œuvre des interventions ciblées dans des secteurs se caractérisant par la présence de populations plus modestes qu'ailleurs.

⁴ Point d'étape NPNRU Volet Habitat, Mai 2024, Trajectoires Reflex, sur la base des données Métropole de Lyon (DPU-DHL) et DDT-ANRU

I.3. Les caractéristiques du parc social restent un frein à la mixité sociale

Malgré toutes ces transformations, la nature du parc reste très structurante sur les attributions aux ménages. Le parc social est encore aujourd'hui plus concentré en QPV, et d'autant plus pour les grands logements et les logements abordables, ce qui constitue un frein complexe à dépasser.

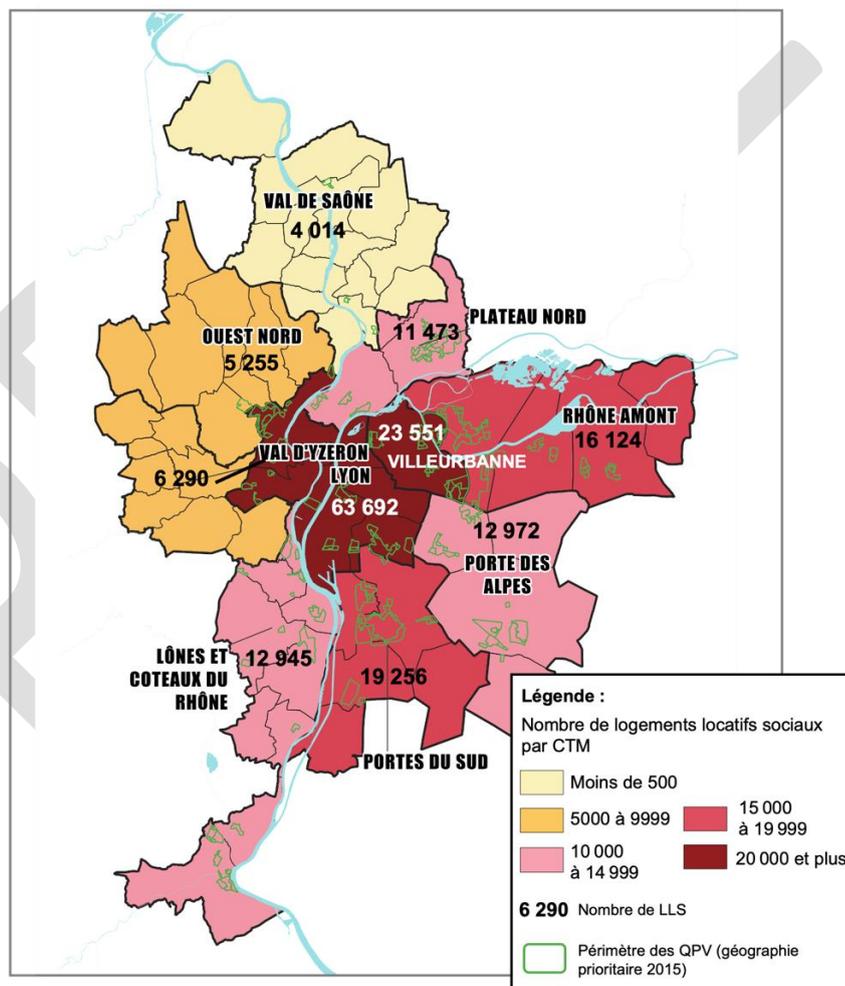
I.3.a. Le parc de logements sociaux reste concentré dans les QPV

Malgré les efforts de rééquilibrage du parc, l'offre de LLS reste concentrée au Centre :

- Lyon et Villeurbanne représentent la moitié du parc social (50%, 87 243 LLS)
- 28% du parc social se situe à l'Est (48 352 LLS)
- 23% se situe à l'Ouest (39 977 LLS), avec des CTM comptabilisant moins de 7000 LLS.

En 2022, 31% du parc locatif social de la Métropole se situe en QPV⁵. Cette part a légèrement diminué par rapport à 2017 (35%).

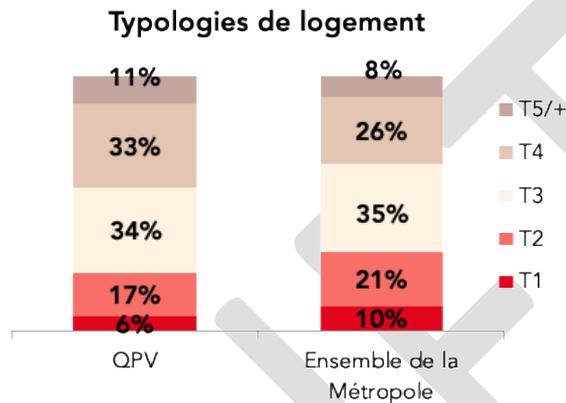
Répartition du parc locatif social par CTM en 2022 (source : Inventaire SRU 2022)



⁵ Source : RPLS 2022 (donnée non disponible pour le QPV Cités Sociales Gerland). Détail des données 2023 par QPV non consolidé.

I.3.b. Une offre de grands logements et de logements abordables davantage présente en QPV

Le parc à bas loyer et les grands logements étant concentrés dans les QPV, il est d'autant plus difficile de mixer les populations dans les territoires de l'agglomération. 44% des logements sociaux situés en QPV sont des T4 ou plus, contre seulement 34% pour l'ensemble du parc social de la Métropole⁶. À l'inverse, on trouve moins de petits logements au sein des QPV (23% de T1-T2 contre 31% pour l'ensemble de la Métropole).



Les logements sociaux situés en QPV sont plus abordables. Le niveau de loyer médian y est de 5,5€ par m², contre 6,1 € par m² pour l'ensemble de la Métropole⁷. Les logements sociaux localisés en QPV sont également plus anciens : 5% ont été construits avant 2013, contre 18% sur l'ensemble de la Métropole.

La répartition de l'offre de logements sociaux joue donc comme une contrainte forte sur les ambitions de la Métropole.

I.3.c. Une baisse des taux de vacance et de mobilité qui limite la fluidité du parc social

En plus de ces contraintes liées à la structure du parc et à sa répartition, **la tendance à la baisse de la mobilité au sein du parc qui s'observait déjà entre 2011 et 2017 (taux passant de 10,8% à 9,1%) s'est renforcée ces dernières années**⁸. Le taux de mobilité se situe en 2023 à un niveau historiquement bas de 6,6% à l'échelle métropolitaine.

Les locataires HLM restent plus longtemps dans le logement social et y vieillissent, **ce qui contraint fortement les opportunités d'attribution.**

La **vacance des logements constitue un autre enjeu fort**. Si en 2023, 2,1% du parc social de l'agglomération est vacant (vacance commerciale incluse), ce taux est de 1% pour la vacance de plus de 3 mois⁹.

⁶ Source : RPLS 2022

⁷ Source : RPLS 2022

⁸ Taux de mobilité : part des emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus. Source des données : RPLS

⁹ Taux de vacance part des logements vacants dans l'ensemble des logements. Source des données : RPLS

Taux de vacance et de mobilité par CTM (source : RPLS 2023)

CTM	Taux de vacance	Taux de mobilité
Lyon	1,7%	7,0%
Villeurbanne	1,6%	6,4%
Porte des Alpes	1,2%	5,8%
Portes du Sud	2,4%	6,6%
Rhône Amont	2,0%	7,7%
Lônes & Coteaux du Rhône	2,1%	6,1%
Ouest Nord	3,6%	5,3%
Plateau Nord	4,1%	6,0%
Val-de-Saône	2,8%	6,2%
Val d'Yzeron	3,6%	5,2%
Métropole	2,1%	6,6%

La Métropole s'est saisie du sujet de la vacance des logements, dans le parc social et privé (1,2% du parc privé sur le territoire métropolitain étant considéré comme inoccupé depuis plus de 2 ans). Une étude en lien avec l'Agence d'urbanisme est en cours en 2024, avec pour but d'améliorer la connaissance du parc de logements vacants.

Les efforts de rééquilibrage déployés en termes de production et via les différents leviers du renouvellement urbain font face à des freins liés aux caractéristiques du parc et à sa localisation. Ces difficultés sont d'autant plus fortes dans un contexte de moindre libération des logements disponibles, alors que la demande de logements sociaux augmente de façon continue.

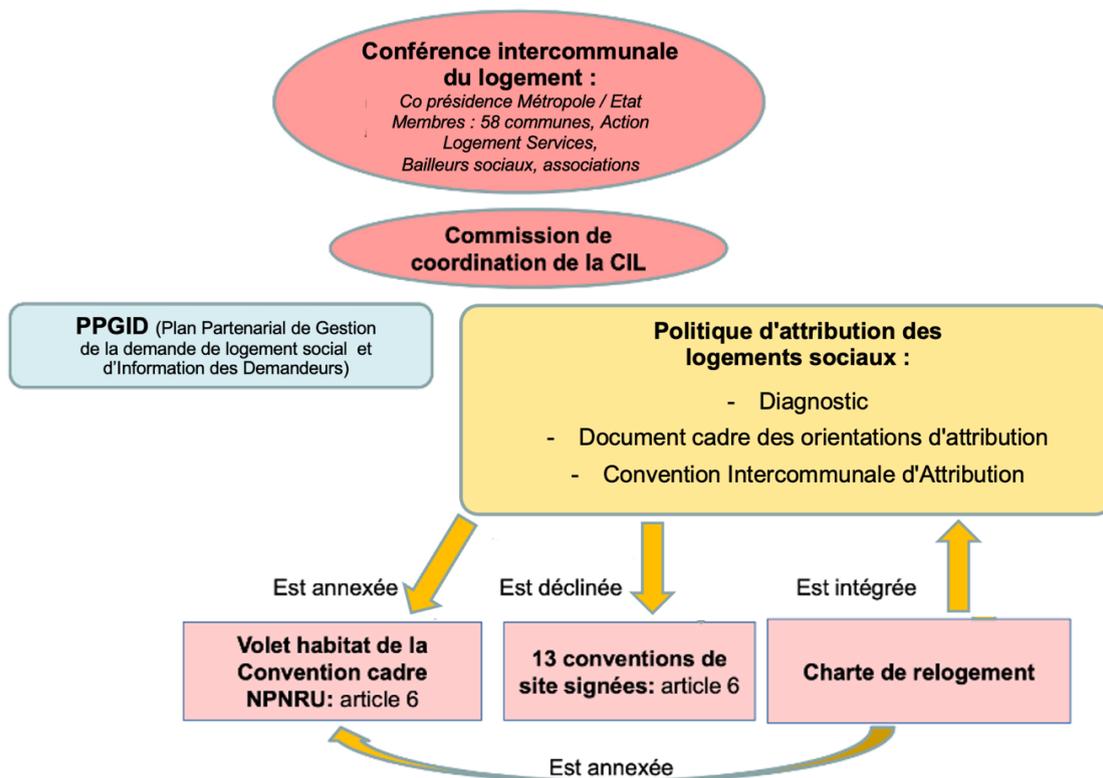
II – DES DISPOSITIFS EN FAVEUR D’UNE MEILLEURE GESTION DES ATTRIBUTIONS QUI VISENT À RÉPONDRE AUX DEMANDES, AVEC UNE ATTENTION AUX TERRITOIRES ET AUX PLUS FRAGILES

Créée par la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, la Convention Intercommunale d’Attribution (CIA) fixe la politique d’attribution de la Métropole. **La première CIA avait mis en évidence le besoin de travailler sur plusieurs orientations :**

- ❖ Mieux répondre aux demandes sur le plan quantitatif et qualitatif.
- ❖ Définir des objectifs de mixité sociale et d’équilibre territorial.
- ❖ Améliorer la prise en compte des demandes de mutation et des publics prioritaires dans les attributions.
- ❖ Améliorer l’efficacité des processus d’attribution et rendre les demandeurs acteurs de leurs parcours résidentiels.
- ❖ Engager des réflexions autour de la question des loyers.

Différents **outils et dispositifs ont été mis en place pour répondre à ces orientations**. Dans un contexte de mise en œuvre de la cotation et de la gestion en flux qui concernent toutes les demandes, ces outils et plus globalement les pratiques d’attributions sont appelés à être modifiés.

Schéma de l’articulation de la politique d’attribution des logements sociaux de la Métropole de Lyon



II.1. Le Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGID)

Dans un contexte locatif social tendu, la coordination des partenaires et des professionnels en matière d'information et d'instruction des demandes est un enjeu particulièrement fort. Pour y répondre, **la Métropole de Lyon a procédé à l'écriture de son premier PPGID en 2018, en lien avec les acteurs locaux.**

Le PPGID a fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours en 2022, puis d'une évaluation globale en 2024, ayant permis de définir un nouveau plan pour les années 2025-2031.

Ce nouveau plan pérennise les actions poursuivies sur le précédent, tout en recherchant des améliorations nécessaires au regard du contexte actuel et du fonctionnement du réseau des Services d'Accueil et d'Information des Demandeurs (SAID), parmi lesquels :

- ❖ Améliorer le fonctionnement du SAID : clarifier les liens entre guichets d'enregistrement et lieux d'accueil labellisés (LAL), inclure de nouveaux acteurs, maintenir une bonne couverture territoriale, favoriser le lien entre les différents acteurs...
- ❖ Identifier et mettre en œuvre les marges de progression en lien avec l'information au demandeur et la gestion du dossier unique.
- ❖ Améliorer l'animation et renforcer la formation et l'inter connaissance des acteurs.

II.2. Le système de gestion partagée

Depuis 2022, le suivi des demandes et des attributions sur le territoire s'établit selon un système de gestion partagée. Les bailleurs sociaux et réservataires utilisent différents logiciels, tous interfacés au Système National d'Enregistrement (SNE). Il n'existe donc plus de fichier partagé entre la Métropole, l'État, Action Logement Services, les communes et les bailleurs sociaux.

Certains publics cibles de la politique d'attribution n'étant pas repérables dans le SNE, la Métropole s'est dotée de l'outil PELEHAS afin de poursuivre le repérage et le suivi des publics prioritaires de la CIA. Une organisation qui présente certaines limites.

Pour améliorer le fonctionnement du système de gestion partagée, une nouvelle feuille de route sera élaborée afin de mener des réflexions sur différentes orientations :

- ❖ Inscrire la qualification de la demande comme un axe de travail majeur à engager.
- ❖ Travailler sur la complétude et la mise à jour du dossier tout au long du processus, de la demande à l'attribution : notamment réviser la charte départementale, afin de favoriser la complétude du dossier.
- ❖ Former les différents acteurs à la gestion de la demande (renseignement des dossiers, utilisation de la cotation dans le rapprochement offre-demande (ROD) et partage des « bonnes pratiques », processus d'attribution...).

- ❖ Permettre un échange autour des pratiques, renforcer le support sur l'utilisation des outils et suivre le développement des différents outils.
- ❖ Ajuster le calendrier de suivi de la CIA et préciser les modalités d'analyse des données (sources et temporalité).

II.3. Les Instances Locales de l'Habitat et des Attributions (ILHA)

Les ILHA constituent un outil opérationnel et innovant de territorialisation de la politique publique métropolitaine liée au logement visant à associer les communes et partenaires.

En 2022, elles ont été développées pour couvrir l'ensemble du territoire métropolitain en faveur du principe d'équité, avec 3 types de commissions :

- **Les Commissions Sociales Territorialisées du Logement** qui visent à analyser collectivement des situations complexes d'accès au logement des publics prioritaires de la CIA, et à définir un plan d'actions opérationnel.
- **Les Commissions Maintien dans le Logement** qui visent à repérer collectivement des situations ayant des difficultés de maintien dans le logement avec ou sans impayés, et à définir un plan d'actions opérationnel
- **Les Commissions Locales d'Orientation et d'Attributions** (à l'échelle communale) qui visent à coordonner les attributions sur les programmes neufs et réhabilités.

Un travail de mise à plat et de restructuration des CSTL a été conduit en 2023 afin de revoir leurs modalités de fonctionnement en lien avec les évolutions liées à la gestion de la demande et aux attributions. Une évaluation partagée de ces instances s'est déroulée à la fin du premier semestre 2024, afin de **revoir plus largement la place de ces commissions dans le processus de gestion de la demande et des attributions des logements sociaux.**

II.4. La Charte du relogement

La mise en œuvre de la stratégie métropolitaine de relogement en lien avec le renouvellement urbain s'est accompagnée dès les années 2000 de la structuration d'un partenariat inter-bailleurs et inter-réservataires fort. Une charte du relogement a ainsi été signée en 2006 puis mise à jour en 2020 dans le cadre du NPNRU permettant des avancées importantes dans la réalisation des objectifs de relogement (*voir détail en partie I.2*).

De nouvelles modalités de partenariat pour les relogements ont été établies en 2023 afin d'anticiper l'évolution du cadre national relatif aux attributions avec le passage à la gestion en flux au 1er janvier 2024 :

- Les logements n'étant plus attachés à un réservataire particulier, des logements libérés, jusqu'alors non accessibles pour les ménages du renouvellement urbain, peuvent leur être proposés, permettant un élargissement de l'offre proposée.

- L'offre ainsi proposée aux locataires sera davantage ciblée par les bailleurs qui auront accès à l'ensemble de leurs dédites pour faire des propositions plus adaptées.

Le dispositif de relogement inter bailleurs se maintient avec le passage à la gestion en flux.

Ainsi, le PPGID permet une bonne prise en compte des demandes, même si des marges d'amélioration ont été identifiées. Les ILHA et la Charte du relogement favorisent l'accès ou le maintien dans le logement des publics plus fragiles ou en besoin d'accompagnement. Ils sont la preuve d'un engagement important de la Métropole.

Des points restent à travailler sur la gestion partagée, ainsi que sur la cotation et la gestion en flux qui sont en cours de construction dans un contexte de pression croissante sur la demande de LLS.

PROJET

III – LA POLITIQUE D’ATTRIBUTION SE DÉCLINE DANS UN CONTEXTE DE TENSION CROISSANTE SUR L’ACCÈS AU PARC SOCIAL

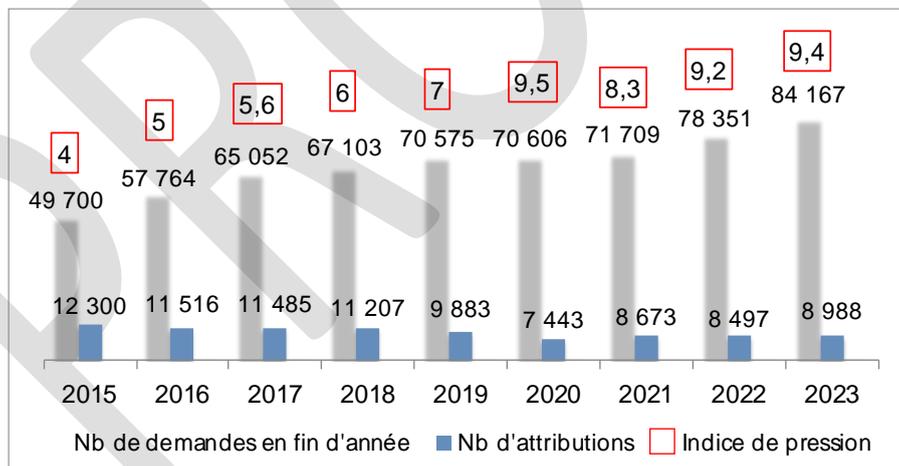
III.1. Une forte hausse de la tension sur le parc social

La mise en œuvre des différents dispositifs de la politique des demandes et des attributions s’opère dans un contexte de pression croissante sur l’accès au logement social. L’atteinte des objectifs d’attributions est d’autant plus complexe dans ce contexte.

La pression de la demande est passée de 5,6 demandes pour une attribution en 2017 à 9,4 en 2023¹⁰. Elle se maintient ainsi depuis 2020 à un niveau particulièrement élevé d’environ 9 demandes pour une attribution. **Cette augmentation s’explique par l’attractivité importante de la Métropole de Lyon qui a vu augmenter l’installation de nouveaux habitants à un rythme plus fort que celui de la production de logements, combiné à la tendance à la baisse des sorties du parc social, et les trajectoires résidentielles bloquées par la hausse des prix dans le privé.**

L’année 2022 a été marquée par une très forte hausse des demandes sur l’agglomération (+9%) ; tendance plus marquée que sur d’autres territoires comme Paris, Nantes Métropole ou Toulouse Métropole. **Cette tendance se poursuit en 2023** (hausse de 7,4%). La pression reste relativement stable cette année grâce à une hausse des attributions (+5,8%).

