

## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

### Séance du 28 juin 2021

Conseillers communautaires en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 22h15.

#### Etaient présents :

**Audeux** : Mme Françoise GALLIOU **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (à partir du 4), M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à partir du 2), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'au 62), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF **Beure** : M. Philippe CHANEY **Bonnay** : M. Gilles ORY **Boussières** : Mme Hélène ASTRIC **ANSART Busy** : M. Philippe SIMONIN **Byans-sur-Doubs** : M. Didier PAINEAU **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champagney** : M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins** : M. Florent BAILLY **Chemaudin et Vaux** : M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz** : M. Franck BERNARD **Châtaillon-le-Duc** : M. Fabien PELLETIER suppléant de Mme Catherine BOTTERON **Cussey-sur-l'ognon** : M. Jean-François MENESTRIER **Dannemarie-sur-Crête** : Mme Martine LEOTARD **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD **Devecey** : M. Michel JASSEY **Ecole-Valentin** : M. Yves GUYEN **Fontain** : Mme Martine DONEY **Francois** : M. Emile BOURGEOIS **Geneuille** : Mme Sandrine BOUTARD suppléante de M. Patrick OUDOT **Gennes** : M. Jean SIMONDON **Le Gratteris** : M. Cédric LINDECKER **Les Auxons** : M. Serge RUTKOWSKI **Mamirolle** : M. Daniel HUOT **Mazerolles-le-Salin** : M. Daniel PARIS (jusqu'au 62) **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT **Montferrand-le-Château** : Mme Lucie BERNARD **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA **Nancray** : M. Vincent FIETIER **Noironte** : M. Claude MAIRE **Osselle-Routelle** : Mme Anne OLSZAK **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET **Pirey** : M. Patrick AYACHE **Pouilley-Français** : M. Yves MAURICE **Pouilley-les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET **Pugey** : M. Frank LAIDIE **Roche-lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER **Roset-Fluans** : M. Jacques ADRIANSEN **Saint-Vit** : Mme Anne BIHR, M. Pascal ROUTHIER **Saône** : M. Benoit VUILLEMIN **Serre-les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU **Tallenay** : M. Ludovic BARBAROSSA **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD **Vaie** : Mme Valérie MAILLARD **Velesmes-Essarts** : M. Jean-Marc JOUFFROY **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI **Vieilley** : M. Franck RACLOT

#### Etaient présents en visioconférence :

**Amagney** : M. Thomas JAVAUX **Besançon** : Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Claudine CAULET, Mme Julie CHETTOUH, M. Cyril DEVESA, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, M. Damine HUGUET, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Yannick POUJET, Mme Juliette SORLIN **Chalèze** : M. René BLAISON **Chaucenne** : Mme Valérie DRUGE **Grandfontaine** : M. Henri BERMOND **Larnod** : M. Hugues TRUDET **Novillars** : M. Bernard LOUIS **Villars Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN **Vorges-les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

#### Etaient absents :

M. Jamel-Eddine LOUHKIAR, M. Thierry PETAMENT, Mme Claude VARET, Mme Agnès MARTIN **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE **Champoux** : M. Romain VIENET **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK **La Vèze** : M. Jean-Pierre JANNIN **Marchaux-Chaufontaine** : M. Patrick CORNE **Merey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY **Thise** : M. Loïc ALLAIN **Torpes** : M. Denis JACQUIN

**Secrétaire de séance** : M. Laurent CROIZIER

#### Procurations de vote :

T. JAVAUX à L. CROIZIER, F. BRAUCHLI à N. SOURISSEAU, C. CAULET à M. ETEVENARD, A. CHASSAGNE à A. BENEDETTO, J. CHETTOUH à F. BAEHR, C. DEVESA à A. POULIN, L. GAGLILOLO à A. POULIN, S. GHARET à A. BENEDETTO, A. GHEZALI à S. WANLIN, V. HALLER à N. SOURISSEAU, D. HUGUET à JE. LAFARGE, JE. LOUHKIAR à L. MULOT, A. MARTIN à K. ROCHDI, C. MICHEL à N. BODIN, MT. MICHEL à F. BOUSSO, T. PETAMENT à L. FAGAUT (à partir du 4), Y. POUJET à N. BODIN, JH. ROUX à M. ZEHAF (à partir du 63), J. SORLIN à S. COUDRY, C. VARET à L. FAGAUT (à partir du 4), R. BLAISON à C. MAGNIN-FEYSOT, R. VIENET à V. MAILLARD, V. DRUGE à P. AYACHE, R. BOROWICK à B. VUILLEMIN, H. TRUDET à D. HUOT, JP. JANNIN à J. SIMONDON, P. CONTOZ à D. HUOT, P. CORNE à C. MAGNIN-FEYSOT, D. PARIS à E. BOURGEOIS (à partir du 63), P. PERNOT à F. PRESSE, N. DUSSAUCY à H. ASTRIC-ANSART, L. ALLAIN à F. TAILLARD, D. JACQUIN à F. LAIDIE, D. LEGAIN à J. ADRIANSEN, M. VIPREY à P. SIMONIN