Évolution de l’indice de pression entre 2015 et 2023



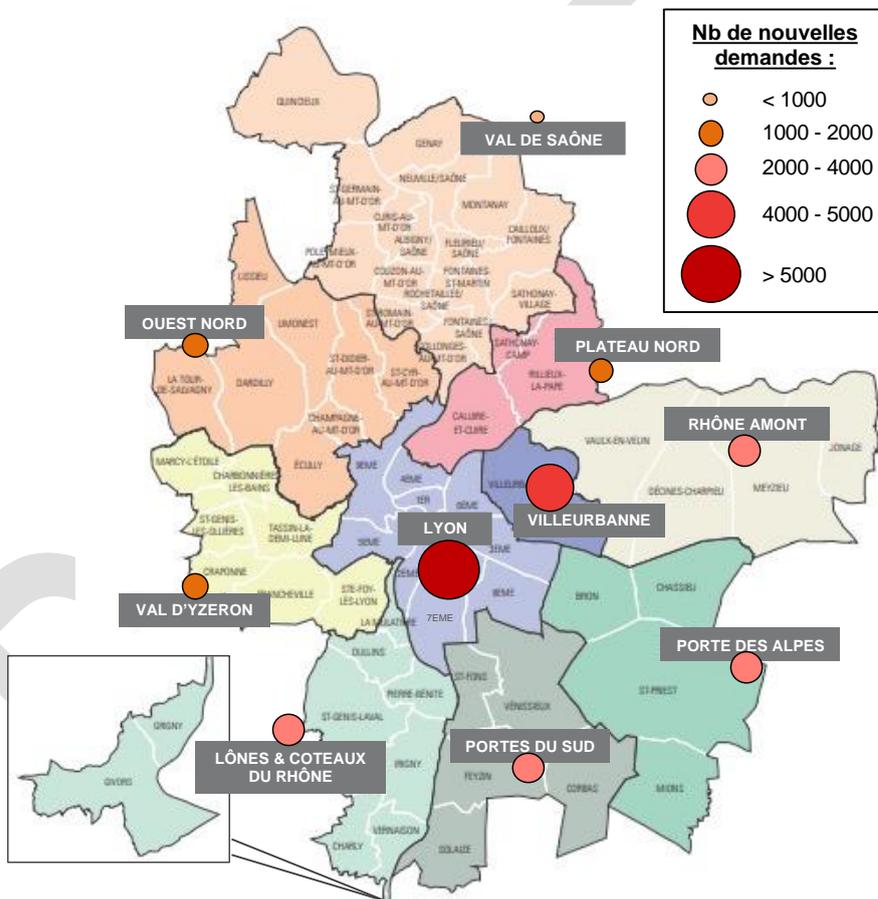
Dans le détail, la pression de la demande varie fortement selon les territoires :

¹⁰ Indice de pression = nb demandes actives / nb demandes satisfaites. Source : bilan CIA 2023 sur la base des données FCR 2015-2021 et SNE 2022-2023

- Au Centre et en particulier à Lyon, la pression est la plus forte avec un indice ayant augmenté d'un point pour atteindre 13,5 demandes pour une attribution en 2023.
- Une hausse de la pression est également observée à l'Est en 2023 sur les CTM porte des Alpes (+2,2) et Rhône Amont (+2,4), du fait d'une baisse des attributions.
- À l'Ouest, la tendance est plutôt à la baisse (-0,3 pour Plateau Nord, -1,4 pour Val d'Yzeron, -1,8 pour Val de Saône), en lien avec une dynamique de hausse des attributions.

La localisation des nouvelles demandes (enregistrées en 2023) suit ces évolutions ¹¹. Les secteurs les plus demandés sont le centre (19 640 nouvelles demandes sur 41 584 pour Lyon, 4 790 pour Villeurbanne) et l'Est de la Métropole (CTM Rhône Amont, Portes des Alpes et Portes du Sud).

Répartition des nouvelles demandes par CTM en 2023 :



Source : SNE 2023

Malgré ce contexte de hausse des demandes, on constate globalement une bonne adéquation entre le profil des demandeurs et celui de ceux qui obtiennent un logement, à l'exception de quelques difficultés pour certains publics.

III.2. Des difficultés d'attribution accrues pour certains profils de demandeurs

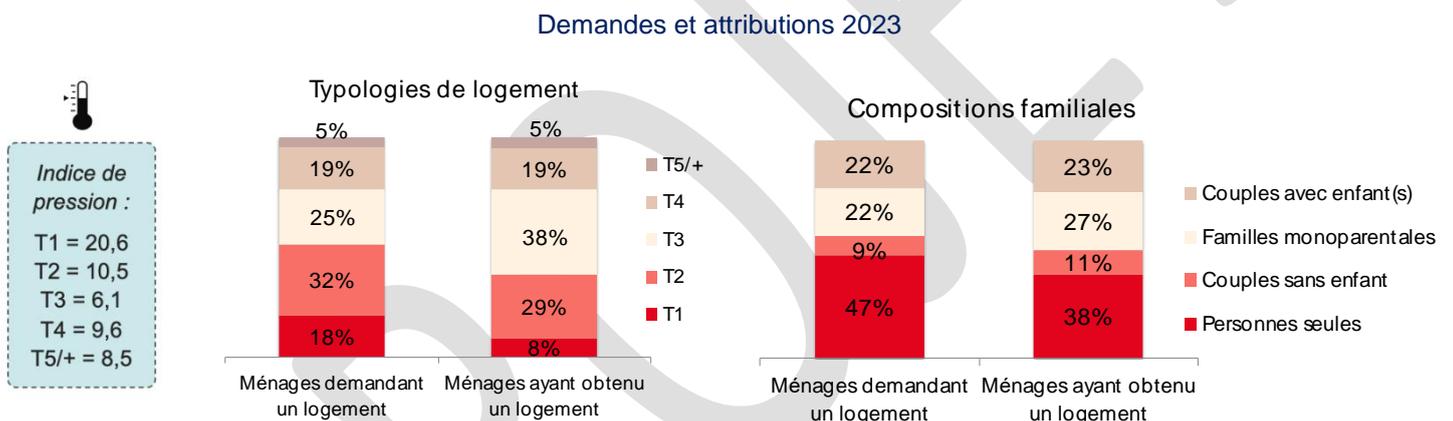
¹¹ Les nouvelles demandes sont celles dont le NUD a été créé en 2023. Source : bilan CIA sur la base des données SNE 2023

Si sur les critères de l'âge et de la situation professionnelle du demandeur, les caractéristiques des demandes correspondent bien aux attributions, on observe des écarts de prise en compte sur les compositions familiales, le statut du logement et le niveau de ressources ¹².

III.2.a. Un phénomène inédit de difficultés d'accès aux petits logements

Jusqu'en 2022, les demandes de grands logements (T4/+) émanant de familles avec enfant(s) étaient les plus complexes à satisfaire, ces typologies étant moins présentes dans le parc social.

Si des difficultés d'accès à ces grandes typologies persistent dans un contexte de tension généralisée sur l'accès au LLS, la pression est aujourd'hui plus forte sur les petits logements. Les demandes de T1/T2 ont fortement augmenté en 2022 (+11 points) et se maintiennent à un niveau élevé en 2023 : ces typologies représentent 50% des demandes contre seulement 37% des attributions. L'indice de pression sur les T1 s'élève à 20,6 demandes pour une attribution (contre 9,4 toutes typologies confondues). Par conséquent, les personnes seules ont plus de difficultés à accéder à un logement.



III.2.b. Des difficultés de prise en compte des demandes de mutation

Dans l'agglomération, les mutations représentent **37% des demandes de logement social** (et 30% des attributions), une part élevée qui distingue la Métropole de Lyon des autres territoires. Un zoom présentant des données plus détaillées sur les demandeurs de mutation est proposé en annexe.

Une partie de ces mutations sont liées aux relogements dans le cadre du renouvellement urbain, en lien avec les objectifs fixés dans le cadre du NPNRU. En 2023, 388 attributions ont été réalisées dans le cadre du RU (4,3% du total des attributions).

Les difficultés d'accompagnement des mutations peuvent également concerner des personnes âgées en situation de sous-occupation, logeant dans un T4 – T5 et qui souhaiteraient muter vers un logement adapté mais ne peuvent supporter la hausse de loyer que cela engendrerait. Favoriser la

¹² Source : bilan CIA sur la base des données SNE 2023

mutation volontaire de ces ménages peut amener à une meilleure harmonisation de la répartition des ménages selon les compositions familiales.

La **CIA** porte une **attention accrue à ces demandes** qui nécessitent un examen particulier. Elle affiche la volonté d'améliorer la **réponse qualitative et quantitative aux demandes de mutation** afin de fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc, un enjeu fort dans le contexte actuel.

Des dispositifs visant à fluidifier les mutations sont expérimentés, comme la plateforme d'échange de logements, portée par ABC HLM, en lien avec le livre blanc de l'habitat (*échangermonlogement69*). La mise en place de la gestion en flux, qui sort les mutations du calcul de l'assiette, pourrait également faciliter leur prise en compte dans les attributions. **Le principal levier pour favoriser les mutations reste toutefois la production / la proposition d'une offre attractive.**

III.2.c. Un accès au parc social plus complexe pour les personnes en situation de handicap

Les personnes en situation de handicap font également partie des publics nécessitant un examen particulier au sens du PPGID : si aucun objectif d'attribution chiffré n'a été fixé dans la CIA, une attention est portée sur la prise en compte de leur demande.

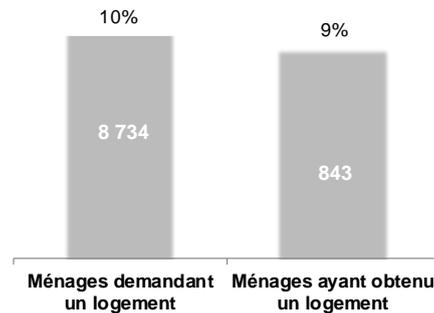
On constate des difficultés d'attribution à ce public, qui s'expliquent principalement par le manque d'offre adaptée dans le parc. Entre 2019 et 2022, la pression de la demande est plus forte pour les personnes en situation de handicap que pour l'ensemble des demandeurs, et en constante augmentation : d'un indice de 9,5 demandes pour une attribution en 2019 (contre 7,1 en moyenne) à un indice de 13,6 en 2022 (contre 9,2 en moyenne) ¹³.

Une action a été engagée par la Métropole via l'**élaboration d'un référentiel partagé des niveaux d'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap** : les labels Adapt et Adapt+. Cette démarche vise à repérer les logements accessibles puis à cibler les besoins et zones adaptées (proximité des transports en commun, services...).

Si l'accès au parc social reste complexe pour les demandeurs en situation de handicap, on observe une hausse de leur part dans les attributions (+6 points entre 2019 et 2023). En 2023, l'indice de pression diminue pour la première fois pour ce public (-3,2, pour atteindre un indice de 10,4).

¹³ La donnée prise en compte est celle des ménages ayant rempli un formulaire handicap au moment du dépôt de la demande de LLS. Source : bilan CIA 2023 sur la base des données FCR 2019, SNE 2022 - 2023

Demande et attributions des publics en situation de handicap en 2023

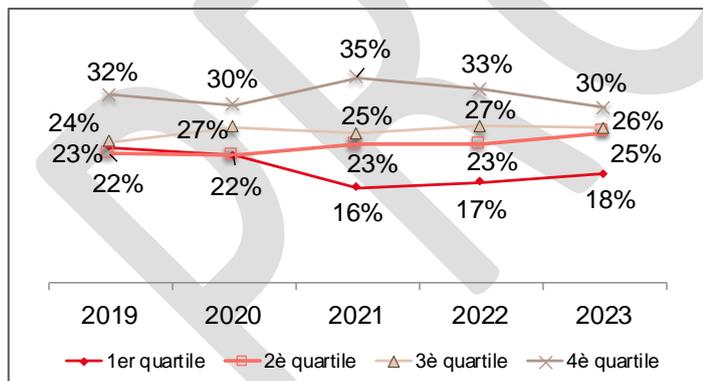


Cette tendance sera toutefois à confirmer dans le temps. Par ailleurs, **malgré cette amélioration, le délai d'attribution reste plus long que la moyenne pour les ménages en situation de handicap** (délai moyen de 2,9 ans avant attribution, contre 1,9 ans pour l'ensemble des demandeurs). Un zoom présentant des données plus détaillées sur les demandeurs en situation de handicap est proposé en annexe.

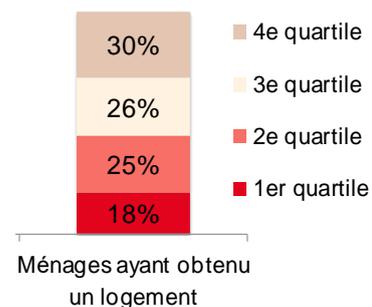
III.2.d. Des difficultés persistantes de prise en compte des ménages modestes

On observe une tendance de long terme de difficultés d'attribution aux demandeurs relevant du premier quartile de ressources. À l'échelle métropolitaine, la part du quartile 1 dans les attributions a chuté de façon importante en 2021 (-6 points). Si elle augmente depuis, cette hausse reste modérée. En 2023, on constate encore un écart entre demandes et attributions (-5 points).

Evolution de la part des attributions par quartile dans les attributions totales de 2019 à 2023



Zoom sur les attributions par quartile de ressources en 2023



La pression de la demande des ménages relevant du premier quartile est encore particulièrement forte dans la Métropole, avec un indice de 11,5 en 2023 (contre 9,4 pour l'ensemble des demandeurs).

La part des demandeurs du 1^{er} quartile de ressources varie fortement selon les CTM. Elle est **plus importante dans le Centre et à l'Est** (CTM Rhône Amont et Portes du Sud en particulier), dans les territoires qui possèdent des quartiers en politique de la ville.

CTM	Part des demandeurs du 1er quartile de ressources (dans le total des demandeurs)
Lyon	23%
Villeurbanne	24%
Lônes et Côteaux du Rhône	25%
Ouest Nord	20%
Plateau Nord	22%
Porte des Alpes	22%
Portes du Sud	27%
Rhône Amont	25%
Val d'Yzeron	17%
Val-de-Saône	19%

Les difficultés d'attributions observées au global sur la Métropole sont d'abord liées aux ressources, mais aussi à la taille des logements demandés. Les demandeurs relevant du 1er quartile sont majoritairement des familles avec enfant(s) qui souhaitent des grands logements, et sont plus souvent déjà locataires du parc social.

Une étude des freins aux attributions à ces ménages précaires notamment hors QPV est en cours. La Métropole souhaite trouver une méthode de travail partagée avec les communes et les bailleurs sociaux.

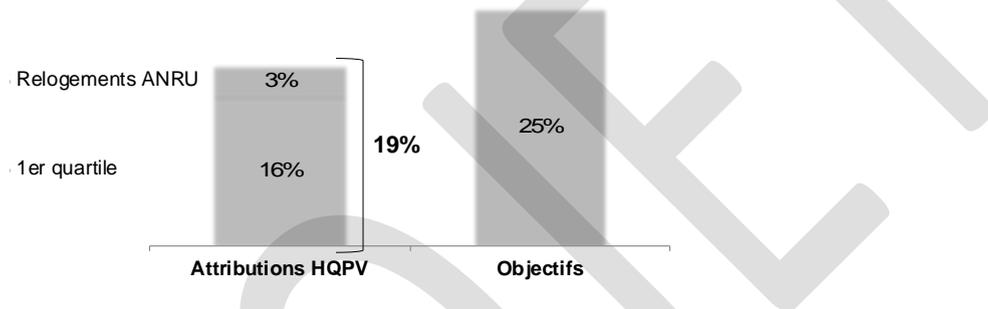
Si la CIA vise à faciliter l'accès au logement pour les publics les plus en difficulté, elle s'inscrit également dans la perspective d'équilibre territorial, avec des objectifs différenciés au sein des quartiers en géographie prioritaire et en dehors.

III.3. Des difficultés de réalisation des objectifs de rééquilibrage, notamment en dehors des QPV

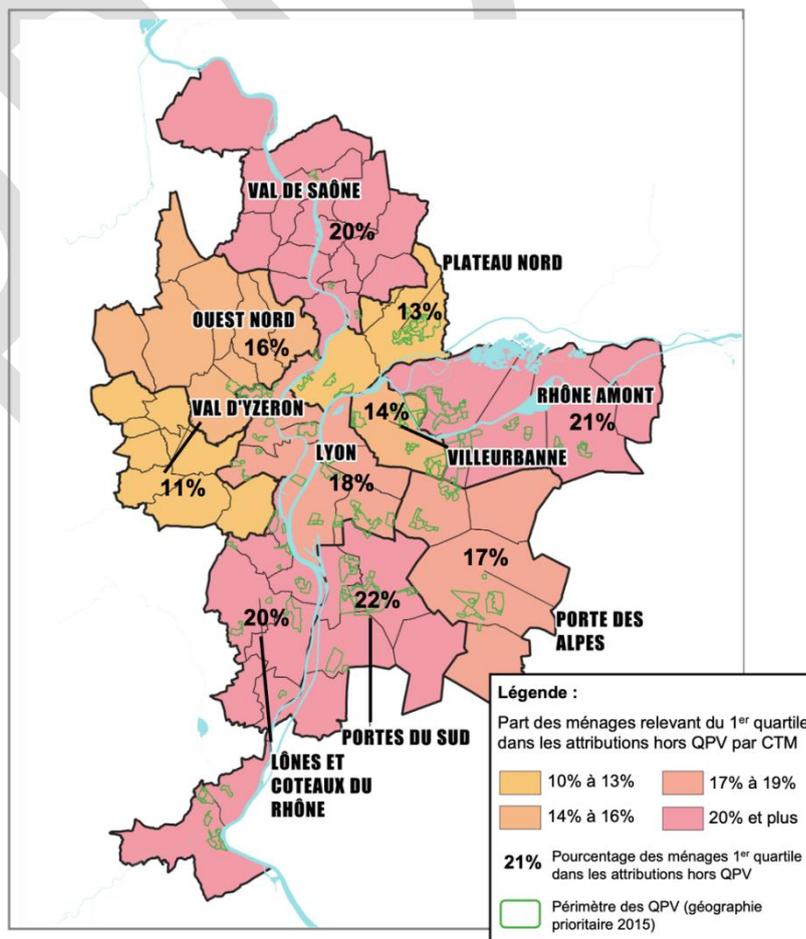
III.3.a. Une diminution des attributions aux ménages les plus modestes hors QPV en 5 ans

LA CIA porte un objectif minimum de 25% d'attributions aux ménages plus fragiles (relevant du premier quartile ou bien concernés par le renouvellement urbain) en dehors des quartiers prioritaires, dans une perspective d'amélioration de la mixité sociale.

Les freins mentionnés plus haut en lien avec les caractéristiques du parc et le profil des demandeurs plus modestes complexifient l'atteinte de cet objectif. En 2023, on compte 16% d'attributions hors QPV au 1er quartile (1 051) et 3% dans le cadre des relogements ANRU (218), soit un résultat inférieur de 6 points à l'objectif.



Part des ménages relevant du premier quartile de ressources dans les attributions hors QPV par CTM (source : SNE 2023)

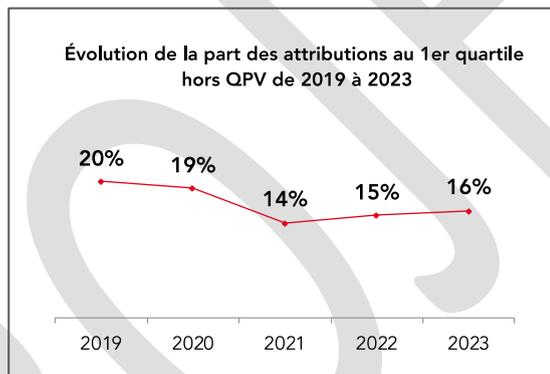


Ce résultat est à distinguer selon les territoires. À l'Est, l'objectif de rééquilibrage en dehors des QPV est globalement atteint. Sur la CTM Rhône Amont, la part élevée d'attributions au 1^{er} quartile de ressources hors QPV est à mettre en lien avec les caractéristiques de la demande (27% des demandeurs relèvent du 1^{er} quartile sur ce secteur).

Sur le secteur centre (CTM de Lyon et Villeurbanne), la part d'attributions aux ménages du premier quartile hors QPV est plus éloignée de l'objectif.

Sur les autres CTM où le poids des attributions au 1^{er} quartile est plus faible (Val d'Yzeron, Ouest nord), il faut aussi prendre en compte la répartition du parc locatif social : ces territoires sont ceux pour lesquels le parc social est le moins développé (Cf. carte relative à la répartition du parc locatif social).

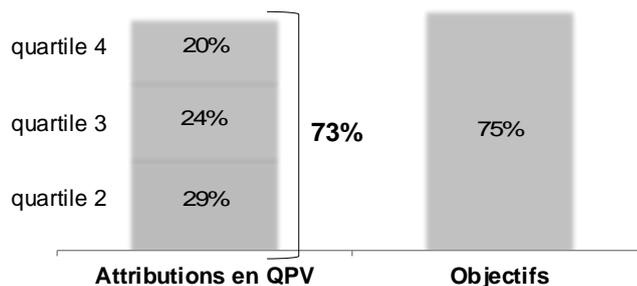
Sur l'ensemble de la Métropole, les difficultés relatives à la prise en compte des demandeurs modestes hors QPV tendent à s'accroître dans le temps, avec une tendance à la baisse de la part d'attributions aux ménages relevant du 1^{er} quartile sur ces secteurs (-4 points entre 2019 et 2023). Après une forte diminution de cette part en 2021, elle se stabilise autour de 15%.



La Métropole a inscrit à l'ordre du jour des CIL de 2024 ces difficultés persistantes sur l'objectif d'accès au logement des ménages modestes en dehors des QPV et se saisira des préconisations de l'étude dédiée à cette problématique lors de la première CIL de 2025.

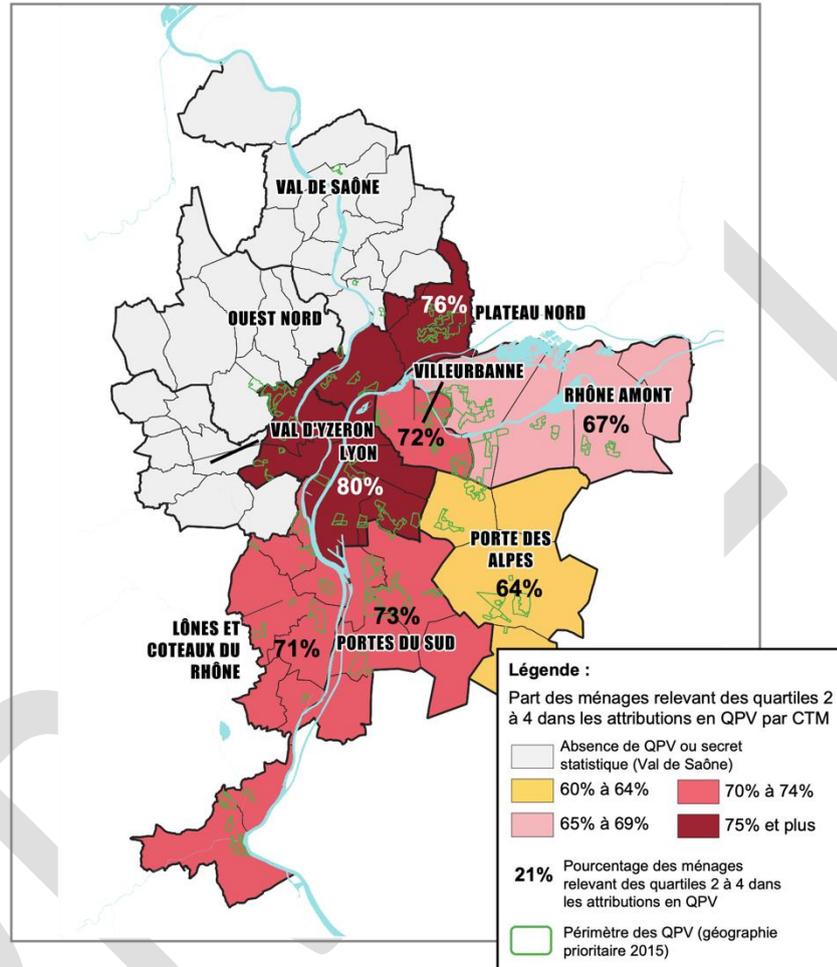
III.3.b. L'objectif de rééquilibrage au sein des QPV est globalement atteint

Les difficultés de rééquilibrage sont moindres au sein des QPV. La part d'attribution aux quartiles 2 à 4 au sein des QPV est en effet proche de l'objectif : elle s'élevait à 75% en 2022 et diminue légèrement en 2023 (73% d'attributions aux quartiles 2 – 3 – 4 soit 1 625) :



Il faut toutefois maintenir une attention particulière envers les ménages relevant du 2^{ème} quartile de ressources, qui restent précaires. La part des attributions à ces demandeurs au sein des QPV reste plutôt importante (29%, soit plus que le quartile 3 et le quartile 4) et tend à augmenter depuis 2019 (+4 points), appelant à **maintenir une vigilance sur ce public**.

Part des ménages relevant des quartiles 2 à 4 dans les attributions en QPV par CTM (source : SNE 2023)



L'objectif d'attribution aux ménages relevant des 3 quartiles de ressources les plus élevés est atteint sur les CTM de Lyon et Plateau Nord. La part d'attributions à ces quartiles est également proche à Villeurbanne et sur les Portes du Sud. Là encore il s'agit de prendre en compte la typologie du parc de logements sociaux (ancienneté des logements, niveaux de loyers...).

Si la politique d'attributions permet une réponse qualitative aux demandes globalement satisfaisantes, le contexte de pression est tel que des difficultés persistent sur les publics souhaitant des types de logements moins présents dans le parc social (petits logements, logements adaptés au handicap). Ces difficultés cumulées à la concentration des logements abordables en QPV pèsent également sur les objectifs de rééquilibrage.

IV – UNE ÉVOLUTION DES MODALITÉS DE PRISE EN COMPTE DES PUBLICS PRIORITAIRES POUR AMÉLIORER LE REPÉRAGE ET LE SUIVI DE LEURS DEMANDES

Les publics prioritaires constituent la troisième brique de la politique d'attribution métropolitaine. Si l'objectif de 25% des attributions est durablement atteint, l'enjeu se situe plutôt dans l'adaptation des objectifs au volume de demandeurs. On constate en effet **des difficultés accrues sur certains motifs de priorisation**.

Les enjeux relatifs à la prise en compte des publics prioritaires de la CIA résident également dans la simplification des modalités de repérage, de labellisation et de suivi, dans un contexte d'évolution globale du processus de demandes et d'attributions.

IV.1. Les objectifs d'attribution à ces publics

IV.1.a. Poids dans la demande et rappel des circuits de labellisation

2 circuits sont possibles pour la labellisation des publics prioritaires :

- **La labellisation a priori** qui consiste en un repérage des situations en amont par les travailleurs sociaux et acteurs ciblés, dans le cadre de dispositifs spécifiques de l'État et la Métropole (repérage s'effectuant dans les outils SYPLO et Pelehas).
- **La labellisation a posteriori**, effectuée par les bailleurs au moment de l'attribution.

Les publics prioritaires labellisés a priori représentent environ 11% des demandes de LLS sur la Métropole ¹⁴.



La demande des publics prioritaires en 2023 :

- ✓ **6 437 demandeurs labellisés publics prioritaires** (2 026 dans SYPLO et 4 411 dans PELEHAS), soit 8% de l'ensemble des demandeurs sur la Métropole.
- ✓ **2 383 demandeurs reconnus DALO**, soit 3% des demandeurs.

¹⁴ Source bilan CIA 2023 sur la base des données PELEHAS 2023 et SYPLO 2023

IV.1.b. Un objectif global d'attribution largement dépassé, mais une attention à maintenir sur certaines catégories de publics

La part d'attributions aux publics prioritaires augmente dans le temps : elle est passée de 40% en 2019 à 51% en 2022 et 60% en 2023.

En 2023, on comptabilise 5 425 attributions aux publics prioritaires de la CIA ¹⁵. La majorité sont labellisés a priori et bénéficient d'un accompagnement dédié (84%). 16% sont labellisés uniquement au moment de l'attribution : ils sont souvent dans des situations moins fragiles et n'ont pas bénéficié d'un accompagnement spécifique.

Parmi les ménages labellisés a priori, on observe des difficultés supplémentaires sur certains motifs : les sortants de résidences sociales / foyers, les ménages labellisés en situation d'habitat indigne, les menacés d'expulsion et les autres publics (gens du voyage en voie de sédentarisation, ménages en habitat mobile, sortants d'établissement hospitalier ou pénitentiaire).

Motifs	Engagements annuels révisés en 2020	Attributions en 2023 - sources consolidées	Taux de réalisation des engagements en 2023
Suivi MVS	555	527	95%
Réfugiés statutaires	500	385	77%
Résidences sociales et foyers	480	121	25%
Accueil mère enfant	20	24	120%
Commissions prioritaires	365	36	10%
Jeunes majeurs	15	56	373%
Victimes de violences	90	57	63%
Menacés d'expulsion	75	34	45%
Habitat indigne	45	22	49%
Sur occupation aggravée	160	167	104%
Taux d'effort élevé	220	82	37%
Situation de handicap	100	78	78%
Autres publics	110	47	43%
Prioritaires DALO	500	906	181%
Labellisés SYPLO	-	2024	-
TOTAL LABELLISÉS A PRIORI	3255	4568	

Instances supprimées en 2022

Si l'objectif d'attribution aux publics prioritaires est largement atteint au global, le partenariat est essentiel pour garder une attention supplémentaire sur les publics moins bien servis. Les enjeux liés à leur repérage et à leur accompagnement sont d'autant plus forts dans le contexte de mise en œuvre de la cotation et de la gestion en flux.

¹⁵ Source : bilan CIA 2023 sur la base des données PELEHAS et SYPLO 2023, DDETS, MVS et Forum Réfugiés

IV.2. Une gestion des publics prioritaires complexe et appelée à évoluer

Les partenaires du comité de suivi de la CIA partagent plusieurs constats qui complexifient le suivi des attributions réalisées en faveur des publics prioritaires :

- Le passage d'un fichier commun à un système de gestion partagée complexifiant l'identification et l'analyse des publics et des motifs d'éligibilité.
- Les difficultés de consolidation induites pour suivre leurs attributions.
- Le manque de visibilité et les difficultés de suivi des labellisations faites a posteriori.

La réécriture des documents vise à répondre à ces difficultés, et à adapter les modalités de repérage et de suivi à la mise en œuvre des réformes liées aux demandes et attributions.

IV.2.a. Le suivi de certaines catégories de publics prioritaires par la Maison de la Veille Sociale et par Forum Réfugiés

À ce jour, **la MVS assure l'accès au logement des ménages sans abri ou sortant d'hébergement** (527 relogements en 2023, avec un taux de réalisation de 84% pour les bailleurs sociaux). Les évolutions en cours visent à conforter sa mission de service public « **de la rue au logement** » en lui confiant **l'ensemble des publics dépourvus de logement (hors ménages hébergés chez des tiers)**.

Forum Réfugiés assure l'accompagnement des bénéficiaires de la protection internationale dans le cadre du programme Agir qui succède au programme Accélaïr (385 baux signés et 121 propositions en cours en 2023 pour un objectif de 500 relogements).

L'augmentation de l'indice de pression sur les logements de type 1 rend difficile l'atteinte de l'objectif fixé pour ce public.

IV.2.b. Des modifications d'envergure à venir sur les circuits de labellisation et la labellisation a posteriori

Un enjeu important réside dans la qualification et la bonne documentation des demandes (demandes complètes, pièces fournies...), afin qu'elles puissent remonter dans le circuit de labellisation et bénéficier d'une cotation juste et représentative de la situation.

Un travail est en cours sur le circuit de demande de labellisation, afin d'aboutir à plus de visibilité et de fluidité dans le traitement des demandes de labellisation, notamment via une simplification de la démarche par dématérialisation.

Dans le cadre de la réécriture des documents cadres, les pistes suivantes sont envisagées :

- Clarifier les circuits et harmoniser les procédures d'instruction des demandes de labellisation.
- Préciser les contours de la labellisation « a posteriori ».
- Remettre en place une animation du dispositif de labellisation et du suivi des publics prioritaires.

- Observer l'impact de la cotation sur les attributions faites aux publics prioritaires pour envisager les perspectives d'évolution.
- Intégrer l'objectif d'attribution aux publics prioritaires pour les communes.

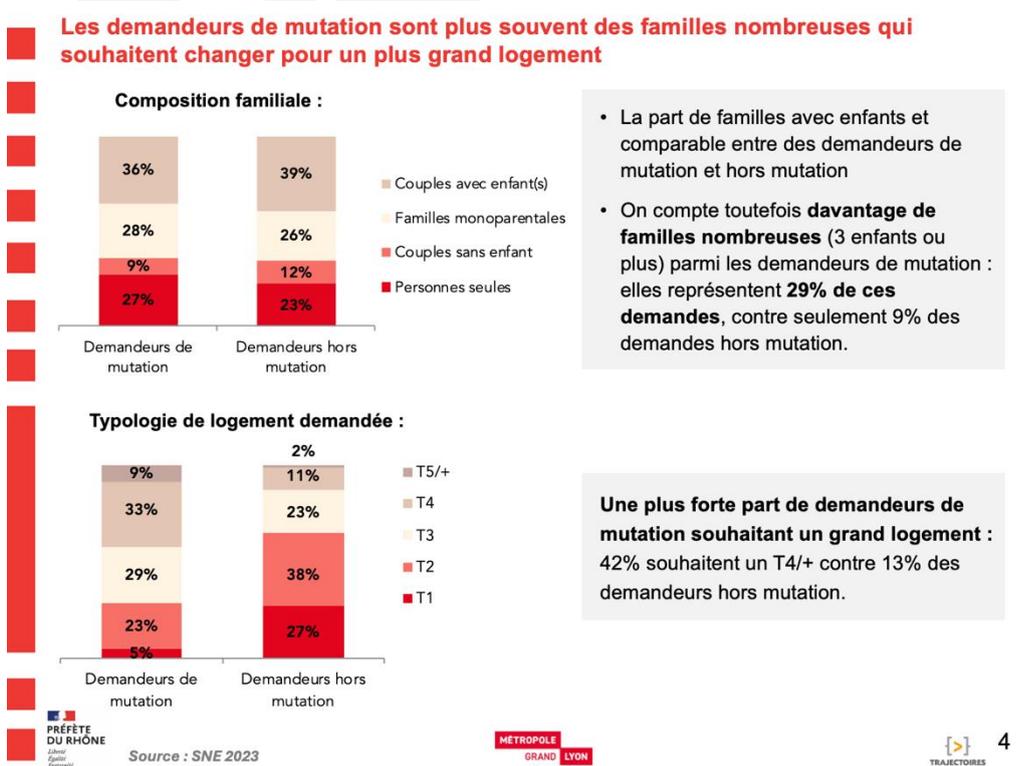
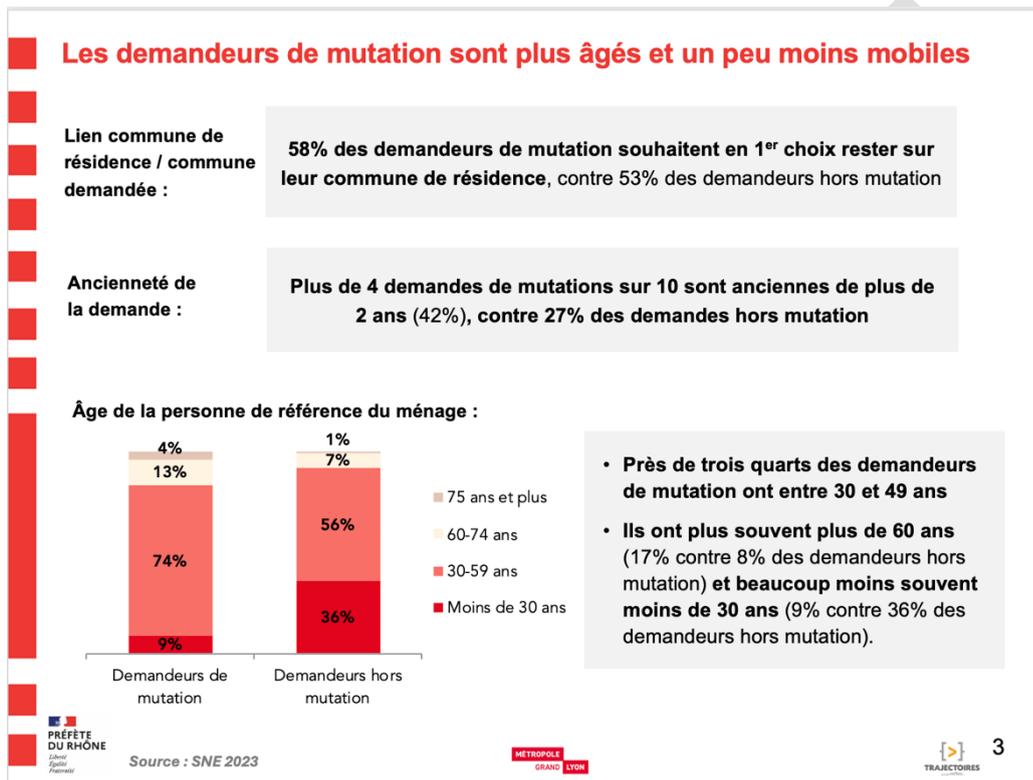
Considérant ces constats, la CIA propose de mettre en œuvre pour les 6 années à venir des orientations adaptant la stratégie d'attribution à l'échelle métropolitaine à ce contexte inédit de pression de la demande, alors que la cotation et la gestion en flux sont en cours de construction.

PROJET

ANNEXES

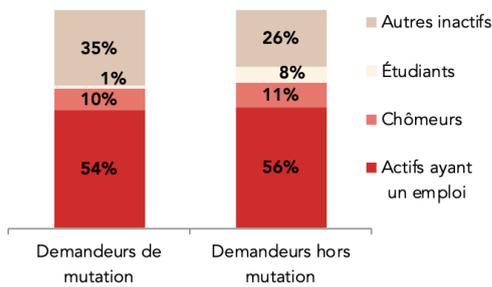
ANNEXE 1 : Zoom sur le profil des demandeurs de mutation

I. Le profil des demandeurs de mutation



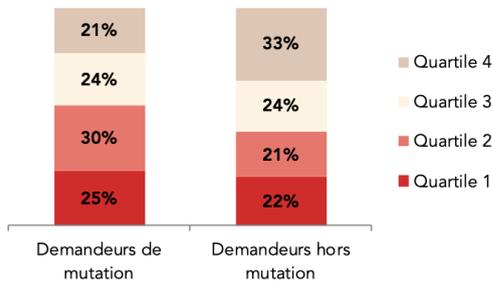
Un profil socioéconomique plus fragile pour les demandeurs de mutation

Situation par rapport à l'emploi :



Si la part d'emploi est comparable entre demandeurs de mutation et hors mutation, **davantage d'inactifs parmi les locataires du parc social** et notamment plus de retraités (11% des demandeurs de mutation, soit 2 fois plus que parmi les demandeurs hors mutation).

Quartile de ressources :



Un niveau de revenu des demandeurs de mutation plus fragile : 55% relèvent des quartiles 1 et 2 contre 43% des demandeurs hors mutation.

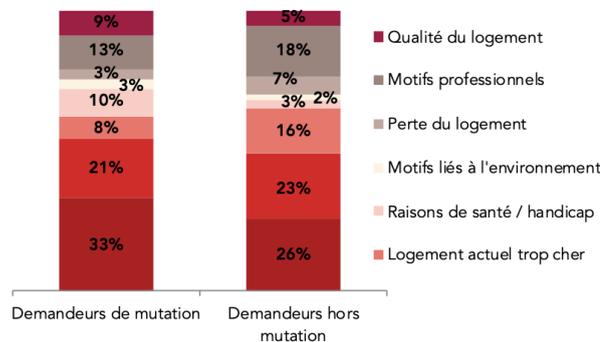
74% des demandeurs de mutation relèvent du PLAI (20% du PLUS, 6% du PLS) contre 70% des demandeurs hors mutation.

Des demandes de mutation principalement motivées par la recherche d'un logement plus grand ou adapté au handicap

Un tiers des demandes de mutation sont liées à l'inadéquation de la taille du logement (contre 26% pour les demandeurs hors mutation). Parmi ces motifs relevant de l'inadéquation, la quasi-totalité concernent un logement trop grand.

Davantage de demandes de mutation sont liées à un handicap / problème de santé par (10% chez les locataires du parc social, 3% chez les autres demandeurs).

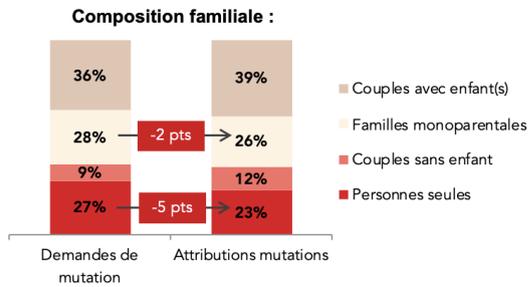
Motif de demande (hors absence de logements) * :



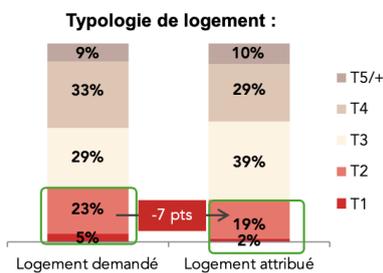
* : Les demandeurs sans logement (hébergés ou dans un statut précaire) ne devant pas renseigner de motif de demande, la répartition ci-dessous ne tient pas compte du motif « absence de logement ».

II. Les demandeurs de mutation rencontrant des difficultés dans l'accès à un nouveau logement

Des difficultés d'attribution pour les personnes seules et les familles monoparentales demandant des T1-T2



Des difficultés d'accès à un nouveau logement social (-5 points d'écart entre demandes et attributions) pour les personnes seules et dans une moindre mesure pour les familles monoparentales.



Alors que 28% des demandeurs de mutation demandent un T1-T2, seulement 21% ont obtenu cette typologie.

Cette pression plus forte pour les petits logements s'observe également pour les demandes hors mutation.

Âge du demandeur :

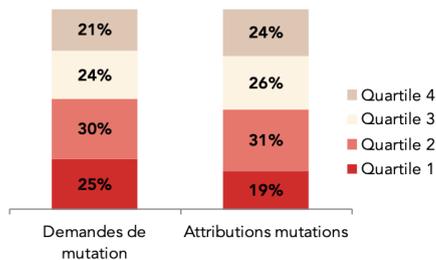
Une répartition relativement homogène en termes d'âge entre demandeurs de mutation et ménages ayant obtenu une mutation.

Une moins bonne prise en compte des ménages en recherche d'emploi et relevant du premier quartile, comme chez les autres demandeurs

Situation par rapport à l'emploi :

Les demandeurs de mutation en emploi obtiennent un peu plus facilement un nouveau logement (+4 points d'écart entre demandes et attributions), à l'inverse de ceux qui sont en recherche d'emploi (-4 points d'écart demande-attributions) : un constat qui se retrouve chez les demandeurs hors mutation.

Quartiles de ressources :



Des difficultés d'attribution au 1^{er} quartile (-6 points d'écart demande-attributions).

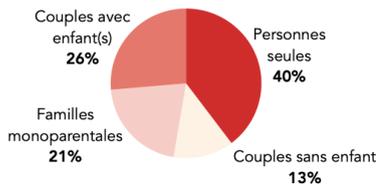
Ces difficultés sont comparables aux demandeurs hors mutation.

ANNEXE 2 : ZOOM SUR LE PROFIL DES MENAGES EN SITUATION DE HANDICAP

I. Zoom la demande des ménages en situation de handicap

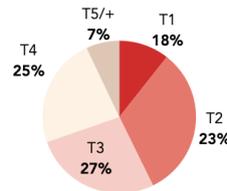
Des ménages en majorité déjà locataires du parc social et demandant plus souvent des grands logements

Composition familiale :



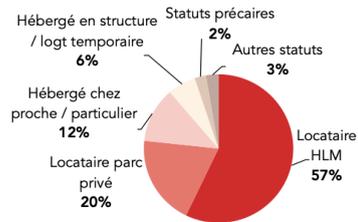
Un profil plutôt familial : 47% de familles avec enfant(s) (contre 44% pour tous les demandeurs). Une part de **couples sans enfant également plus élevée** (9% pour l'ensemble des demandeurs).

Typologie demandée :



3 demandeurs sur 10 souhaitent au moins un T4 (contre seulement 24% de l'ensemble des demandeurs).

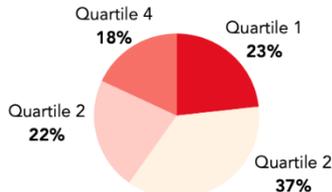
Statut du logement :



Une part importante de demandes de mutation (57% contre 37% en moyenne).

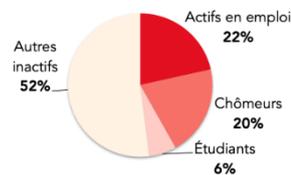
Des demandeurs moins souvent en emploi et qui relèvent en majorité du 2ème quartile, correspondant à un niveau de ressource relativement fragile

Quartile de ressources :



Une part comparable de ménages relevant du 1^{er} quartile par rapport à l'ensemble des demandeurs mais **d'avantage de ménages du 2^{ème} quartile, qui restent fragiles financièrement** (37% contre 24% en moyenne).