Délibération n°2021/005718

Rapport n°29 - Actualisation administrative de la convention intercommunale des attributions  
2018-2021

# Actualisation administrative de la Convention Intercommunale des Attributions 2018-2021

**Rapporteur** : Mme Anne VIGNOT, Présidente

**Commission** : Cohésion et solidarités, habitat, logement et Contrat de Ville

## Inscription budgétaire

*Sans incidence budgétaire*

### Résumé :

La Convention Intercommunale des Attributions (CIA) de Grand Besançon Métropole a été validée en conseil communautaire du 18 décembre 2018 pour une durée de 3 ans. Les signataires de ce document étaient identifiés de manière plus élargie que les exigences réglementaires en intégrant l'ensemble des maires des communes. Toutefois, le circuit de signature n'a pas pu être achevé avant le renouvellement électoral. Il est donc proposé d'actualiser la liste des signataires de la Convention Intercommunale des Attributions conformément aux obligations réglementaires (Présidente de l'EPCI, Préfet du Doubs, Bailleurs, Réservataires et Département du Doubs) en actualisant le document et en autorisant Madame la Présidente à le signer.

Cette actualisation administrative est également l'opportunité :

- d'intégrer le changement de statut de notre collectivité territoriale, en supprimant les mentions de communauté d'agglomération au profit de communauté urbaine.
- de clarifier et d'approfondir les critères de relogement prévus dans la Charte communautaire de relogement (annexe de la CIA).

Par ailleurs, aucune modification sur les orientations et actions prévues au sein de cette convention n'est apportée.

### **I. Rappel du cadre réglementaire**

Les lois du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville et la cohésion sociale ainsi que la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 positionnent les EPCI disposant d'un Programme Local de l'Habitat comme chefs de file de la politique relative à la mixité et aux équilibres socio-territoriaux dans l'occupation du parc de logements et, s'agissant du parc locatif public, des attributions et de la gestion de la demande sur leur territoire.

Il est attendu des intercommunalités disposant d'un Programme Local de l'Habitat qu'elles définissent avec leurs partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) des orientations-cadres, traduction d'une stratégie partagée pour améliorer la mixité dans l'occupation du parc de logements, en particulier dans le parc locatif public (politique d'attributions, stratégie de réponse aux demandes de mutation, objectifs quantifiés de relogement des publics prioritaires, etc.).

Ces orientations stratégiques sont recensées au sein du document cadre d'orientations sur lequel la CIL du 14 mars 2018 a émis un avis favorable et qui a été validée par le conseil communautaire du 29 juin 2018. Dans un second temps, les orientations du document cadre ont été déclinées de manière opérationnelle au sein de la Convention Intercommunale des Attributions et de son annexe la Charte communautaire de relogement validées en conseil communautaire du 12 décembre 2018 pour une période de trois ans.

## **II. Actualisation administrative de la CIA en vigueur**

Le circuit initial de signature couvrait l'ensemble de maires de l'ensemble des communes de l'EPCI. Toutefois il n'a pas été possible de finaliser la signature de cette convention avant le renouvellement électoral. Il est donc aujourd'hui proposé d'actualiser les signataires de la convention intercommunale en application de l'article L441-1-5 du code de la construction et de l'habitation sans y intégrer les maires de toutes les communes de GBM :

- **l'établissement public de coopération intercommunale,**
- **les bailleurs de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire concerné :**
  - LOGE.GBM,
  - HABITAT 25,
  - NEOLIA,
  - Adoma - CDC HABITAT,
  - ICF Habitat Nord-Est
  - L'Union Sociale pour l'Habitat Franche Comté,
- **les titulaires des droits de réservation sur ce patrimoine :**
  - Etat,
  - Département du Doubs,
  - Action logement.

Il est également nécessaire aujourd'hui d'intégrer au sein du document le changement de statut de notre collectivité territoriale, qui est devenue une communauté urbaine en 2017.

Enfin, la présente actualisation est l'occasion d'approfondir et de clarifier les critères de relogement prévus dans la Charte communautaire de relogement (annexe de la CIA).