Situation par rapport à l'emploi :



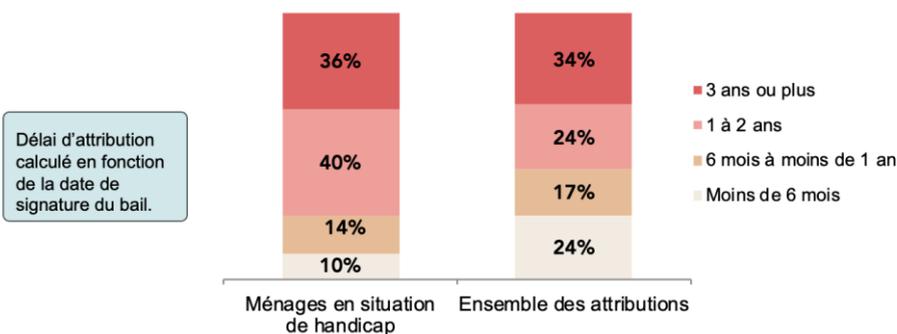
Moins d'actifs en emploi que pour l'ensemble des demandeurs (31% contre 55% pour tous les demandeurs) et davantage d'inactifs.

Un délai d'attribution plus long que la moyenne

→ **Les ménages en situation de handicap attendent plus de temps avant d'obtenir un logement social** : un délai moyen de 2,9 ans avant attribution, contre 1,9 ans pour l'ensemble des demandeurs.

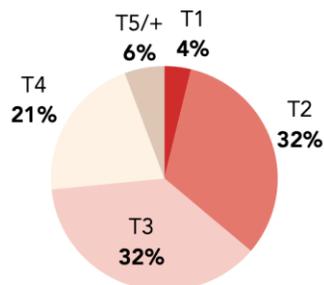
- Seulement un quart des ménages en situation de handicap attendent moins d'un an avant l'attribution, contre 41% de l'ensemble des demandeurs.

Délai d'attribution



Des difficultés à satisfaire les demandes de T1-T2 et de grands logements, comme pour l'ensemble des demandeurs

Logement obtenu :

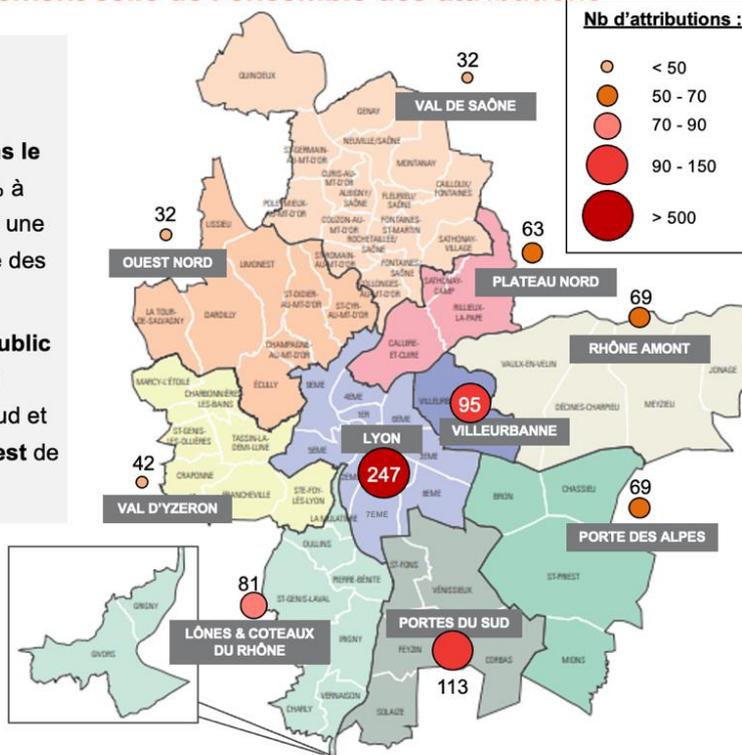


La majorité des logements obtenus sont des T2 et des T3. Un écart entre demandes et attributions pour les T1-T2 (43% des logements demandés contre seulement 36% des logements obtenus) et dans une moins mesure les T4/+ (43% des demandes, 36% des attributions).

Ces difficultés sur ces typologies se retrouvent également pour l'ensemble des demandeurs et sont liées à la structuration du parc.

La répartition géographique des attributions aux ménages handicap recoupe globalement celle de l'ensemble des attributions

- **41% des attributions à des ménages en situation de handicap se sont faites dans le centre de la Métropole (29% à Lyon et 11% à Villeurbanne) : une part comparable à l'ensemble des attributions (43%).**
- **30% des attributions à ce public sont localisées à l'est (CTM Porte des Alpes, Portes du Sud et Rhône Amont) et 29% à l'ouest de la Métropole (autres CTM).**



Source : SNE 2023



Détail des attributions aux ménages en situation de handicap par commune

Commune	Nb attributions	Commune	Nb attributions	Commune	Nb attributions
Bron	15	Lyon 1er Arrondissement	6	Sainte-Foy-lès-Lyon	10
Caluire-et-Cuire	42	Lyon 2e Arrondissement	11	Sathonay-Camp	5
Champagne-au-Mont-d'Or	3	Lyon 3e Arrondissement	31	Tassin-la-Demi-Lune	12
Charbonnières-les-Bains	4	Lyon 4e Arrondissement	14	Vaux-en-Velin	32
Charly	4	Lyon 5e Arrondissement	17	Vénissieux	73
Chassieu	4	Lyon 6e Arrondissement	14	Vernaison	3
Collonges-au-Mont-d'Or	8	Lyon 7e Arrondissement	38	Villeurbanne	95
Corbas	6	Lyon 8e Arrondissement	84		
Couzon-au-Mont-d'Or	1	Lyon 9e Arrondissement	32		
Craponne	10	Marcy-l'Étoile	3		
Dardilly	9	Meyzieu	22		
Décines-Charpieu	15	Mions	4		
Écully	7	Neuville-sur-Saône	6		
Feyzin	7	Oullins	15		
Fontaines-Saint-Martin	1	Pierre-Bénite	12		
Fontaines-sur-Saône	8	Quincieux	1		
Francheville	1	Rillieux-la-Pape	16		
Genay	2	Saint-Cyr-au-Mont-d'Or	5		
Givors	25	Saint-Didier-au-Mont-d'Or	2		
Grigny	10	Saint-Fons	27		
Irigny	2	Saint-Genis-Laval	6		
La Mulatière	4	Saint-Genis-les-Ollières	2		
Limonest	5	Saint-Germain-au-Mont-d'Or	5		
Lissieu	1	Saint-Priest	46		



Source : SNE 2023



Politique d'attribution des logements sociaux de la Métropole de Lyon

VOLET 2 : DOCUMENT CADRE

**Le Document des Orientations d'Attribution (DOA)
des logements sociaux de la Métropole de Lyon**

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
1.LE PILOTAGE DE LA POLITIQUE D’ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX	4
Les instances de pilotage.....	4
La collaboration interacteurs.....	5
2.LES ORIENTATIONS INTERCOMMUNALES D’ATTRIBUTION SUR LA METROPOLE DE LYON	6
Orientation 1 : Améliorer la réponse quantitative et qualitative à la demande	6
Améliorer la prise en compte des différentes catégories de publics.....	6
Encourager les parcours résidentiels	7
Rendre le demandeur acteur de son parcours.....	8
Orientation 2 : Définir les objectifs de mixité sociale et d’équilibre territorial	10
Poursuivre une logique de solidarité d’agglomération	10
Partager les enjeux de la politique d’attribution des logements sociaux.....	11
Orientation 3 : Poursuivre les réflexions autour de la question des loyers	13
Travailler collégalement sur l’offre abordable.....	13
Soutenir les ménages aux ressources les plus faibles dans l’accès au logement	14
Orientation 4 : Améliorer l’efficacité des processus d’attribution	15
Suivre et évaluer la gestion en flux des réservations de logements sociaux	15
Évaluer le système de cotation de la demande et systématiser son utilisation dans le processus d’attribution	16
Co-construire un référentiel partagé des pratiques professionnelles	18
Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des publics prioritaires dans les attributions	19
Partager une définition commune des publics prioritaires de la CIA	19
Améliorer le suivi des publics prioritaires et des radiations.....	21
Formaliser le fonctionnement de la labellisation a posteriori	21
Orientation 6 : Améliorer la réponse qualitative et quantitative aux travailleurs essentiels et aux ménages nécessitant une attention particulière au sens du PPGID	23
Intégrer le nouveau motif de priorité « travailleurs essentiels » et poursuivre le travail de définition de la liste des métiers.....	23

Améliorer les réponses qualitatives et quantitatives aux demandeurs nécessitant un examen particulier au sens du PPGID..... 24

Assurer une veille régulière des situations nécessitant une mobilité résidentielle 26

Mobiliser l'ensemble des acteurs des attributions 28

PROJET

PREAMBULE

La Métropole de Lyon exerce sur son territoire, depuis la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des Métropoles de 2014, l'ensemble des compétences détenues auparavant par la Communauté Urbaine de Lyon et le Département du Rhône.

La Métropole, aux côtés de l'État, est cheffe de file des politiques publiques locales du logement et de l'habitat. Elle dispose à ce jour de l'ensemble des leviers décisionnels pour intervenir sur toute la chaîne du logement, de la production à l'accompagnement des demandeurs.

La Métropole est par ailleurs fortement engagée en tant que territoire de mise en œuvre accélérée de la démarche Logement d'Abord et de la lutte contre le sans-abrisme. Elle porte ainsi une politique du logement ambitieuse, structurée autour de quatre enjeux essentiels :

- ❖ L'accueil et le maintien des personnes à faibles niveaux de ressources sur son territoire ; y compris dans les secteurs les plus attractifs.
- ❖ Le développement quantitatif d'une offre diversifiée de logement et d'une offre abordable.
- ❖ Le développement de la mixité sociale et une vigilance sur les équilibres territoriaux.
- ❖ Le maintien de la vocation généraliste du parc social.

Cette politique s'inscrit dans un contexte de tension toujours plus importante sur l'ensemble des segments du logement, avec des difficultés d'accès à la propriété et au parc locatif privé qui impactent le parc locatif social.

Depuis plusieurs années, la demande de logement social et le taux de pression observé sont en constante augmentation malgré une forte mobilisation autour de l'offre et des attributions.

Les acteurs locaux, État, Métropole, communes, bailleurs sociaux, réservataires et associations se réunissent au sein de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour élaborer et suivre collectivement un cadre stratégique qui réponde aux enjeux suivants :

- Améliorer les dispositifs de gestion de la demande de logement social et des attributions.
- Améliorer l'information faite aux demandeurs.
- Mener une politique des attributions qui réponde à la diversité des besoins, aux enjeux de mixité sociale et d'effectivité du droit au logement.
- Décloisonner la gestion entre les acteurs pour améliorer les politiques d'attributions.

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole de Lyon s'inscrivent dans la continuité des politiques conduites sur le territoire métropolitain jusqu'alors et recherchent une plus grande cohérence entre les politiques de l'offre, de renouvellement urbain, et de gestion de la demande et des attributions.

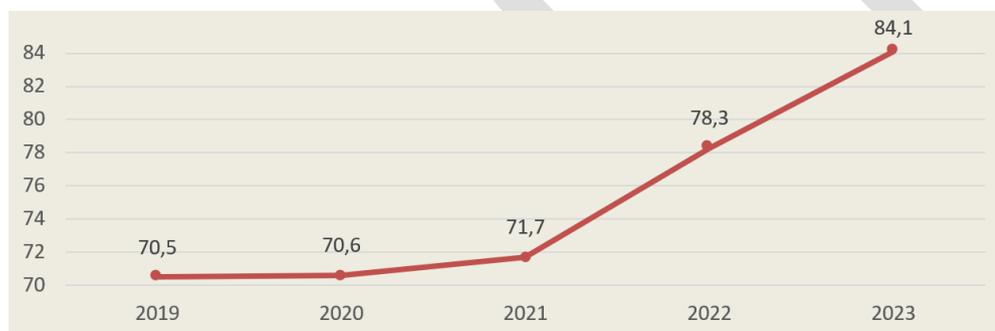
Une démarche qui s'inscrit dans la durée

L'expérience acquise montre qu'il est difficile de modifier rapidement l'occupation sociale d'un quartier sans qu'une action d'envergure ne soit engagée sur la diversification de l'offre et sur son attractivité plus globalement. Pour faire évoluer le profil d'occupation sociale d'un secteur, il convient donc de se fixer des objectifs à moyen et long terme.

❖ Poursuivre une politique de l'offre ambitieuse.

En 2023, la file active pour l'obtention d'un logement locatif social comportait plus de 84 000 demandeurs, contre plus de 65 000 en 2017.

Évolution de la demande de logement social sur le territoire Métropolitain de 2019 à 2023
(en milliers de demandeurs)



Accompagner le développement du territoire en répondant à cette forte demande constitue un enjeu de taille. Garantir l'accès au logement à tous les publics figure ainsi comme une priorité du Plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion des habitants en Difficulté de la Métropole de Lyon (PLAID)¹⁶ ainsi que du **Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H)**.

Depuis une vingtaine d'années, la Métropole de Lyon a relevé le défi de la solidarité par une politique ambitieuse de développement d'une offre de logements accessibles. Elle a favorisé le développement de l'accession sociale et la production de logements sociaux selon un principe de solidarité territoriale, **avec pour objectif le financement de 5 000 logements locatifs sociaux par an d'ici 2026.**

Malgré les difficultés rencontrées et la détérioration du contexte de l'accès au logement, la Métropole continue de s'engager en ce sens.

Pour développer la mixité sociale et l'équilibre territorial, la politique de l'offre doit être poursuivie à travers ses trois leviers :

- Le développement quantitatif, en intégrant les besoins en petites typologies.
- Le rééquilibrage territorial.
- Le développement de la mixité résidentielle et du logement abordable aux différentes échelles du territoire.

¹⁶ Appellation métropolitaine du Plan local d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDAHLPD).

L'action sur l'offre de logements comporte également des interventions sur le parc existant pour maintenir et développer son niveau attractivité, ainsi que des actions sur les niveaux de loyers afin de produire une offre de logements abordables.

❖ **Définir des objectifs d'attribution à partir de la nature de l'offre et de la demande.**

Les objectifs d'attribution sont définis par les obligations réglementaires. L'atteinte de ces objectifs dépend des capacités de réponse des partenaires et de l'offre disponible.

L'évolution des caractéristiques de l'offre doit prendre en compte l'évolution de la demande afin de s'adapter à la réalité du terrain ainsi qu'aux nouveaux enjeux du territoire.

❖ **Mobiliser l'ensemble des acteurs sur les objectifs d'attribution.**

L'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux contribue à la mise en œuvre des politiques d'attributions définies par la Conférence Intercommunale du Logement.

Le présent Document d'Orientations des Attributions a été rédigé de manière partenariale, conjointement au Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information des Demandeurs de logement social (PPGID).

Ce nouveau document pérennise les orientations fixées par le précédent plan, tout en apportant des précisions prenant en compte l'évolution du contexte local et l'impact de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux.

Les acteurs Métropolitains se sont ainsi accordés sur les orientations suivantes :

- Améliorer la réponse quantitative et qualitative à la demande.
- Définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial.
- Poursuivre les réflexions autour de la question des loyers.
- Améliorer l'efficacité des processus d'attribution.
- Poursuivre la prise en compte des publics prioritaires dans les attributions.
- Améliorer la réponse qualitative et quantitative aux travailleurs essentiels et aux ménages nécessitant une attention particulière au sens du PPGID.

1. LE PILOTAGE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Les instances de pilotage

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est l'instance de pilotage de la politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Elle élabore et suit la mise en œuvre des orientations en matière d'attribution des logements sociaux, tout en assurant sa cohérence avec le Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs de logement social.

Le Comité de suivi de la CIA assure le suivi technique et opérationnel du document cadre, en appui à la CIL. L'objectif de cette instance partenariale est d'échanger plus largement sur les pratiques, les difficultés rencontrées, et les pistes de travail engagées ou à engager.

Le Comité exécutif du PLAID donne un avis sur la CIA. Il est chargé du pilotage, de la définition et du suivi des publics prioritaires, et fait remonter ses conclusions à la Commission de coordination et à la CIL.

Le Comité de pilotage Métropolitain du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) suit les objectifs de relogement et fait remonter ses conclusions à la Commission de coordination et à la CIL.

Le Comité de suivi de la CIA a pour missions :

- ❖ Le suivi de la mise en œuvre opérationnelle du Document d'Orientation des Attributions et de la Convention Intercommunale d'Attribution en proposant des modalités de suivi adaptées aux organisations et aux outils de gestion des différents partenaires.
- ❖ L'analyse des états d'avancement des relogements, l'examen régulier et partagé du respect des engagements, la régulation « au fil de l'eau » des écarts entre les objectifs et les attributions réalisées.
- ❖ L'analyse des demandes qui relèvent de la présente CIA et qui restent insatisfaites.
- ❖ La préparation des bilans annuels.
- ❖ La mise en évidence des difficultés particulières d'application de la CIA et des mesures correctives à envisager.

Le Comité de suivi se réunit **deux fois par an** pour des **temps de bilan quantitatifs et qualitatifs**. Les acteurs et partenaires ont souhaité apporter une nouvelle dynamique à cette instance afin d'en faire un véritable temps de réflexion au-delà de l'analyse des indicateurs de suivi.

Pour cela, il a été convenu que ces instances seront organisées en présentiel et réuniront les partenaires autour des différents sujets liés au processus d'attribution et au contexte du logement social. **L'objectif est d'échanger plus largement sur les pratiques, les difficultés rencontrées, et les pistes de travail engagées ou à engager.**

La Convention Intercommunale d'Attribution fait l'objet de deux bilans qui seront désormais organisés comme suit :

- ❖ Un **temps de bilan intermédiaire** s'appuyant sur des données arrêtées au 30 juin chaque année, et qui sera partagé en séance sur la période septembre/octobre ;
- ❖ Un **temps de bilan annuel**, s'appuyant sur des données arrêtées au 31 décembre chaque année, et qui sera partagé en séance sur la période de février/mars.

Cette modification du calendrier permettra une mise à disposition des données en meilleure adéquation avec les périodes de bilans internes des différents acteurs. Après validation par le comité de suivi, les bilans seront présentés lors des Conférences Intercommunales du Logement.

La collaboration interacteurs

Pour veiller au bon suivi et à la réalisation des orientations du présent document, deux axes de travail seront poursuivis :

❖ **Renforcer les partenariats.**

Des instances partenariales et des temps d'échanges interacteurs seront développés, afin de travailler collégalement sur la définition et le suivi des objectifs, l'évolution des outils et des pratiques, le système de labellisation...

Le partenariat avec la Maison de la Veille Sociale sera également renforcé, afin de soutenir son rôle dans la gestion de l'ensemble des ménages dépourvus de logement ou en logement temporaire.

Les différentes commissions mises en place dans le cadre des **Instances Locales de l'Habitat (ILHA)** pourront également constituer un cadre d'échange propice pour travailler ces questions et enjeux à l'échelle locale. Les différentes commissions réunissent en effet un partenariat diversifié intégrant les acteurs de « terrain » et permettent tant des échanges transversaux que l'étude de situations individuelles complexes.

❖ **Articuler la politique d'attribution avec le PPGID**

Le Document d'Orientation des Attributions (DOA) et le Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information du Demandeur de logement social (PPGID) sont **deux documents complémentaires**, fixant tous deux les engagements du territoire en matière de logement social.

Le **Service d'Accueil et d'Information du Demandeur (SAID)**, piloté par le PPGID, **doit être mobilisé sur le sujet de la demande et des attributions**, afin d'informer et accompagner les demandeurs sur l'ensemble des enjeux qui leur sont liés (mixité sociale, système de labellisation, cotation de la demande, etc.).

Il doit également prendre part aux échanges et aux travaux concernant les **modalités de coopération interacteurs** (gestion du dossier unique, priorisation des publics de la CIA, l'harmonisation et la formalisation de bonnes pratiques, etc.).

2. LES ORIENTATIONS INTERCOMMUNALES D'ATTRIBUTION SUR LA METROPOLE DE LYON

Orientation 1 : Améliorer la réponse quantitative et qualitative à la demande

Évolution de la demande de logement social : De 2019 à 2024, le nombre de demandeurs de logements sociaux a augmenté de **20%**, passant d'une file active de **70 575** demandeurs en 2019, à **84 167** en 2023 sur le territoire métropolitain.

Indicateurs 2023 :

- Un taux de pression de **9.4 demandes pour 1 attribution**.
- **41 584 nouvelles demandes**¹⁷ parmi les **84 167 demandes enregistrées**.
- **8 988 attributions** réalisées, soit une hausse de près de 6% par rapport à 2022.

Indicateurs sur le profil des demandeurs :

- Un nombre de plus en plus important de personnes seules : **40% en 2020, contre 47% en 2023**.
- Une diminution de la demande de **T3 et plus** : **61% en 2020, contre 54% en 2023** au profit d'une hausse de la demande de T1 et T2.
- Une majorité de demandeurs âgés de **30 à 49 ans** : **50% en 2020 et 49% en 2023**, avec une augmentation de la proportion de **jeunes de moins de 30 ans** : **23% en 2020, et 26% en 2023**.

Pour soutenir les enjeux liés à la gestion de la demande, il est important d'améliorer l'articulation entre la production de logement social et la connaissance des besoins exprimés en prenant en compte l'évolution du profil des demandeurs.

Améliorer la prise en compte des différentes catégories de publics

Afin que le parc social **conserve une vocation généraliste**, et pour favoriser les parcours résidentiels des ménages, les attributions devront concerner les publics prioritaires mais également l'ensemble des demandeurs, quel que soit leur profil.

Ceci est d'autant plus important dans le contexte actuel et au regard des difficultés rencontrées en matière d'accès au logement : difficultés d'accès au parc locatif privé renforcées, manque d'offres adaptées pour les publics en perte d'autonomie et/ou handicap, et en lien avec l'âge, manque de logements à bas loyer, de petite typologie etc.

Pour ce faire, le traitement des demandes doit appréhender un certain nombre de caractéristiques liées notamment à la situation personnelle, locative et économique des demandeurs.

- ❖ **Les ressources financières :** outre les niveaux de loyers appliqués, une attention particulière sera portée aux calculs de taux d'effort et « reste à vivre » des ménages. Ceux-ci devront

¹⁷ Les nouvelles demandes sont celles dont le Numéro Unique Départemental a été créé en 2023.

intégrer les montants des charges liées aux fluides, dans un contexte d'augmentation des coûts de l'énergie.

Afin d'être réalisées de manière cohérente et homogène, les règles de calculs appliquées devront être partagées. La méthode de calcul du taux d'effort devra correspondre à la réglementation, conformément à l'article L.4441-1 du CCH, l'article R.441-3-1 du CCH et l'arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort.

Aussi, au regard de la difficulté à accéder au parc locatif privé, il conviendra de **promouvoir davantage, auprès des demandeurs, les logements financés en PLS et les logements intermédiaires** qui représentent une opportunité parfois méconnue.

- ❖ **Le rapport à l'emploi** : si l'attribution des logements sociaux doit s'adresser à toute catégorie professionnelle, il est important de maintenir une attention particulière au traitement des demandes des personnes ayant une situation précaire face à l'emploi.

Conformément à la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS), il s'agira également de **prendre en compte les travailleurs essentiels** qui ont été définis localement.

- ❖ **La situation d'occupation et les parcours résidentiels**, en apportant une attention particulière à certains publics :

- Les demandeurs de mutation, résidant déjà dans le parc locatif social.
- Les sortants des dispositifs d'hébergement en cohérence avec la politique du Logement D'abord et du Plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion des Habitants en Difficulté de la Métropole de Lyon (PLAID).
- Les demandeurs en situation de handicap.
- Les ménages concernés par une situation d'habitat indigne.

- ❖ **La classe d'âge** : les différentes classes d'âge devront être prises en compte, notamment les populations jeunes et seniors, du fait de leurs besoins et difficultés spécifiques (faibles ressources, offre spécifique et adaptée, circuits de traitement des demandes à adapter).

Afin de répondre aux besoins des ménages âgés, il sera nécessaire de pouvoir bénéficier de logements financés en PLAI et PLUS.

Encourager les parcours résidentiels

Le parc social doit permettre aux ménages de bénéficier de **parcours résidentiels ascendants**, par la proposition d'une réponse adaptée à l'évolution de leurs besoins : bénéficier d'un logement plus ou moins grand selon l'évolution de la composition familiale, bénéficier d'un logement adapté au vieillissement ou à la perte d'autonomie, bénéficier d'opportunités d'accession à la propriété sociale...

En ce sens, la prise en compte des demandeurs de mutation est un enjeu majeur de notre territoire. Celle-ci constitue une réponse à l'évolution des besoins des ménages et permet d'apporter plus de fluidité dans la gestion de la demande.

Dans ce cadre, le traitement des demandes exprimées pour sous-occupation est particulièrement important afin de libérer de grandes typologies. Cet enjeu a été pris en compte dans la construction des grilles de cotation métropolitaine, afin de permettre un meilleur repérage de ces situations.

Cet axe de travail est à mettre en parallèle avec les questions liées à **l'offre abordable** et à **la modulation des loyers**.

Pour rappel, **le PPGID et le DOA visent tous deux à favoriser le « logement choisi »**, en rendant le demandeur acteur de son parcours résidentiel.

Rendre le demandeur acteur de son parcours

Le ménage doit avoir la possibilité d'être acteur de sa demande, d'exprimer et construire son projet logement, conformément à la politique du Logement D'abord. Pour ce faire, il est important d'encourager l'évolution des pratiques à différents niveaux.

❖ **Expérimenter et investir la location active**

Ces dispositifs permettent aux demandeurs de mieux connaître l'offre disponible et de se positionner directement sur un logement correspondant à leurs besoins et attentes. Ils contribuent à diminuer les risques de refus par les demandeurs et constituent un levier supplémentaire dans l'accès au logement et dans la réponse à la demande de mutation.

Les acteurs en charge du pilotage et du suivi du DOA et du PPGID devront être vigilants sur la **démultiplication des outils de location active et des circuits créés, afin de garantir leur cohérence et leur compréhension envers les demandeurs**.

Aussi, **une attention particulière devra être portée aux publics n'ayant pas accès au numérique** et qui pourraient rester à l'écart de ces dispositifs : en ce sens, les orientations du PPGID portant sur l'accès au numérique et l'intégration de nouveaux acteurs au sein du réseau SAID doivent être mobilisés.

Le Comité de Suivi de la CIA, en tant qu'instance d'animation, observera le fonctionnement et les résultats de ces dispositifs de location active.

Parmi les outils existants :

- **Plateforme d'échange de logements (echangermonlogement69.fr)**

Développée par ABC HLM et des bailleurs sociaux volontaires, cette plateforme permet aux locataires du parc social d'échanger leur logement en déposant eux-mêmes leur annonce sous le contrôle et la validation du bailleur social. Les demandeurs peuvent ensuite consulter les

différentes annonces, et se mettre en lien pour échanger leur logement. Cette action est encadrée par un passage en commission d'attribution.

AL'IN

Développée par Action Logement Services, cette plateforme permet de mettre en visibilité des offres de logement aux salariés des différents collecteurs, en fonction de leur situation (composition familiale, niveau de ressources, revenu fiscal de référence...) afin qu'ils puissent candidater eux-mêmes.

La plateforme de la Maison de la Veille Sociale

La Maison de la Veille Sociale expérimente un outil de mise à disposition d'offres de logement, en partenariat avec quelques structures associatives du territoire.

L'objectif est de rendre accessible la plateforme aux demandeurs afin que ces derniers puissent se positionner sur les offres répondant à leurs besoins et attentes.

❖ Accompagner l'information et la qualification de la demande

Au regard du contexte actuel et de la mise en œuvre de la cotation de la demande, il est essentiel pour les ménages d'être informés et accompagnés en fonction de leurs besoins dans la bonne qualification et la complétude de leur demande afin d'accéder à un logement.

La révision de la Charte départementale relative aux règles de mise en œuvre du dossier unique permettra d'atteindre cet objectif en définissant de nouvelles pratiques pour l'ensemble des acteurs du logement social.

Orientation 2 : Définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial

Attributions hors QPV : en 2023, 75% des attributions ont été réalisées hors Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

Parmi celles-ci, **19%** ont concerné des ménages issus du **1^{er} quartile de ressources (16%)** et du **Renouvellement Urbain (3%)**. L'objectif de 25% d'attributions à ces ménages n'est pas atteint depuis quelques années (-6 points entre 2019 et 2021), bien qu'on observe une légère hausse entre 2021 et 2023.

Attributions en QPV : en 2023, 25% des attributions ont été faites en QPV. Parmi celles-ci, **73%** des attributions ont été faites aux **quartiles 2 – 3 – 4**, avec un poids du **quartile 2** relativement important (**29%**).

Prise en compte des ménages issus du 1^{er} quartile : en 2023, l'**indice de pression** pour ces ménages est de **11.5** demandes pour 1 attribution.

Les demandeurs issus du 1^{er} quartile de ressources présentent un **profil familial (59%)**, avec une forte part de **familles monoparentales (35%)** : **32%** des demandes portent sur un **type 4 ou plus**.

41% des demandeurs issus du 1^{er} quartile de ressources sont **locataires du parc social**.

Prise en compte des ménages issus du Renouvellement Urbain : **3 100** relogements ont été réalisés dans le cadre des relogements ANRU à fin 2023. Sur les 5 630 relogements concernés, environ 2 250 restent encore à réaliser.

Poursuivre une logique de solidarité d'agglomération

La politique métropolitaine d'attribution des logements sociaux poursuit des objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial, dans le cadre du droit au logement, du respect de la diversité des territoires et de leurs capacités d'accueil.

Ces engagements se poursuivent, en veillant à intégrer les nouveaux enjeux du territoire. Ils s'inscrivent dans une logique de solidarité d'agglomération, mise en œuvre grâce à la contribution de tous les acteurs.

Cela passe par un double objectif, toujours soutenu par les parties prenantes :

- ❖ **En dehors des territoires les plus fragiles** : améliorer l'accès au logement social des personnes défavorisées, notamment les demandeurs présentant de plus faibles niveaux de ressources ou les plus précaires, ayant des difficultés spécifiques d'accès au logement, ainsi que ceux reconnus prioritaires.

Cet objectif ne doit pas fragiliser des secteurs non-inclus dans la géographie prioritaire de la politique de la ville mais qui présentent tout de même des signes de fragilités : ensembles de logements sociaux situés à proximité géographique des QPV, Quartiers Populaires Métropolitains (QPM).

Pour rappel, conformément aux dispositions des lois Égalité et Citoyenneté de 2017 et loi ELAN de 2018, 25% des attributions suivies de baux signés en dehors des QPV doivent être annuellement destinées à :

- Des ménages du 1^{er} quartile de ressources.
- Des ménages issus du renouvellement urbain.
- Des ménages relogés dans le cadre d'une opération de qualification des copropriétés en difficulté.

❖ **Dans les territoires les plus fragiles, en particulier les QPV** : permettre la diversité des profils des ménages dans les attributions réalisées.

La loi prévoit que les attributions réalisées à destination des ménages des 3 quartiles de ressources les plus élevés représentent au minimum 50% des attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. **Cet objectif est porté à 75% sur le territoire métropolitain.**

Il conviendra cependant d'être vigilant envers les demandeurs issus du 2^e quartile de ressources dont les revenus sont très modestes, afin de ne pas fragiliser les territoires et d'assurer la mixité sociale.

Les QPV sont identifiés comme devant impérativement faire l'objet d'une action volontariste de l'ensemble des acteurs afin de lutter contre la ségrégation. Ces quartiers sont particulièrement concernés par ce phénomène qui repose sur des mécanismes structurels liés à la composition de l'offre de logement (répartition, statut, typologie, coût), à la qualité de l'offre d'habitat au sens large, aux choix résidentiels des ménages, etc.

Les partenaires de l'ANRU veillent à ce que les quartiers qui bénéficient de projets de renouvellement urbain fassent l'objet d'une politique d'attribution de nature à inverser les logiques ségrégatives à l'œuvre. Ainsi, les conventions de site ANRU tiennent compte des orientations du document cadre.

Partager les enjeux de la politique d'attribution des logements sociaux

Dans un contexte locatif social tendu, les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial sont liés à des enjeux majeurs, parmi lesquels :

❖ **Le relogement des ménages issus du 1er quartile de ressources et/ou du renouvellement urbain hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.**

Depuis plusieurs années cet objectif n'est pas atteint et fait l'objet d'une attention particulière, qui devra être maintenue. Les acteurs du logement social se mobilisent pour identifier les freins et leviers permettant d'améliorer le taux d'attribution annuel.

La mobilisation des acteurs sur la qualification du dossier unique est l'une des réponses pouvant être apportée : le bon renseignement de la demande de logement permet de fiabiliser l'identification de ces ménages et par conséquent leur prise en compte dans le processus d'attribution. Le PPGID place cet axe d'amélioration comme l'une des actions structurantes du plan.

Cette meilleure identification concerne non seulement les ménages du 1^{er} quartile de ressources, mais également ceux concernés par une opération de renouvellement urbain.

❖ **Le relogement des ménages issus du 2^{ème} quartile de ressources.**

Le seuil du premier quartile étant très bas, il conviendra d'apporter une vigilance particulière aux ménages identifiés comme relevant du 2^{ème} quartile de ressources et de fiabiliser leur identification par une meilleure qualification de la demande.

❖ **Le relogement des publics prioritaires.**

Les publics prioritaires doivent bénéficier d'une attention particulière, au regard de leur situation et des difficultés d'accès au logement qu'ils peuvent rencontrer. Cette attention doit être portée par l'ensemble des acteurs, et sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Pour cela, leur identification au sein des outils doit être assurée afin de permettre des propositions de logements adaptées à leur situation et au territoire.

La bonne qualification de la demande, dans le dossier unique, apparaît donc comme un levier permettant de soutenir les enjeux de mixité sociale et d'équilibre territorial.

Orientation 3 : Poursuivre les réflexions autour de la question des loyers

Cadre de réflexion : La question de l'offre, et plus particulièrement de l'offre abordable, est centrale dans la politique d'attribution des logements sociaux. L'enjeu de cette orientation est de poursuivre les réflexions partenariales engagées et d'identifier et mettre en action les leviers permettant de soutenir l'accès au logement des ménages les plus précaires et/ou concernés par une situation de mutation (particulièrement, les ménages en situation de sous occupation).

L'étude menée sur l'accès au logement des ménages issus du 1^{er} quartile de ressources a mis en lumière la nécessité de poursuivre l'engagement sur le développement de l'offre abordable afin d'atteindre les objectifs de la CIA et permettre une meilleure répartition des loyers dans le parc social, au service de la mixité sociale et des parcours résidentiels des demandeurs.

Travailler collégialement sur l'offre abordable

L'objectif est de mobiliser les différents leviers au service de l'offre. Pour ce faire, il conviendra de poursuivre les réflexions engagées et d'appréhender le plus finement possible les caractéristiques du parc locatif social du territoire, ainsi que les dispositifs existants.

En ce sens, plusieurs travaux ont déjà été initiés :

- ❖ Certains bailleurs sociaux du territoire ont engagé des **réflexions autour de la Nouvelle Politique des Loyers** dans l'objectif d'une meilleure répartition des loyers, au service de la mixité sociale.
- ❖ La Métropole de Lyon et les trois Offices Publics de l'Habitat ont travaillé à un **état des lieux de l'offre dite « abordable »**.
- ❖ Un premier travail de réflexion avec l'Agence d'Urbanisme de Lyon a été mis en place autour d'un **Observatoire des Loyers du parc social**, avec pour objectif de créer un outil d'objectivation de l'offre abordable et d'observation d'une éventuelle expérimentation de dispositif dérogatoire de loyer.

Une réflexion sera engagée avec les acteurs du territoire autour des niveaux de loyer. Ces travaux **mobiliseront les bailleurs sociaux, ABC HLM et les copilotes de la Conférence Intercommunale du Logement**. Ils devront être mis en lien avec la question de l'accessibilité du parc social hors QPV pour les publics les plus modestes, et prendre en compte la problématique liée à la mutation des situations de sous occupation, pour qui le niveau de loyer peut représenter un frein.

Soutenir les ménages aux ressources les plus faibles dans l'accès au logement

L'enjeu est d'améliorer l'accès aux ménages les plus modestes à un parc de logements sociaux plus important. Parmi eux :

- Les demandeurs de logement social relevant du 1^{er} quartile de ressources, fixé à 822€ par mois et par unité de consommation pour l'année 2023.

Le seuil du 1^{er} quartile sera à évaluer, car artificiellement tiré vers le bas en raison de la nature déclarative des ressources.

- Les demandeurs de logement social relevant des plafonds de ressources PLAI (soit inférieur à 60% des plafonds PLUS), avec une attention particulière pour les ménages dont les ressources sont inférieures à 20% des plafonds PLUS.

Ces deux indicateurs sont identifiables dans le dossier unique du demandeur de logement social à travers les pièces justificatives, et appréhendés au quotidien par les bailleurs sociaux et réservataires dans le travail de rapprochement entre l'offre et la demande.

Ils seront donc à utiliser pour **prendre en compte les demandeurs modestes dans le processus d'attribution**, ainsi que dans la réflexion autour du développement d'une offre abordable à leur destination.

L'étude relative à l'accès au logement des ménages issus du 1^{er} quartile de ressource réalisée en 2024 sur le territoire de la Métropole de Lyon doit servir d'élément de compréhension et de levier d'action envers ces publics.

Un travail sera mené, dans la poursuite des réflexions et travaux engagés, sur les secteurs présentant une proportion insuffisante de logements abordables. Il s'agira d'identifier les leviers en faveur du développement de cette offre accessible, en lien avec les communes et bailleurs concernés.

Orientation 4 : Améliorer l'efficacité des processus d'attribution

Mise en œuvre de la gestion en flux des réservations de logements sociaux :

La loi ELAN de 2018, modifiée par la loi dite 3DS en 2021, a rendu obligatoire la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Mise en place sur le territoire de la Métropole en janvier 2024, elle représente une opportunité de favoriser les engagements des acteurs envers les différents publics¹⁸.

Mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social :

La loi ELAN de 2018 a rendue obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation permettant d'ordonner les demandes de logement sur la base de critères objectifs et partagés auxquels sont affectés des points. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision qui permet de classer les demandes de manière équitable et transparente. En réponse aux enjeux du territoire, deux grilles de cotation ont été mises en place : une grille pour les primo-demandeurs et une grille pour les demandeurs de mutation.

Cette orientation vise à mesurer les effets de ces nouvelles modalités et à en garantir le bon fonctionnement.

Suivre et évaluer la gestion en flux des réservations de logements sociaux

Cette évolution tend à apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social et à faciliter la mobilité résidentielle, tout en veillant à la mixité sociale. Elle vise des objectifs devant soutenir la réponse quantitative et qualitative à la demande :

- Permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande : en s'affranchissant des périmètres de programme, les bailleurs peuvent mutualiser les opportunités de logements libérés au bénéfice de tous les demandeurs.
- Constituer un levier majeur de mobilité résidentielle au sein du parc social.
- Faciliter la mise en place des expérimentations de location active.
- Permettre plus de souplesse pour répondre aux objectifs d'attribution.

Cette évolution donne au bailleur social une place centrale et stratégique : par la connaissance de l'occupation de son parc et des enjeux de mixité sociale, il est en mesure d'orienter le logement libéré vers le réservataire dont le public cible lui paraît le plus adapté.

Il sera donc essentiel de mesurer les impacts de cette évolution sur les volumes d'attribution, l'offre mise à disposition et la mixité sociale, selon les modalités suivantes¹⁹ :

- ❖ Mise en place de points d'étape pendant la première année afin d'examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc, et de procéder si nécessaires à des réajustements.

¹⁸ Ministère chargé du Logement

¹⁹ Convention relative à la gestion en flux des réservations de logements sociaux, conclue en application des articles L.441-1 et R.441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) entre la Métropole de Lyon et les organismes bailleurs.

- ❖ Avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet à l'ensemble des réservataires et au président de la Métropole de Lyon :
 - **Un bilan annuel des logements proposés** dans le cadre du flux ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente (par typologie, type de financement, localisation, commune et année de mise en service).

Ce bilan comprend le décompte annuel global pour chacune des étapes de la procédure d'attribution : logements proposés et logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidat par le réservataire, logements attribués en CALEOL et nombre de baux signés.
 - **Un bilan annuel des baux signés** réalisés hors assiette du flux.
- ❖ **Mise en place d'un bilan global**, constituant la base d'une évaluation annuelle partagée. Celle-ci permettra de veiller à l'adéquation entre candidats proposés et logements à attribuer, à questionner le taux de refus des demandeurs post-attributions et à suivre son évolution par territoire.

Si, suite au bilan annuel, il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre le réservataire et le bailleur afin d'établir les raisons de la non-atteinte des dits-objectifs. Si les raisons s'avèrent justifiées, les résultats bailleurs seront validés. Dans le cas contraire, les objectifs non atteints seront reportés en surplus des objectifs de l'année suivante.

La gestion en flux constituant un **levier pour faciliter les réponses aux demandeurs de mutation**, un suivi des effets sur l'attribution à ces publics sera engagé. Il s'agira également **d'observer les effets sur les attributions faites aux publics prioritaires**.

Évaluer le système de cotation de la demande et systématiser son utilisation dans le processus d'attribution

Le dispositif de cotation de la demande de logement social s'inscrit dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information du Demandeur de logement social (PPGID) et vient modifier les pratiques de l'ensemble des acteurs en matière de rapprochement offre-demande et d'attribution des logements sociaux.

Mis en place dès janvier 2024 sur le territoire, il poursuit les objectifs suivants :

- ❖ **Offrir un outil d'aide à la décision** pour les collaborateurs.
- ❖ S'assurer que l'ensemble des dossiers prioritaires ou anciens sont bien examinés, **mettre ainsi en lumière les demandes « oubliées »**.
- ❖ **Traiter de manière équitable et objective les demandes** portant sur un même type de logement.
- ❖ **Accroître la lisibilité des caractéristiques de chaque demande** via des critères permettant de reconnaître, voire de quantifier, son caractère prioritaire.

- ❖ **Encadrer la prise en compte de certains critères**, comme les critères communaux, et renforcer l'interdiction de prise en compte de critères discriminants.
- ❖ **Professionaliser** le processus et **simplifier** les étapes de présélection.

Au sein du SNE, **chaque demande de logement social comporte les informations suivantes** :

- Note globale et son détail.
- Positionnement vis-à-vis des autres candidats.
- Délai moyen d'attente estimé (à demande, typologie et secteur recherché similaires).

La loi dispose que le demandeur est en droit de connaître les critères de cotation, leurs modalités de pondération ainsi que le score de cotation de sa demande. Comme défini dans le PPGID, les professionnels du SAID sont en mesure de délivrer cette information aux demandeurs.

Conformément aux préoccupations portées par le PPGID, une attention particulière devra être portée sur **la bonne qualification de la demande**, dans la mesure où la cotation dépend de ses éléments pour être fiabilisée.

Pour poursuivre le travail engagé sur le déploiement du système de cotation, **il conviendra de garantir son utilisation dans le processus global d'attribution des logements sociaux**, en veillant au bon développement des outils de gestion de la demande des bailleurs sociaux et réservataires.

Conformément à la réglementation, **le dispositif de cotation devra être évalué** afin de mesurer sa contribution à l'atteinte des objectifs d'attribution. Celui-ci intégrant des motifs d'éligibilité des publics prioritaires de la CIA, l'évaluation devra mettre en avant des éléments permettant de répondre aux questions suivantes : « comment le dispositif de cotation participe au repérage des publics prioritaires ? » ; « les critères définis permettent-ils de conforter le système de labellisation ? »...