*Mmes Anne BENEDETTO(3), Marie ETEVENARD(2) et Carine MICHEL, et MM. Loïc ALLAIN, Florent BAILLY, Aurélien LAROPPE, Thierry PETAMENT, Pascal ROUTHIER et Jean-Hugues ROUX, conseillers intéressés ne prennent part ni au débat ni au vote.*

### **A l'unanimité, le Conseil de Communauté :**

- **se prononce favorablement sur l'actualisation administrative de la convention intercommunale et de son annexe la charte communautaire de relogement de Grand Besançon Métropole,**
- **autorise Madame la Présidente, ou son représentant, à signer les documents afférents.**

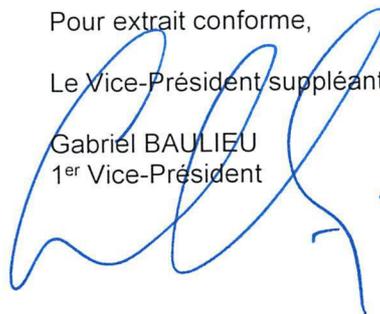
Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 111  
Contre : 0  
Abstention : 0  
Ne prennent pas part au vote : 9

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU  
1<sup>er</sup> Vice-Président



PJ : Convention Intercommunale des Attributions 2018-2021 actualisée du point de vue des signatures (uniquement les signataires indiqués par la réglementation et sans y intégrer les maires de toutes les communes de GBM), du changement de statut de notre collectivité territoriale (passage en communauté urbaine) et de l'approfondissement et la clarification des critères de relogement.



---

# CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS DE GRAND BESANÇON MÉTROPOLE

Avis favorable de la Conférence intercommunale du Logement du 6 juin

2018 Adoption par le Conseil communautaire du 17 décembre 2018

# GLOSSAIRE

- ACD** : Accord Collectif Départemental
- ACI** : Accord Collectif Intercommunal
- ALUR(loi)** : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- APL** : Aide Personnalisée au Logement
- AREHA** : Agence Régionale d'Etudes pour l'Habitat
- AUDAB** : Agence d'Urbanisme Besançon Centre Franche-Comté
- CAF** : Caisse d'Allocations Familiales
- CUGBM** : Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole
- CAL** : Commission d'Attribution des Logements
- CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale
- CCH** : Code de la Construction et de l'Habitation
- CIA** : Convention Intercommunale d'Attributions
- CIL** : Conférence Intercommunale du Logement
- DALO** : Droit au Logement Opposable
- DDT** : Direction Départementale des Territoires
- ELAN** : (projet de loi) Evolution du Logement et Aménagement Numérique
- EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- GBSD** : Groupement des Bailleurs Sociaux du Doubs
- GTR** : Groupe Technique Relogement
- HLM** : Habitation à Loyer Modéré
- MOUS** : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
- NPNRU** : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- OPS** : enquête sur l'Occupation du Parc Social
- PDALHPD** : Plan Départemental d' Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
- PLA-I** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLH** : Programme Local de l'Habitat
- PLUI** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- PLS** : Prêt Locatif Social
- PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social
- PPGDLSID** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs
- PRU** : Projet de Renouvellement Urbain
- QPV** : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- QVA** : Quartier de Veille Active
- RPLS** : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
- SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- SLS** : Supplément de Loyer de Solidarité
- USH** : Union Sociale pour l'Habitat
- VEFA** : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

# SOMMAIRE

LES SIGNATAIRES .....	4
PRÉAMBULE .....	6
LES OBJECTIFS EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS, DE MUTATION ET DE RELOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES ET DES MÉNAGES CONCERNÉS PAR LE RENOUVELLEMENT URBAIN .....	12
LES LEVIERS ET MOYENS D'ACTION À MOBILISER POUR AMÉLIORER LA MIXITÉ AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES ET METTRE EN OEUVRE LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS DÉFINIS .....	29
LE DISPOSITIF DE PILOTAGE, DE SUIVI, D'ANIMATION ET DE MISE EN OEUVRE.....	42
LES OUTILS D'OBSERVATION, D'ÉVALUATION ET DE QUALIFICATION DU PARC .....	46
LES ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES .....	53
ANNEXES.....	61

# LES SIGNATAIRES

L'**Etat**, représenté par le Préfet du Doubs, M. MATHURIN

La Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole représentée par sa Présidente, Mme VIGNOT

Le **Conseil Départemental du Doubs**, représenté par sa Présidente, Mme BOUQUIN

Les organismes de logement social :

**Loge.GBM**, représenté par sa Directrice Générale, Mme MARQUES

**Habitat 25**, représenté par son Directeur Général, M. GAUNARD

**Néolia**, représenté par son Directeur Territorial Patrimoine, M. CONSTANTIN

**L'Union Sociale pour l'Habitat de Franche-Comté**, représentée par sa Directrice,  
Mme SCHWERTDORFFER

**Action Logement**, représenté par son Directeur Régional Action Logement Services  
Bourgogne-Franche- Comté, M. LEROY

**ICF Habitat** représenté par son Directeur Territorial, M. ORELU

**Adoma CDC** représenté par son Directeur d'Etablissement EST, M. BECHARI

# PRÉAMBULE

## »»» LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les lois du 24 mars 2014 pour l'**Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** (ALUR), du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville et la cohésion sociale ainsi que la loi **Egalité et Citoyenneté** du 27 janvier 2017, positionnent les EPCI disposant d'un Programme Local de l'Habitat comme chefs de file de la politique relative à la mixité et aux équilibres socio-territoriaux dans l'occupation du parc de logements et, s'agissant du parc locatif public, des attributions et de la gestion de la demande sur leur territoire.