Une mise à jour des grilles de cotation pourra être proposée en fonction des retours de l'atelier partenarial « retours d'expériences » prévu en 2025 et de l'évaluation du dispositif.

L'évaluation permettra de réinterroger l'intégration d'autres critères ou les modalités d'une nouvelle pondération.

Coconstruire un référentiel partagé des pratiques professionnelles

Le présent document doit appuyer le partage des pratiques et l'interconnaissance concernant l'attribution des logements sociaux et la gestion du dossier unique : notamment les calculs de taux d'effort et d'estimation de charges, la gestion des refus, les pièces justificatives obligatoires et non-obligatoires, la saisie des événements dans les outils, la procédure de radiation des demandes, la pratique des visites avant attribution, etc.

Les règlements intérieurs des Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) pourront être partagés par les organismes pour donner à voir les fonctionnements de chacun. L'objectif de ces échanges est d'assurer l'interconnaissance et le partage des pratiques autour de la dématérialisation des CALEOL, la réalisation de visites de logements, les pièces justificatives demandées, etc.

Des groupes de travail interacteurs et instances partenariales seront à mettre en place afin de favoriser le dialogue, permettre l'interconnaissance, et répondre à ces enjeux spécifiques.

Concernant la gestion du dossier unique, il conviendra de travailler à l'amélioration du dispositif de gestion partagée. Pour rappel, celui-ci constitue un outil d'appui aux politiques publiques de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux.

Le Document d'Orientation s'inscrit dans cette dynamique, portant ainsi des enjeux transversaux :

- **Le partage de l'information** entre les partenaires et professionnels, notamment avec l'identification des événements à travers l'ensemble des outils des professionnels.
- **L'harmonisation des pratiques et l'interconnaissance**, notamment dans le cadre de la labellisation des publics (orientation 4.3.).
- **La qualification de la demande et la fiabilisation des données**, assurant la bonne identification des publics, de leurs besoins, des dispositifs à mobiliser.
- La fiabilisation de la cotation grâce à la **bonne qualification de la demande** (orientation 3.2.).

Le suivi du dispositif de gestion partagée sera donc porté conjointement par le DOA et le PPGID.

Orientation 5 : Poursuivre la prise en compte des publics prioritaires dans les attributions

Rappel du cadre : Les demandes prioritaires relèvent de critères précis visés dans l'article L.441-1 du CCH auxquels s'ajoutent des critères plus larges définis localement. Les objectifs d'attribution pour ces publics sont précisés dans le cadre de la CIA qui définit la liste des motifs d'éligibilité et fixe les engagements des bailleurs et réservataires en matière d'attributions.

Demandes et attributions 2023 :

- **6 437** demandeurs étaient **labellisés prioritaires** (8% de l'ensemble des demandeurs) et **2 383** reconnus **DALO** (3% de l'ensemble).

- **5 425** attributions ont été faites aux **publics prioritaires**, soit **60% de l'ensemble** des attributions sur la Métropole (+14 points par rapport à 2022). L'objectif réglementaire est de 25% sur les contingents des bailleurs et réservataires, 83% sur le contingent de l'État.

En tenant compte des poids des différents contingents, cela conduit à un objectif global de 40% d'attributions aux publics prioritaires, dépassé par les chiffres récents.

Partager une définition commune des publics prioritaires de la CIA

Dans le cadre de la révision 2024 de la CIA, un travail de concertation a été conduit avec l'État, la Métropole de Lyon, ABC HLM, Action Logement Services, la Maison de la Veille Sociale et Forum Réfugiés. **Ce travail a abouti à l'intégration de nouveaux publics, conformément aux objectifs du Logement d'abord et au CCH (article L441-1).**

Ainsi, sur le territoire sont considérés comme publics prioritaires de la CIA :

- ❖ Les ménages relevant de dispositifs existants :
 - Les ménages reconnus prioritaires pour l'accès au logement social par la commission de médiation Droit au Logement Opposable (DALO).
 - Les ménages bénéficiaires de la protection internationale suivis dans le cadre du programme AGIR coordonné par Forum Réfugiés.
- ❖ Les ménages sans-abri, en bidonville-squat, en habitat précaire (camping, baraquements), à l'hôtel ou meublés de tourisme financé par le ménage y compris de façon discontinue (par alternance, hôtel, famille, 115, hébergement chez tiers).
- ❖ Les ménages sortants d'institutions (prison, établissement hospitalier et dispositifs apparentés), ou sortis depuis moins de 6 mois sans solution de relogement, y compris hébergés chez tiers dans l'attente.

- ❖ Les ménages en logement accompagné et/ou temporaire : Résidences Sociales et Foyers de Jeunes Travailleurs, Foyers de Travailleurs Migrants, pensions de famille, IML, ALT ou sortant d'Appartement de Coordination Thérapeutique (ACT).
- ❖ Les personnes :
 - sortant d'ASE suivies ou en fin de prise en charge ou ayant été suivies par la Protection de l'Enfance jusqu'à 3 ans après la fin de prise en charge, les jeunes en rupture familiale avec risque de mise à la rue connus des associations de prévention spécialisées, jeunes sortant du Dispositif d'Aide aux Jeunes (DAJ).
 - sortant d'Accueil Mère Enfant ou dispositif apparentés.
- ❖ Les ménages sortant d'hébergement urgence et insertion (CHU, CHR) ou les personnes mises à l'abri à l'hôtel.
- ❖ Les personnes victimes de violences conjugales ou intrafamiliales, personnes menacées de mariage forcé, personnes engagées dans un parcours de sortie de prostitution et d'insertion professionnelle, personnes victimes des infractions de traite humaine ou de proxénétisme.
- ❖ Les ménages hébergés chez des tiers (hors décohabitation, lien parental sauf si violence), avec risque de fin de prise en charge, hébergé depuis plus de 3 mois, en alternance de tiers, en précarité économique et sociale.
- ❖ Les ménages issus de la communauté des Gens du voyage en demande de sédentarisation.
- ❖ Les ménages menacés d'expulsion sans solution de relogement faisant l'objet d'un jugement pour résiliation de bail dans le parc privé ou social y compris personne occupant sans droit ni titre suite à l'impossibilité-refus d'un transfert de bail ayant un accompagnement social, les ménages ayant reçu un congé pour vente ou reprise légal (dès réception du congé).
- ❖ Les ménages concernés par un habitat indigne (procédures d'insalubrité issues du CODERST, arrêtés préfectoraux de l'ARS, arrêtés de sécurité), logement impropre à l'habitation, situations relevant de dispositifs partenariaux métropolitains ou communaux (SCHS).
- ❖ Les ménages en situation de sur occupation aggravée selon les critères du décret du 29 juillet 2023 avec risque de suspension des APL.
- ❖ Les ménages dont le loyer est inadapté aux ressources avec un taux d'effort supérieur à 35% ou un reste à vivre de moins de 12€ par jour et par unité de consommation.
- ❖ Les personnes en situation de handicap tel que défini à l'article L.114 du CASF ou en perte d'autonomie, vivant dans un logement inadapté à son handicap.

La définition des publics prioritaires pourra évoluer et s'adapter, sur la durée du plan, aux éventuelles évolutions règlementaires et aux enjeux repérés localement.

Les bailleurs et réservataires s'engagent à répondre aux objectifs fixés au sein du présent document en matière d'attribution pour les publics prioritaires. Le détail des objectifs quantitatifs par motif d'éligibilité pourra être revu de manière partenariale chaque année, afin de s'adapter au contexte et à l'évolution des besoins repérés sur le territoire.

Améliorer le suivi des publics prioritaires et des radiations

L'identification de ces publics se fait au moyen d'une **procédure de labellisation dite « a priori » telle que décrite et mise en œuvre dans le cadre du PPGID.**

En complément, la construction des grilles de cotation définies localement a pris en compte la situation des publics prioritaires à travers différents critères afin de permettre le repérage de ces derniers.

Les demandes labellisées au titre des publics prioritaires devront être repérées par l'ensemble des réservataires et bailleurs sociaux du territoire.

Pour améliorer le repérage et la prise en compte des publics, il sera nécessaire que les bailleurs et réservataires se raccordent aux événements locaux créés dans le SNE et systématisent l'utilisation de cette donnée dans leurs rapprochements offre-demande.

L'ensemble des bailleurs sociaux et réservataires poursuivront une vigilance particulière pour **limiter les attributions de logements aux ménages prioritaires relevant du 1^{er} quartile en QPV** (orientation 2.1). Une vigilance sera également à observer pour limiter les attributions aux publics très modestes issus du 2^e quartile de ressources en QPV (orientation 2.2.).

Les conclusions de l'étude relative à l'accès au logement social des ménages relevant du 1^{er} quartile de ressources au sein de la Métropole de Lyon, réalisée en 2024, devront être prises en compte par les acteurs dans leur réponse à cet objectif.

Un travail sera également engagé sur le suivi des radiations. Il s'agira de reposer le cadre réglementaire et de mettre en commun les pratiques induites par les différents outils afin de permettre un suivi harmonisé.

Enfin, **la consolidation des données de suivi concernant les attributions faites aux publics prioritaires** sera recherchée, avec le détail par bailleur. Le suivi sera assuré conjointement par la Métropole de Lyon et ABC HLM.

Formaliser le fonctionnement de la labellisation a posteriori

À l'instruction du dossier d'un demandeur en vue du passage en CALEOL, un bailleur social a la possibilité d'identifier une situation comme relevant des publics prioritaires, si celle-ci n'a pas fait déjà l'objet d'une labellisation en amont.

Cette possibilité permet d'éviter le renvoi du ménage vers un acteur de la labellisation ; renvoi qui pourrait augmenter le flux de personnes reçues pour une demande de priorisation et qui pourrait allonger les délais d'instruction des dossiers à présenter en CALEOL.

Ce fonctionnement complémentaire nécessite d'être précisé tant dans les objectifs poursuivis par bailleur que dans les modalités de comptabilisation et de suivi, afin d'être plus lisible.

Des travaux seront engagés en lien avec les bailleurs pour identifier les typologies de ménages concernés et les besoins non couverts auxquels pourraient répondre ces labellisations.

Sur cette base seront définis les objectifs visés, les objectifs en termes d'attribution, les modalités de consolidation des données.

Pour suivre l'ensemble de ces travaux et en articulation avec le comité technique de la CIA, des instances de travail et de suivi seront mises en place. Elles permettront d'assurer un suivi et une évaluation de la mise en œuvre des nouveaux modes de labellisation, des attributions aux publics prioritaires et des expérimentations de location active notamment.

Ces instances, leurs compositions, objets et modalités seront précisés dans la feuille de route de suivi de la CIA.

PROJET

Orientation 6 : Améliorer la réponse qualitative et quantitative aux travailleurs essentiels et aux ménages nécessitant une attention particulière au sens du PPGID

Demandeurs de mutations : en 2023, les locataires du parc social représentaient **37% des demandes** de logement social contre **30% des attributions**. L'indice de pression pour ce public est passé de 8 en 2018 à **11.9 en 2023**.

Demandeurs en situation de handicap : en 2023, les demandeurs en situation de handicap²⁰ représentaient **10% des demandes** et **9% des attributions** (+6 points depuis 2019). Avec un indice de pression de **10.4** (-3.2 points par rapport à 2022), l'accès au logement de ces publics évolue positivement mais reste une préoccupation majeure.

Demandes anciennes : en 2023, les demandes datant d'au moins 2 ans représentaient **33% des demandes** et **35% des attributions**. Ces données sont relativement stables depuis 2019, avec tout de même une augmentation des demandes anciennes (+5 points).

Demandeurs suppléants : en 2023, **2 003** ménages ont été positionnés en rang 2 sur une offre de logement (soit 2.4% de l'ensemble des demandes). Cette donnée est à prendre avec précaution car elle n'est que partiellement renseignée au sein des outils de gestion.

Intégrer le nouveau motif de priorité « travailleurs essentiels » et poursuivre le travail de définition de la liste des métiers

La loi du 21 février 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS), a introduit dans son article 78 un objectif d'attribution aux demandeurs de logement social « **exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation** », dits « travailleurs essentiels ».

Ces publics sont définis par l'INSEE comme « **ceux qui accomplissent des missions vitales pour assurer la santé, la sécurité, l'approvisionnement alimentaire de la population et des tâches essentielles à la continuité de la vie de la nation en cas de crise majeure** ».

Des premières réflexions ont été engagées avec les acteurs et partenaires locaux afin de définir la liste des métiers au niveau local.

Les outils actuels (formulaire de demande de logement social et outils de gestion) ne permettant pas d'identifier de manière précise les métiers exercés par les demandeurs de logement social, il est proposé de considérer dans un premier temps comme travailleurs essentiels les métiers identifiables dans la demande de logement social.

²⁰ Représente les demandeurs en situation de handicap moteur, sensoriel ou psychique ayant renseigné un formulaire handicap.

Il s'agit de :

❖ **Assistant familial et assistant maternel**

- Début 2024, 246 demandeurs de logement social exercent dans ce champ d'activité.

❖ **Agent hospitalier**

- Début 2024, 610 demandeurs de logement social exercent dans ce champ d'activité.

Compte tenu du poids qu'ils représentent dans la demande de logement social actuelle, un objectif de relogement de **2%** des attributions est fixé à ce stade. **Cet objectif sera rediscuté entre les partenaires et réajusté en fonction des retours et de la définition d'une liste précise de métiers.**

Au regard de l'évolution des outils et des modes de faire, ce travail de définition des métiers sera poursuivi par les partenaires. La modification de la liste entrainera un recalibrage des objectifs chiffrés d'attribution ainsi qu'un avenant de modification du PPGID et de la CIA.

Améliorer les réponses qualitatives et quantitatives aux demandeurs nécessitant un examen particulier au sens du PPGID

❖ **Améliorer les réponses aux demandeurs de mutation**

Ce levier permet de mieux accompagner les parcours de vie des ménages, et de mieux utiliser le parc de logements disponibles en veillant à une meilleure occupation des logements.

C'est également une façon de **multiplier les solutions de logement mobilisables**, dans la mesure où une mutation réalisée permet de libérer un logement pour un autre ménage.

Dans le cadre du PPGID, une étude sera réalisée afin de mieux identifier les besoins des ménages concernés, en apportant un regard spécifique sur les situations labellisées. Un zoom sera également consacré à l'adaptation du logement comme alternative éventuelle à la demande de mutation. Il s'agira, à travers cette étude, de dégager des pistes de travail opérationnelles afin de mieux répondre aux besoins.

La mutation permet également de **donner des perspectives aux locataires du parc HLM**, et notamment aux nouveaux entrants. Ainsi, travailler à l'amélioration de la satisfaction des demandes de mutation peut contribuer à faire diminuer le nombre de refus de proposition puisque les perspectives de mobilité apparaîtront plus ouvertes.

Enfin, dans un contexte de forte tension sur le logement social, il s'agira de **favoriser les mutations des ménages en situation de sous-occupation au sein de leur logement**. Le travail d'identification et d'accompagnement induit par le volet EOL des CALEOL devra être approfondi, notamment par les bailleurs.

La mise en place de la gestion en flux des réservations est l'un des leviers majeurs favorisant l'amélioration des processus d'attribution pour les ménages en demande de mutation. Les effets de celle-ci sur les mutations seront donc à observer (orientation 3.1.).

La mutualisation inter-bailleurs et le développement de réponses innovantes étant à rechercher, la mise en place et **l'expérimentation de la plateforme d'échange de logements**, développée par ABC HLM et 16 bailleurs du territoire, et ses effets seront suivis de manière rapprochée (orientation 6.3.).

En complément de ces axes de travail, la CIA rappelle l'importance de **pérenniser les dispositifs de gestion des mutations dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.**

La Métropole de Lyon est l'un des territoires précurseurs en matière de renouvellement urbain, en s'engageant dans le premier **Plan National de Renouvellement Urbain (PNRU)** à travers une convention-cadre d'agglomération en 2005.

Le **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** vise à poursuivre le travail engagé, en concentrant l'effort public sur certains quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Il est régi par une convention-cadre intercommunale, qui fixe les principes et objectifs de la reconstitution, de la diversification, de l'amélioration de l'offre existante, du relogement et des attributions.

Les opérations de renouvellement urbain entraînent un important **besoin de relogement** : 5 630 relogements sont prévus dans ce cadre. La prise en compte de ces mutations « contraintes » et la réponse aux besoins des ménages dans une logique de parcours résidentiel ascendant nécessite donc un travail concerté des acteurs.

Les engagements des différents acteurs sont formalisés dans la **convention-cadre**, à laquelle une **Charte du relogement** est annexée. Celle-ci fixe un cadre de référence aux bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage de ces opérations sur le parc public, et à l'ensemble des acteurs du relogement impliqués dans les opérations de renouvellement urbain de la métropole lyonnaise.

Elle décline les diverses phases du processus et présente les pratiques à mettre en œuvre afin de satisfaire aux exigences de l'opération de relogement, tout en garantissant le respect des ménages, leurs besoins et souhaits.

Enfin, dans chaque site, il existe des **groupes de travail** pour suivre le relogement des ménages concernés : les groupes techniques relogement avec réunions mensuelles et trimestrielles et les groupes de suivi social où sont analysées de manière partenariale les situations complexes. Le suivi du relogement à l'échelle d'agglomération est réalisé par le biais de l'outil eRIME, avec une consolidation réalisée par la Direction Départementale du Territoire du Rhône (DDT). Un bilan annuel est effectué.

Assurer une veille régulière des situations nécessitant une mobilité résidentielle

En zones tendues, les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) devront étudier les dossiers des locataires dans les situations suivantes, transmises par le bailleur :

- ❖ **Suroccupation du logement.**
- ❖ **Sous-occupation du logement.**
- ❖ **Logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté.**
- ❖ **Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté.**
- ❖ **Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.**

Depuis le 1^{er} janvier 2019, conformément aux dispositifs de la loi ELAN, la CALEOL doit ensuite définir les caractéristiques du logement dont le locataire a besoin. Le bailleur, en lien avec le locataire, examine les possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

Un travail d'étude des trajectoires résidentielles et des mobilités effectives devra être mené dans le cadre du Comité de Suivi de la CIA, afin de suivre les résultats et atteindre des objectifs des CALEOL envers ces situations. Celui-ci interrogera également les résultats de la gestion en flux des contingents (orientation 3.1.), pensée pour simplifier les parcours résidentiels à l'échelle du bailleur.

En toutes circonstances, les réservataires seront mobilisés pour faciliter la recherche de solutions à destination de ces ménages, dans le respect des priorités de chacun.

- ❖ **Améliorer les réponses aux demandeurs en situation de handicap ou perte d'autonomie**

La Métropole, l'État, et l'ensemble des partenaires sont fortement engagés dans le soutien à la production d'une offre diversifiée, répondant aux besoins spécifiques et variés des publics en situation de handicap physique, sensoriel ou psychique ou en perte d'autonomie.

Dans le cadre de la **charte partenariale en faveur de l'adaptation des logements 2020-2025**, plusieurs orientations ont été déclinées :

- La mise en place de labels ADAPT et ADAPT+ répondant à un cahier des charges précis.
- Une réflexion sur le repérage des logements adaptés.
- Une réflexion sur les outils à la disposition des partenaires pour produire une offre de logement mieux adapté aux besoins des personnes.

Une étude spécifique sera conduite sur les besoins des demandeurs concernés et sur les difficultés rencontrées dans le rapprochement offre – demande. Les pistes de travail opérationnelles émanant de cette étude conduite dans le cadre du PPGID devront permettre d'étoffer les moyens d'action mis en œuvre pour satisfaire davantage les besoins.

La mutation devra également être mobilisée afin de **permettre l'accèsion aux logements adaptés pour les ménages en ayant le besoin**, ainsi que la **location active**.

Ces travaux croisés sur la qualification de la demande et de l'offre devront permettre de renforcer la mobilisation des acteurs et l'amélioration des réponses apportées. Une vigilance particulière autour de la réponse aux besoins de ces publics devra être maintenue et renforcée.

❖ **Les suppléants ou demandeurs n° 2**

Il s'agit des demandeurs auxquels la CALEOL a attribué un logement sous réserve de refus des candidats précédents et auxquels le logement n'a finalement pas été attribué.

Afin de travailler de manière efficace sur ces situations et que ces ménages puissent se voir positionner en titulaire sur une offre de logement, il s'agira d'œuvrer à un **meilleur repérage de ces derniers**. Actuellement, leur identification dans les outils de gestion partagée n'est pas possible pour certains acteurs et est un axe d'amélioration identifié par les partenaires.

Le Système National d'Enregistrement permet ce repérage par l'activation de l'évènement « Attribution du logement proposé au demandeur sous réserve de refus du ou des candidats précédents ». Il s'agira d'accompagner les bailleurs dans le raccordement à cet évènement.

Au-delà du repérage, il s'agira également de **veiller à la mise à jour des dossiers des suppléants** au regard des éléments et pièces fournies en vue du passage en CALEOL.

Les temps de bilan de la Convention Intercommunale d'Attribution ont également mis en lumière cette nécessité.

Les réflexions menées sur le relogement de ces publics devront être réalisées en lien avec l'évaluation de la cotation et ses perspectives d'évolution.

❖ **Les demandeurs dont le délai d'attente est anormalement long**

En 2023, les demandeurs ayant un délai d'attente de plus de 2 ans ont été **mieux pris en compte**. Ils représentaient 33 % de la demande et ont bénéficié de 35 % des attributions.

Pour autant, les ménages labellisés au titre des publics prioritaires sont confrontés à des délais d'attente importants. Ainsi en 2023, plus de la moitié des publics prioritaires ont été relogés après plus de 2 ans d'attente.

Un travail renforcé autour des ménages labellisés de longue date sera mené afin d'identifier les éventuels éléments bloquants dans ces situations, de travailler à une meilleure complétude de la demande de logement social et de favoriser l'accès à une offre de logement.

Par ailleurs, la cotation de la demande permet d'identifier le niveau d'ancienneté de la demande : ce critère sera à prendre en compte dans la désignation des candidatures et permettra de valoriser l'ancienneté des demandes de logement et d'améliorer l'atteinte de cet objectif.

Le délai anormalement long dans le cadre du DALO allant être modifié, ceci devra être pris en compte dans le travail engagé.

Mobiliser l'ensemble des acteurs des attributions

L'amélioration de la réponse à ces demandeurs en situation spécifique et/ou complexe **relève à la fois de la mise en œuvre de solutions propres aux bailleurs et de solutions partenariales.**

La Conférence Intercommunale du Logement, en tant qu'instance partenariale, sera mobilisée notamment sur :

- ❖ La définition d'une liste précise de travailleurs essentiels, la détermination d'un pourcentage d'attribution à ces publics, ainsi que les modalités de suivi.
- ❖ L'élargissement des réponses territoriales aux demandes de mutation (sur une logique de bassin de vie ou de conférence territoriale des maires). L'évaluation et le suivi de la gestion en flux par les partenaires de la CIL permettra d'interroger les améliorations et enjeux à prendre en compte.
- ❖ Le développement d'un parc locatif abordable et adapté, notamment pour les demandeurs les plus modestes et les demandeurs en situation de handicap ou perte d'autonomie.
- ❖ La gestion des parcours résidentiels des locataires en place, notamment sur le parc neuf.
- ❖ La mutualisation des processus de traitement des demandes via des réponses innovantes. En ce sens, les partenaires de la CIL seront attentifs aux expérimentations de plateforme d'échange de logements et location active (orientation 6). Les dispositifs en place, et les éventuelles expérimentations à venir, pourront être évalués collégialement en vue d'être consolidés dans un cadre métropolitain.

Le Comité de suivi de la CIA sera mobilisé et réaffirmé comme instance centrale d'animation du dispositif. Il permettra de suivre les enjeux présentés et/ou identifiés par les partenaires et de travailler à une réponse collégiale.

Afin de garantir leur opérationnalité, les orientations intercommunales en matière d'attribution de logements sociaux sont déclinées dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

**Politique d'attribution des logements sociaux
de la Métropole de Lyon**

**VOLET 3 : Convention Intercommunale d'Attribution de la
Métropole de Lyon
2025 – 2031**

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
Un projet métropolitain d'équilibre territorial reposant sur la responsabilité collective.....	1
La CIA de la Métropole de Lyon.....	2
LES OBJECTIFS ET MOYENS	3
Article 1. Les objectifs d'attribution	3
Article 2. La réalisation et le suivi de ces objectifs	5
Article 3. Les modalités de coopération pour parvenir à ces objectifs.....	6
LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTIONS DE LA MÉTROPOLE DE LYON	8
Article 4. Mettre en cohérence les instances dédiées au pilotage politique de la CIA.....	8
Article 5. Adapter les instances techniques de suivi et d'observation	8
Article 6. Processus de travail et calendrier	10

PROJET

Préambule

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est la traduction concrète des orientations du document cadre qui trouvent leur fondement dans les éléments de diagnostic propres au territoire de la Métropole. Ces trois volets ont été élaborés en lien avec la réécriture du Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information du Demandeur de logement social (PPGID) et les dispositifs et obligations réglementaires récents (réponse aux demandeurs du 1^{er} quartile de ressources, travailleurs essentiels, cotation et gestion en flux notamment). Ceux-ci visent à répondre aux enjeux nouveaux et aux lois successives constituant la réforme de la demande et des attributions.

La CIA constitue donc l'engagement des différents partenaires ayant activement travaillé sur ces sujets à concrétiser ces engagements avec pour objectifs l'amélioration de l'accès au logement des personnes défavorisées, la lutte contre les déséquilibres sociaux et territoriaux, et la réponse à la diversité des besoins des demandeurs.

Il s'agira d'accompagner les acteurs dans la mise en place des orientations et objectifs de ce document dans la durée.

Un projet métropolitain d'équilibre territorial reposant sur la responsabilité collective

La concrétisation des engagements pris dans la CIA réside en premier lieu dans l'étape de désignation des candidats à un logement social, puis dans celle de l'attribution effective en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). C'est pourquoi les objectifs de la CIA s'appliquent aux réservataires autant qu'aux bailleurs sociaux.

La CIA décline les orientations du Document d'Orientation des Attributions en objectifs chiffrés. Cela nécessite une coopération et un engagement renforcé des différents partenaires, notamment concernant :

- ❖ Les objectifs d'attributions de logements sociaux selon un critère de ressources : il s'agit, conformément aux dispositions législatives et aux orientations du document cadre, de travailler aux attributions de logements aux publics les plus modestes hors QPV et aux publics les moins modestes en QPV.

Si les bailleurs sont concernés par des objectifs chiffrés d'attribution, il s'agit d'un objectif partagé par l'ensemble des acteurs. Ainsi, il est attendu des réservataires qu'ils désignent les publics sur les logements correspondants à ces orientations, dans le respect des spécificités de chacun.

- ❖ Les objectifs d'attribution de logements sociaux portant sur les publics labellisés prioritaires, qui mobilisent fortement tous les partenaires. Ceux-ci se sont accordés sur des objectifs d'attribution en cohérence avec les politiques qu'ils pilotent et avec les enjeux du territoire. Ces objectifs sont intégrés à la présente convention.

Les réflexions autour de l'intégration de nouveaux publics, notamment l'obligation réglementaire de prise en compte des travailleurs essentiels, s'inscriront dans ce même cadre.

- ❖ Les objectifs portant sur les ménages relevant du renouvellement urbain : face aux besoins de relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, ces mutations « contraintes » sont toujours organisées à une échelle intercommunale.

La coordination inter-bailleurs facilite la centralisation des besoins et la mobilisation des offres. Du côté des réservataires, il s'agit de mobiliser les offres réservées pour ces publics, dans le respect de leurs spécificités.

- ❖ Le développement d'une offre dite « abordable », nécessitant de comprendre les besoins et de suivre les ménages les plus modestes ou en situation spécifique.

La CIA de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon est composée de 58 communes, 43 QPV, 13 sites ANRU, 26 bailleurs adhérents à ABC HLM et 62 réservataires. Avec une file active de plus de 84 000 demandeurs et un taux de pression de 9.5 en 2023, la CIA répond à un double enjeu :

- ❖ La réalisation des objectifs d'attribution à des catégories de publics de plus en plus définies, en réponse aux enjeux actuels.
- ❖ Le suivi de ces attributions par acteur et la consolidation d'un bilan global, de façon partenariale.

La mise en œuvre des orientations de la CIL doit également s'appuyer sur les autres versants de la politique métropolitaine de l'habitat : développement équilibré de l'offre, intervention dans le parc existant pour améliorer son attractivité, politique de renouvellement urbain pour contribuer au rééquilibrage territorial de l'offre et à la transformation des quartiers en politique de la ville, politique des loyers, notamment.

Ceci établi, il est convenu ce qui suit :

LES OBJECTIFS ET MOYENS

Article 1. Les objectifs d'attribution

Chaque bailleur s'engage à tenir compte des objectifs suivants dans les attributions qui sont faites au moment des CALEOL.

Chaque réservataire s'engage à prendre en compte ces objectifs lorsqu'il désigne les demandeurs issus de son contingent en amont des CALEOL.

1.1. Les objectifs portant sur les attributions hors QPV

Conformément aux dispositions des lois Égalité et Citoyenneté et ELAN, 25% des attributions suivies de baux signés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville doivent être annuellement à destination :

- Des ménages du 1^{er} quartile de ressources.
- Des ménages issus du renouvellement urbain : lors des désignations des candidats et des attributions aux demandeurs issus du renouvellement urbain, les bailleurs et réservataires s'engagent à appliquer les principes inscrits dans la Charte du relogement révisée en 2020, annexée à la présente convention²¹.

Il s'agit d'un cadre de référence pour les bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage de ces opérations sur le parc public, et pour l'ensemble des acteurs du relogement impliqués dans les opérations de renouvellement urbain de l'agglomération lyonnaise.

La Charte du relogement décline les diverses phases du processus et présente les pratiques à mettre en œuvre afin de satisfaire aux exigences de l'opération de relogement, tout en garantissant le respect des ménages, leurs besoins et souhaits.

- Des ménages relogés dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées. Au moment de l'écriture de la CIA, il n'y en a pas sur le territoire.

Cet objectif tient compte du cumul des attributions à ces publics, et s'applique à chacun des bailleurs sociaux présents sur le territoire.

Certains acteurs du territoire ont une politique d'attribution dont les objectifs sont supérieurs, notamment :

- L'État a un objectif de 100% d'attribution aux publics prioritaires de la CIA sur son contingent prioritaire, soit plus de 80% de l'ensemble de ses attributions.

²¹ Annexe 1 – Charte du relogement – Actualisation 2020

- La Métropole de Lyon a un objectif de 40% d'attribution aux publics prioritaires de la CIA.

Les politiques de ces réservataires portent l'objectif global à près de 40% d'attributions à ces publics.

Le périmètre d'attribution pour ces publics est en dehors des QPV. Il s'agira également d'être attentif à ne pas fragiliser des secteurs non inclus dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, mais qui présentent des signes de fragilité, notamment les ensembles de logements sociaux situés à proximité géographique des QPV ou encore les Quartiers Prioritaires Métropolitains.

1.2. Les objectifs portant sur les attributions en QPV

Conformément à la loi, les attributions aux ménages des 3 quartiles de ressources les plus élevés doivent représenter 50% des attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Au vu du diagnostic, et avec une ambition d'amélioration de la situation de nature à inverser les logiques ségrégatives :

- La Métropole et ses partenaires s'accordent pour afficher un objectif d'attribution de 75% aux ménages qui relèvent des 3 quartiles de ressources les plus élevés en QPV.
- Les signataires s'engagent à mener un travail pour avoir une approche plus fine pour chacun des quartiles dans les objectifs d'attribution afin de promouvoir une répartition des attributions entre ces trois quartiles de ressources qui favorise réellement la mixité sociale. Il s'agit de veiller notamment à la part d'attribution aux ménages relevant du 2^{ème} quartile de ressources.

1.3. Les objectifs portant sur les publics prioritaires

Les attributions aux publics prioritaires doivent représenter 25% minimum des attributions suivies de baux signés sur les contingents d'Action Logement Services, des collectivités et des bailleurs, et 83% sur le contingent préfectoral. Les bailleurs sociaux et réservataires sont engagés à travers des objectifs chiffrés définis par type de public ; ceux-ci sont intégrés à la présente convention.

Les modalités de mise en œuvre sont précisées dans le règlement intérieur de la CIA²² : critères d'éligibilité, catégories de ménages reconnus prioritaires, critères de priorisation, rôle du référent, principes de comptabilisation, identification des ménages concernés, logiques de labellisation des publics et gestion des refus.

Celui-ci pourra faire l'objet d'une révision selon l'avancée des travaux initiés par la DDETS, la Métropole de Lyon et la Maison de la Veille sociale sur la procédure de labellisation.

²² Annexe 4 Règlement intérieur de la CIA – Volet 1 : Modalités pratiques de mise en œuvre des attributions aux publics prioritaires

1.4. Les objectifs portant sur les travailleurs essentiels

Les travailleurs dits « essentiels » doivent faire l'objet d'une identification et d'un objectif d'attribution par les partenaires. Dans un premier temps, seront concernés les métiers identifiables dans les outils et répondant aux besoins du territoire, à savoir :

- ❖ Assistant familial.
- ❖ Assistant maternel.
- ❖ Agent hospitalier.

Un objectif de relogement de 2% des attributions est fixé à ce stade. Cet objectif sera rediscuté entre les partenaires et réajusté en fonction des retours et de la poursuite de la définition d'une liste plus exhaustive.

1.5. Les objectifs portant sur les autres publics du PPGID

Les bailleurs et réservataires portent une attention particulière :

- À toutes les catégories de demandeurs, en tenant compte des ressources financières, du rapport à l'emploi, des situations de logement initiales et des trajectoires résidentielles, des différentes classes d'âge, de l'ancienneté de la demande.
- Aux publics en situation spécifique de difficultés d'accès au logement social au sens du PPGID : les demandeurs de mutation, les personnes en situation de handicap, les demandeurs « suppléants » et les demandeurs dont le délai d'attente est anormalement long.

Article 2. La réalisation et le suivi de ces objectifs

La réalisation et le suivi de ces objectifs nécessitent l'implication de tous les partenaires.

Les bailleurs sociaux s'engagent à systématiser la localisation en et hors QPV dans le RPLS.

Les bailleurs sociaux et réservataires s'engagent à fiabiliser la saisie des informations dans leur outil de gestion (ressources, critères de priorité, etc.) lors de l'enregistrement de la demande, de l'actualisation du dossier (notamment suite à un accueil au sein du SAID), et au moment de la radiation.

Il s'agit de pouvoir repérer les demandeurs ciblés par la présente convention, de suivre les attributions qui leur sont dédiées, et d'en assurer le suivi quantitatif et qualitatif.

Les copilotes de la Conférence Intercommunale du Logement s'engagent à consolider les données dans le système de gestion partagée et à travailler ensemble sur l'évolution des outils.

Il s'agit de pouvoir identifier notamment :

- Les demandeurs du 1^{er} quartile de ressources et le nombre de propositions acceptées suivies de baux signés pour ces ménages hors QPV.

- Les demandeurs issus des opérations de relogement et le nombre de ménages relogés hors QPV à ce titre.
- Les demandeurs relevant des 3 autres quartiles de ressources et le nombre de propositions acceptées pour les ménages des 3 autres quartiles en QPV.
- Les demandeurs relevant du 2^e quartile de ressources et le nombre de propositions acceptées en QPV, dans la mesure du possible.
- Les demandeurs relevant des publics prioritaires et le nombre de propositions acceptées par ces ménages.
- Les demandeurs travailleurs essentiels.
- Les demandeurs en situation spécifique de difficultés d'accès au logement.
- Les demandeurs dont le délai d'attente est anormalement long et le nombre de propositions acceptées par ces ménages.
- Les refus et motifs de refus suite à une proposition ou à une visite.

Article 3. Les modalités de coopération pour parvenir à ces objectifs

Le document cadre fixe 7 orientations qui visent à améliorer les processus d'attributions sur une durée de 6 ans.

Il s'agit pour l'ensemble des bailleurs et réservataires de se saisir des outils et leviers avancés dans le document cadre, notamment à travers les instances et groupes de travail qui seront proposés sur sa durée, pour atteindre les objectifs fixés dans la CIA :

- Accompagner le déploiement, le suivi et l'évaluation des dispositifs de location active mis en place par les acteurs.
- Accompagner le déploiement, le suivi et l'évaluation du dispositif de cotation à l'échelle métropolitaine.
- Accompagner le déploiement, le suivi et l'évaluation de la gestion en flux des réservations.
- Travailler collectivement à l'amélioration de l'identification et du suivi des publics prioritaires dans les attributions.
- Accompagner la réorganisation des Commissions Sociales Territorialisées du Logement.
- Contribuer à l'élaboration d'un référentiel des bonnes pratiques et à un travail en réseau interacteurs, dans la lignée des actions du Plan Partenarial de Gestion de la demande et

d'Information du Demandeur de logement social.

- Travailler au développement d'une offre abordable et étudier la possibilité d'adapter les loyers du parc social, afin de permettre l'accès de tous à tous les secteurs et à favoriser plus particulièrement l'accès des ménages défavorisés aux secteurs les plus attractifs.

PROJET

LA GOUVERNANCE DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTIONS DE LA MÉTROPOLE DE LYON

Article 4. Mettre en cohérence les instances dédiées au pilotage politique de la CIA

4.1. Les instances de pilotage

La CIL est chargée d'élaborer et de suivre la mise en œuvre des orientations en matière d'attributions des logements sociaux. C'est l'instance de pilotage de la politique de la gestion de la demande et des attributions : elle suit et évalue également le PPGID, et assure la cohérence de l'ensemble de ces travaux.

Le Comité de suivi de la CIA assure le suivi technique et opérationnel du document cadre, en appui à la CIL. L'objectif de ces instances partenariales est d'échanger plus largement sur les pratiques, les difficultés rencontrées, et les pistes de travail engagées ou à engager.

Le Comité exécutif du PLAID donne un avis sur la CIA. Il est chargé du pilotage, de la définition et du suivi des publics prioritaires, et fait remonter ses conclusions à la Commission de coordination et à la CIL.

Le Comité de pilotage du NPNRU Métropolitain suit les objectifs de relogement et fait remonter ses conclusions à la Commission de coordination et à la CIL.

4.2. Appuyer le rôle de la Commission de coordination

Rendue obligatoire par la loi ELAN, cette Commission est présidée par le Président de la Métropole de Lyon ; elle a vocation à se substituer au Bureau de la CIL selon des modalités qui seront définies lors de la révision du règlement intérieur de la CIL. Elle a pour rôle l'accompagnement de la mise en œuvre des orientations d'attribution, le suivi et l'évaluation de la CIA, ainsi que la préparation des travaux de la CIL.

La Commission de coordination se réunit en amont de la CIL et chaque fois que nécessaire.

Article 5. Adapter les instances techniques de suivi et d'observation

5.1. Mettre en place un Comité technique de suivi de la CIA

Le Comité technique de suivi de la CIA a pour missions :

- ❖ Le suivi de la mise en œuvre opérationnelle de la CIA en proposant des modalités de suivi

adaptées aux organisations et aux outils de gestion des différents partenaires.

- ❖ L'analyse des états d'avancement des relogements, l'examen régulier et partagé du respect des engagements, la régulation « au fil de l'eau » des écarts entre les objectifs et les attributions réalisées.
- ❖ L'analyse des demandes qui relèvent de la présente CIA et qui restent insatisfaites.
- ❖ La préparation des bilans annuels.
- ❖ La mise en évidence des difficultés particulières d'application de la CIA et des mesures correctives à envisager.

Les partenaires s'engagent à déléguer un membre de leur structure pour intégrer ce Comité.

Le cas échéant, le Comité technique de suivi aura à faire des propositions pour améliorer les processus, les modalités du partenariat ou adapter les objectifs. Ces propositions seront soumises pour validation aux instances du PLAID et de la CIL.

5.2. Améliorer le partenariat interacteurs

Il s'agira de favoriser le développement d'instances partenariales et de temps d'échanges interacteurs sur les enjeux ayant trait à la présente Convention (définition des objectifs, suivi des dispositifs de location active, complétude de la demande, etc.).

Il s'agira également de favoriser le partenariat avec la Maison de Veille Sociale, afin de soutenir son rôle renforcé dans la gestion de l'ensemble des ménages dépourvus de logement ou en logement accompagné.

5.3. Améliorer la couverture territoriale de l'observation de l'offre, de la demande et des attributions

Il s'agira d'évaluer l'efficacité des dispositifs d'observation actuels et d'améliorer leur couverture territoriale. Il s'agira également d'assurer une lecture homogène des informations relatives à l'offre, la demande et les attributions sur l'ensemble du territoire métropolitain. L'analyse de ces données permettra d'alimenter les travaux de la Commission de coordination et de la CIL.

5.4. Travailler avec le PPGID et le SAID

Prenant appui sur la structuration du Service d'Accueil et d'Information des Demandeurs (SAID), les partenaires seront mobilisés sur le sujet de la demande et des attributions, afin d'être capables d'informer et/ou d'accompagner le demandeur.

Par ailleurs l'animation de réseau devra permettre d'avancer sur des modalités de coopération entre bailleurs et réservataires (sur la fiabilisation des pièces, la formalisation de bonnes pratiques, etc.).

Article 6. Processus de travail et calendrier

La présente convention est élaborée pour une durée de six ans. Elle est soumise à une évaluation annuelle auprès de la CIL.

Une clause de revoyure partenariale permet de réadapter les modalités de mise en œuvre des objectifs et des engagements en cours de convention. Le cas échéant, un avenant à la présente convention sera proposé.

La CIA sera présentée en Conseil Métropolitain puis au Préfet du Rhône pour une demande d'agrément au 1^{er} semestre 2025.

PROJET

Signataires

Monsieur Le Président de la Métropole

Madame la Préfète du Rhône

Madame la Présidente d'ABC HLM

Monsieur le Directeur régional d'Action logement service

Mesdames, Messieurs les Directeurs généraux des Bailleurs sociaux de la Métropole

Mesdames, Messieurs les Maires des Communes de la Métropole

PROJET



Annexe

PROJET

CHARTRE DU RELOGEMENT

Un cadre de référence pour tous les acteurs du relogement



- L'actualisation de cette chartre consiste à ajuster son cadre à l'évolution des règles ANRU. Elle est le fruit d'un groupe de travail associant les acteurs du relogement du territoire de la Métropole.

L'engagement d'un second programme de Renouvellement Urbain sur le territoire de la Métropole de Lyon conduit à de nouvelles opérations de démolitions totales ou partielles et à des réhabilitations lourdes d'immeubles d'habitation qui nécessitent des relogements définitifs ou temporaires de ménages issus du parc public et du parc privé.

La Charte du relogement signée en avril 2006 a permis de fixer un premier cadre de référence aux bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage de ces opérations sur le parc public, et à l'ensemble des acteurs du relogement impliqués dans les opérations de renouvellement urbain de l'agglomération lyonnaise.

Cette Charte décline les diverses phases du processus et présente les pratiques à mettre en œuvre afin de satisfaire aux exigences de l'opération de relogement, tout en garantissant le respect des ménages, leurs besoins et souhaits. La procédure de relogement fait également référence aux dispositions de l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948.

L'évolution des règles ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) impacte les pratiques locales de relogement et a rendu nécessaire l'actualisation de la Charte du relogement. Par ailleurs, les bilans et évaluations auprès des ménages relogés ont permis d'enrichir son contenu sur la base des bonnes pratiques repérées dans le premier programme.

La présente Charte du relogement actualisée constitue le nouveau cadre de référence pour toutes les opérations de relogements ANRU sur le territoire de la Métropole de Lyon. Elle est annexée à la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et à la convention cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain de la Métropole de Lyon. Dans le respect de ses principes, si les partenaires locaux le souhaitent, elle peut également être complétée par des protocoles locaux déclinant les modes de faire et de collaboration mis en œuvre sur des territoires infra-métropolitains.

La présente Charte peut également servir de cadre de référence pour les opérations non financées par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Cette Charte concerne et engage les partenaires suivants :

- La Métropole de Lyon, représentée par son vice-Président en charge de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de vie,
- L'Agence Nationale de Rénovation urbaine et l'Etat, représentés par le Préfet,
- La Délégation Régionale Action Logement Services Auvergne-Rhône-Alpes,
- Les bailleurs sociaux représentés par ABC Hlm,
- Les maires des communes concernées par les opérations de relogement,
- Les associations de locataires représentées par la CNL, la CLCV et la CSF.

1 - Les principes du relogement

Au fil des années dans leur lieu de vie, les habitants à reloger ont tissé des liens avec le territoire : scolarité, services, travail, réseaux familiaux et sociaux...

La prise en compte de cet enracinement dans le diagnostic, dans la concertation, pendant et après le relogement, constitue les bases d'un projet conduit dans le respect des personnes.

Aussi les dimensions sociales et personnelles qu'implique le relogement pour les ménages doivent être prises en compte. Le relogement ne peut donc être considéré comme une opération purement technique.

La stratégie de relogement vise à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Article 1 – Le ménage à reloger est au centre de l'opération.

Les opérations de renouvellement urbain, si elles offrent souvent aux ménages la possibilité de poursuivre ou reprendre leur parcours résidentiel, peuvent aussi créer pour certains des attentes, des inquiétudes et parfois des difficultés.

Il s'agit d'assurer à chaque ménage les meilleures conditions possibles de relogement et de réduire au maximum les difficultés.

Article 2 – La transparence est la première condition de réussite.

Tout au long de l'opération de relogement et dans ses différentes phases, l'ensemble des partenaires devra veiller à ce que le ménage ait une vision claire des engagements pris et une information régulière. Il ne doit pas y avoir de distorsion entre ce qui est annoncé et la réalisation. Les engagements de l'ensemble des partenaires doivent être consignés par écrit.

Article 3 – La qualité est une exigence centrale pour la réussite d'une telle opération.

Le choix des intervenants successifs (diagnostic préalable, équipe de suivi des ménages, déménageurs, ouvriers) devra obéir à des critères garantissant une relation et une prestation de qualité.

Article 4 - Des délais raisonnables sont à observer.

Ces délais, entre la 1^{ère} information et le relogement, doivent permettre un mûrissement du projet personnel de chaque ménage.

Article 5 - Le relogement doit s'inscrire dans une démarche résidentielle positive correspondant aux choix et aux possibilités du ménage.

Les souhaits du ménage doivent être entendus. Si nécessaire, plusieurs propositions adaptées à sa situation sont faites, sachant que la réglementation prévoit qu'en cas d'autorisation de démolir visée à l'article L.443-15-1 du CCH, le ménage qui refuse trois offres de relogement adaptées à sa situation perd son droit au maintien dans les lieux.

Les offres de relogement doivent favoriser les parcours résidentiels ascendants des ménages, en leur proposant notamment des logements neufs, conventionnés de moins de cinq ans ou réhabilités. Elles doivent recouvrir également toutes améliorations ressenties dans les conditions d'habitat (taille du logement, localisation, qualité d'usage, tranquillité de l'environnement, valorisation...).

Article 6 – Le ménage doit pouvoir être relogé dans des conditions financières adaptées à sa situation.

Le taux d'effort et le reste à charge (loyer plus charges déduction faite des aides au logement) doivent être adaptés aux capacités financières du ménage et une attention particulière sera portée au « reste à vivre ».

En toute hypothèse, le nouveau logement doit correspondre à la composition familiale du ménage et à ses capacités financières. En cas d'augmentation, celle-ci doit être corrélée à une amélioration des conditions de logement.

Le bailleur fournit au ménage le détail des informations sur le loyer et les charges pour que ce dernier prenne pleinement connaissance de l'impact financier lié à son nouveau logement.

Article 7 – Tous les ménages doivent bénéficier d'un accompagnement personnalisé tout au long de l'opération, avec un interlocuteur identifié.

La prise en compte des besoins et souhaits de chacun et la continuité dans la relation instaurée peuvent se faire qu'à travers la présence d'un interlocuteur identifié et privilégié : le chargé de relogement. Cet accompagnement doit avoir lieu pendant toute la phase de relogement. Il est renforcé et adapté le cas échéant aux différentes problématiques des ménages, avec l'appui des partenaires (travailleurs sociaux du CCAS, Maisons du Rhône, CAF...).

Article 8 – Le suivi post-relogement doit être intégré à part entière dans toute opération de relogement

Le relogement ne se termine pas le jour du déménagement. Un suivi post-relogement, permettant de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement et d'y remédier, sera également effectué.

2 - Les principes de la concertation et d'information autour du relogement

Article 9 - Le relogement doit s'appuyer sur une démarche de concertation, afin de préserver une relation de confiance avec le ménage, facteur clé de la réussite de l'opération.

Des rencontres régulières peuvent être organisées au fur et à mesure de l'avancement de l'opération ainsi qu'à la demande des ménages, dans le cadre du dispositif partenarial en place et en lien avec l'équipe projet du site concerné. Ces rencontres visent à rendre compte collectivement de l'état d'avancement du relogement et permettent de répondre aux différentes attentes des ménages.

Ces rencontres répondent également à l'obligation de concertation liée aux opérations de démolition ou de réhabilitation lourde.

Article 10 - L'information, concernant la décision de faire, constitue un préalable et un pré-requis indispensable dans toute opération de renouvellement urbain.

Elle doit intervenir le plus en amont possible, et bien expliquer l'enjeu de l'opération de démolition ou de réhabilitation lourde à l'échelle du quartier, de la ville et de l'agglomération. Elle doit être précise, notamment sur les décisions prises et celles qui restent à prendre.

Elle pourra prendre la forme de réunions avec les ménages co-animées par le bailleur, la ville et la Métropole pour leur présenter les objectifs et le déroulement prévisible de l'opération et/ou de lettres d'information du bailleur à destination des ménages pour les informer sur les conditions de mises en œuvre de l'opération.

Article 11 – L'opération de relogement doit permettre une communication fiable et régulière des informations intéressant la situation du ménage.

La charte de relogement est le document de référence de formalisation des engagements. L'information doit être continue, y compris durant les périodes où l'avancement du projet est moins visible. Les divers engagements envers le ménage, dans le cadre du relogement, doivent être clairement énoncés. Ils font l'objet d'une formalisation précise entre le ménage et le bailleur dans la convention de relogement. C'est dans ce document que les situations particulières sont prises en compte.

Article 12 – Les associations, collectifs et groupements de locataires ou de copropriétaires existants ou créés à l'occasion du relogement doivent être considérés comme de véritables partenaires.

Les associations, collectifs et groupements de locataires ou de copropriétaires doivent avoir toute leur place. Ils doivent être informés pour pouvoir répercuter, le cas échéant, les informations aux locataires, répondre éventuellement à leurs questions et faire part des attentes ou inquiétudes aux partenaires institutionnels.

Par conséquent, les modalités de concertation et d'appui avec ces associations, collectifs et groupements de locataires ou de copropriétaires seront proposées par site dans le cadre des instances de pilotage existantes.

3 – Un partenariat et des moyens au service de l'opération

Article 13 – Le bailleur est le maître d'ouvrage opérationnel de l'opération de relogement.

À ce titre, il est un acteur central et a la responsabilité de la mise en œuvre de l'opération de relogement elle-même. Il s'engage donc à respecter les principes contenus dans cette charte.

Article 14 - La démarche de relogement mobilise un grand nombre de partenaires :

- le bailleur directement impliqué (avec ses services et les équipes missionnées pour l'accompagnement)
- les autres bailleurs et ABC Hlm via le dispositif inter bailleur d'appui au relogement
- les partenaires publics (Commune ou arrondissement, Métropole de Lyon, Etat...) ;
- les réservataires (SIAL, Métropole de Lyon, Ville, Action Logement Services...) ;
- l'équipe projet de renouvellement urbain (Politique de la Ville) ;
- les acteurs sociaux concernés par le suivi des familles (CCAS, Maison du Rhône, secteur psychiatrique, prévention, insertion professionnelle, centres sociaux, Caisse d'allocations familiales...) ;
- les associations impliquées (associations et collectifs de locataires ...).

Article 15 – La Ville concernée par le projet de renouvellement urbain assure un pilotage global des relogements à l'échelle de la commune.

Afin de garantir les objectifs validés dans le cadre du projet de renouvellement urbain et dans un souci de cohérence des relogements et des interventions des acteurs sociaux à l'échelle de la commune, un portage politique fort avec un pilotage associant, notamment, les bailleurs, la Métropole de Lyon, l'État et les réservataires sera mis en place (dans le cadre d'instances existantes ou à créer).

Article 16 – Le recours à la solidarité inter bailleurs.

Tous les bailleurs concernés ou non par l'opération de démolition ou de réhabilitation lourde s'engagent à affecter une partie de leurs attributions aux opérations de relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, avec l'appui des réservataires.

La part des attributions concernées et les modalités de coopération sont déterminées localement dans le cadre de la convention inter-bailleurs signée le 7 février 2017 ou de protocoles habitat locaux, validés par l'ensemble des partenaires.

Article 17 – La solidarité intercommunale est portée par les signataires de la présente charte.

Le Plan local de l'urbanisme et de l'habitat, le document cadre des orientations d'attribution et la Convention intercommunale d'attributions portent les enjeux de rééquilibrage territorial. Dans le cadre posé par ces documents la Métropole de Lyon, les communes et les bailleurs sociaux s'engagent à la recherche d'équilibre quant à l'accueil des populations à reloger en tenant compte de leurs besoins et de leurs souhaits.

Article 18 – La coopération avec les acteurs sociaux.

Une coopération permanente sera recherchée avec les acteurs sociaux intervenant auprès des ménages à reloger afin d'assurer une cohérence des interventions, et un suivi spécifique, y compris pour les ménages relogés en dehors de leur quartier.

Par ailleurs, le temps du relogement pourra être utilisé comme un levier pour identifier et contribuer à résoudre des situations particulières détectées au moment du diagnostic social (accompagnement des primo-demandeurs vivant chez leurs parents dans leur accès à un logement autonome, accompagnement des personnes hébergées résidant depuis plus d'un an qui souhaitent décohabiter ...) et tout au long du processus du relogement. Des actions non directement liées au relogement mais y contribuant (ex : insertion professionnelle) peuvent être mises en œuvre dans ce cadre.

Article 19 - Le partenariat avec Action Logement Services

Principal financeur de l'ANRU, Action Logement Services est également partenaire du dispositif et mobilise, à ce titre, son offre locative située dans le territoire de la Métropole afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti (entreprises privées de 10 salariés et plus) concernés dans le cadre du NPNRU.

4 - Les étapes-clés d'une opération de relogement

Article 20 – La réunion publique de lancement de la phase relogement.

Élément clé de la concertation, la réunion publique, organisée par les bailleurs, en lien avec la ville concernée et la Métropole, est mise en œuvre en vue de la présentation des grandes étapes du relogement et de l'ouverture du dialogue avec les ménages concernés.

En amont de chaque réunion :

- une invitation avec un ordre du jour détaillé envoyée à l'ensemble des ménages,
- une préparation avec les associations, collectifs ou groupements de locataires, et conseil de quartier ou conseils de citoyens (quand ils existent).

Déroulement, animation et contenu :

- désignation d'un animateur, précision des règles du jeu en début de réunion et respect de l'ordre du jour pour les débats,
- présentation des modalités de réalisation du diagnostic social,
- présentation des modalités du relogement (cadre juridique, informations légales, frais pris en charge, nombre de propositions, aides spécifiques si nécessaire, délivrance du congé bailleur ...).

De manière générale, les réunions publiques ont lieu à chaque grande phase du relogement (démarrage de l'opération, restitution du diagnostic social, au cours du relogement pour en présenter l'état d'avancement).

Article 21 – Le diagnostic social.

La réalisation d'un diagnostic en amont de l'opération de relogement est un préalable nécessaire à sa réussite.

Objectifs et contenu :

Le diagnostic social et son actualisation doivent aider à formaliser le plan de relogement qui sera l'outil technique de suivi et de mise en œuvre du relogement. Ils permettent de connaître :

- l'occupation et l'appréciation des logements actuels,
- les souhaits des ménages et les attentes particulières,
- les besoins en relogement et ceux liés à des problématiques précises (évolution de la composition du ménage, décohabitation, hébergement, vieillissement, handicap, santé ...),
- les besoins en matière d'accompagnement social

Réalisation :

Il est réalisé soit par un bureau d'études mandaté par le bailleur, soit par les équipes dédiées du bailleur. Il doit comprendre :

- une rencontre individuelle à domicile pour chaque ménage,
- une analyse fine des situations (composition du ménage, du revenu et des prestations, le statut professionnel salarié ou non), avec une attention particulière au taux d'effort et au reste à vivre.
- la prise en compte de tous les ménages éligibles au logement social de l'immeuble concerné au moment du diagnostic social, y compris les hébergés justifiant d'une domiciliation d'au moins une année dans le logement et présents lors du diagnostic social,
- le recueil des demandes de décohabitation ou de séparation et le traitement de ces demandes comme celles d'un ménage à part entière,
- la possibilité pour les familles de rectifier les données recueillies à tout moment (permise par la mise en place de permanences) pendant la durée du diagnostic,
- le principe de confidentialité des éléments recueillis.

Rendu :

La synthèse du diagnostic est présentée aux partenaires et aux financeurs, et ensuite aux ménages et/ou à leurs représentants. Une réunion publique peut être utile à ce stade de la démarche à la fois pour informer, mais aussi pour maintenir le dialogue, entendre des propositions et y répondre (ce qui est possible et pas possible).

Article 22 – Le plan de relogement.

Le plan de relogement, piloté par le bailleur, s'appuie sur le diagnostic et récapitule l'ensemble des moyens mobilisés pour reloger tous les ménages :

- le chargé de relogement (interlocuteur privilégié),
- une équipe dédiée,
- une mobilisation de l'offre de logement dans le parc existant et le parc neuf (rapprochement de l'offre disponible par rapport aux besoins et aux souhaits recensés et consolidés par secteur, typologie et loyer),
- un accompagnement personnalisé,
- un accompagnement spécifique pour le traitement des situations complexes :
 - mise en place d'un groupe de suivi social (travail partenarial en accord avec le ménage concerné, action sur les freins au relogement, identification de l'interlocuteur le plus pertinent pour accompagner le ménage dans cette démarche, initiation de démarches collectives),
 - mise en œuvre d'une MOS relogement (trouver des solutions de logement dans le parc existant ou à produire adaptées à la situation de ménages identifiés ; comprendre les besoins des ménages ainsi que leurs capacités financières afin de faire émerger des projets viables de logement adapté),
- un dispositif partenarial élargi entre les porteurs de projet, les organismes HLM du territoire, les services de l'Etat, les réservataires et les associations de locataires pour être en capacité de mobiliser l'offre nécessaire aux différentes opérations.

- La mobilisation d'aides Action Logement Services au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Loca-pass, VISALE) des ménages salariés relogés, ainsi que l'accès au service d'accompagnement social CIL PASS assistance.

De même que la synthèse du diagnostic social, le plan de relogement est présenté aux partenaires, financeurs et ensuite, aux locataires. Il est inscrit dans le protocole habitat/relogement défini à l'échelle locale lorsqu'il existe.

Article 23 – Le suivi personnalisé et l'organisation du relogement.

L'accueil personnalisé des ménages et la recherche d'un logement adapté aux besoins et aux souhaits :

Le bailleur s'attachera à désigner un interlocuteur unique qui suivra les ménages tout au long de l'opération afin d'être en capacité de les entendre et « cheminer » avec eux dans leur projet de déménagement. Toutes les précisions sur le nouveau logement devront leur être communiquées (notamment le montant des futurs loyers et provisions de charges ainsi que l'estimation de l'APL et le loyer résiduel restant à charge de la famille). Ils doivent pouvoir le visiter dès que possible.

Garantir de bonnes conditions de relogement aux ménages :

Pendant la phase de relogement d'un immeuble à déconstruire ou à réhabiliter, le bailleur s'engage à entretenir les parties communes jusqu'au départ du dernier ménage, et à sécuriser les appartements inoccupés au fur et à mesure. L'entretien des immeubles et des espaces extérieurs sera assuré pendant toute la durée du relogement avec une attention particulière apportée aux enlèvements d'encombrants et à la sécurité.

Article 24 – L'harmonisation de la prise en charge matérielle et financière du déménagement par le bailleur.

Les conditions de prise en charge des frais liés au relogement sont harmonisées par les bailleurs signataires pour garantir une équité de traitement entre les ménages à reloger :

Prise en charge des frais liés au relogement		
Type de frais	Conditions de prise en charge	Montants si forfaitaire*
Frais de déménagement et d'emménagement	Mise à disposition d'un déménageur professionnel (standard ou complet si PA-PH)	
	Si indemnisation forfaitaire, montant de l'indemnité suivant la typologie du logement quitté	T1: 400€ T2: 500€ T3: 650€ T4: 750€ T5: 900€ T6: 1050€
	Décohabitants : si forfait relogement	T1: 400€
Frais relatifs aux réseaux d'eau, énergie et téléphone	Remboursement des frais d'ouverture de compteurs (énergies, eau), de ligne téléphonique, de plaques de boîtes aux lettres et portes, et de changement d'adresse.	120 €
	Décohabitants : idem	120 €
Dépôt de Garantie	Relogement dans le parc social : transfert du dépôt de garantie sans demande complémentaire pour financer le différentiel si le loyer est plus élevé (prise en charge avec refacturation entre bailleurs si nécessaire).	
	Relogement dans le parc privé : prise en charge du différentiel dans la limite d'un mois de loyer	
	Décohabitants: non concerné	
Travaux d'embellissement ou d'adaptation	En fonction des aménagements réalisés par le ménage dans son logement d'origine	
	Décohabitants : non concerné	

* Montants au 1/07/2016 - actualisables

Le bailleur s'engage, le cas échéant, à prendre en charge les frais occasionnés par un double-déménagement. Cette modalité s'applique dans le cadre de relogements provisoires réalisés avec l'accord des deux parties.

En application de la réglementation d'Action Logement, les locataires ayant bénéficié d'une aide LOCA-PASS® au moment de l'entrée dans le logement, devront obligatoirement solder l'AVANCE LOCA-PASS®. La GARANTIE LOCA-PASS® quant à elle cesse de plein droit au départ du locataire du logement.

Un autre dossier AVANCE LOCA-PASS® pourra être mis en place pour le futur logement dans le respect des conditions d'octroi en vigueur au moment de l'attribution locative.

Article 25 – Le suivi post-relogement et l'évaluation.

Le processus de relogement ne s'arrête pas à la signature du bail. Le bailleur s'engage à un suivi systématique pour s'assurer de la satisfaction des ménages relogés pendant une durée de 6 mois à un an. Pour les ménages repérés comme étant en difficulté, un suivi social adapté aux situations sera mis en place et maintenu autant que de nécessaire.

Toute opération de relogement fait donc l'objet d'une évaluation quantitative et qualitative quelques mois après son terme. Cette évaluation sera conduite par le bailleur soit en direct, soit par le biais d'un prestataire extérieur et pourra se faire sous différentes formes, notamment à titre d'exemple par une enquête de satisfaction post-relogement.

Signataires

Lyon, le 15 JUIN 2020

<p>La Métropole de Lyon, représentée par son Président, David KIMELFELD</p> <p><i>P.O. Kimelfeld</i></p>	<p>L'État, représenté par Le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Le Préfet du Rhône, Pascal MAILHOS</p> <p><i>Mailhos</i></p>
<p>Pour la Délégation Régionale Action Logement Services Auvergne Rhône-Alpes Nicolas BONNET</p> <p><i>N. Bonnet</i></p>	<p>ABC HLM, représenté par son Président, Bertrand PRADE</p> <p><i>B. Prade</i></p>
<p>La Confédération Syndicale des Familles, Union départementale du Rhône, représentée son Président, Jean-Pierre OTTAVIANI</p> <p><i>J.P. Ottaviani</i></p>	<p>La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie, Union départementale du Rhône, représentée par son Président, Patrick PINOT</p> <p><i>P. Pinot</i></p>
<p>La Confédération nationale du logement, Fédération du Rhône, représentée par sa Présidente, Orida LAGATI</p> <p><i>O. Lagati</i></p>	<p>La Ville de Lyon, représentée par son Maire, Gérard COLLOMB</p> <p><i>G. Collob</i></p>
<p>La Ville de Villeurbanne, représentée par son maire, Jean-Paul BRET</p> <p><i>J.P. Bret</i></p>	<p>La Ville de Vénissieux, représentée par son Maire, Michèle FICARD</p> <p><i>M. Ficard</i></p>
<p>La Ville de Rillieux-la-Pape, représentée par son Maire, Alexandre VINCEDET</p> <p><i>A. Vincendet</i></p>	<p>La Ville de Saint-Fons, représentée par son Maire, Nathalie FRIER</p> <p><i>N. Frier</i></p>

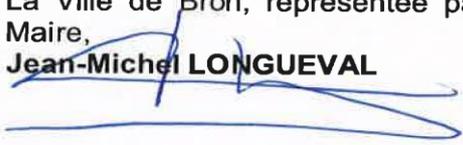
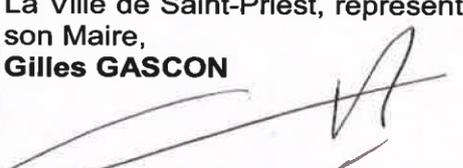
Envoyé en préfecture le 21/02/2025

Reçu en préfecture le 21/02/2025

Publié le 21/02/2025

ID : 069-200102747-20250218-20250218_17-DE



<p>La Ville de Bron, représentée par son Maire, Jean-Michel LONGUEVAL</p> 	<p>La Ville de Saint-Priest, représentée par son Maire, Gilles GASCON</p> 
<p>La Ville de Vaulx-en-Velin, représentée par son Maire, Hélène GEOFFROY</p> 	<p>La Ville de Givors, représentée par son Maire, Christiane CHARNAY</p> 