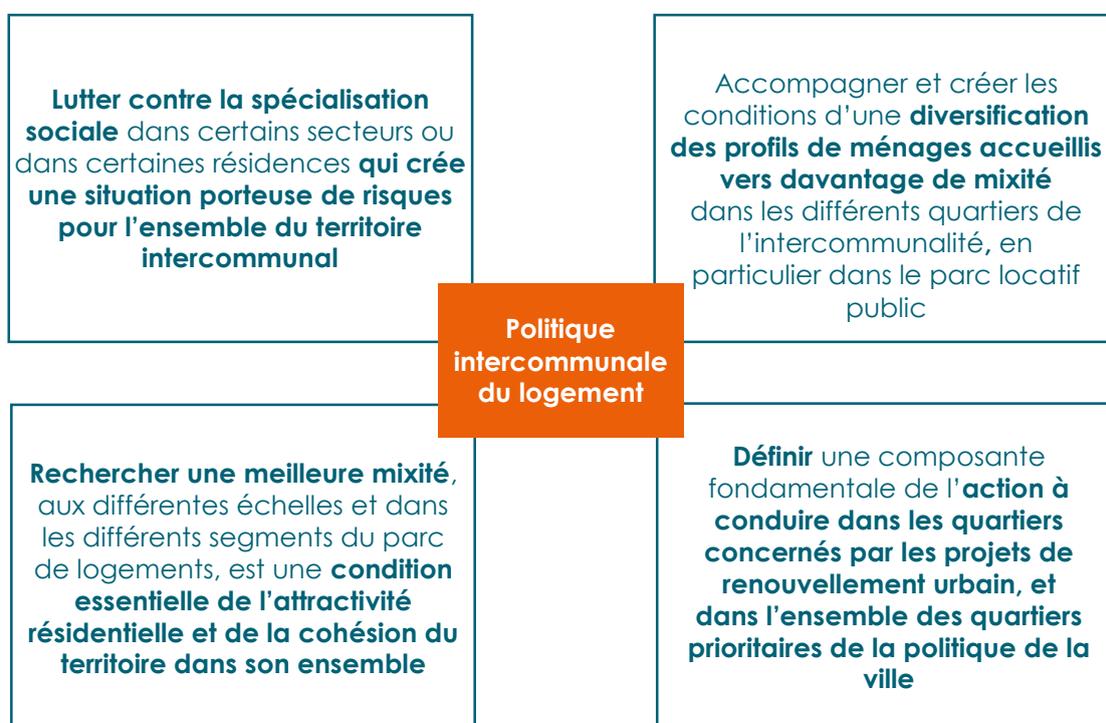
Il est attendu des intercommunalités disposant d'un Programme Local de l'Habitat qu'elles définissent avec leurs partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement des orientations-cadres, traduction d'une **stratégie partagée pour améliorer la mixité dans l'occupation du parc de logements, en particulier dans le parc locatif public** (politique d'attributions, stratégie de réponse aux demandes de mutation, objectifs quantifiés de relogement des publics prioritaires...).



Ces orientations sont formalisées dans le document-cadre, traduit opérationnellement dans la **Convention Intercommunale d'Attributions**. Les EPCI disposant d'un PLH sont également tenus d'élaborer avec leurs partenaires un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

# »»» UNE DÉMARCHE STRATÉGIQUE POUR GRAND BESANÇON METROPOLE, LES COMMUNES ET LEURS PARTENAIRES LOCAUX

Au-delà de la mise en conformité avec les dispositions législatives, la définition et la mise en œuvre d'une **politique intercommunale du logement**, en articulation et en complément de la politique locale de l'habitat, est une démarche stratégique pour Grand Besançon Métropole et ses partenaires (bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation, associations...) en réponse aux enjeux suivants :



**En concertation avec leurs partenaires, Grand Besançon Métropole et les communes composant la communauté urbaine ont souhaité, au travers du document-cadre d'orientations, définir, formaliser et s'engager dans une stratégie ambitieuse et réaliste visant à améliorer la mixité sociale dans le parc locatif public.**

Toutefois, les différentes réformes en cours dans le domaine du logement social seront susceptibles d'impacter la capacité des bailleurs sociaux et de leurs partenaires à mettre en œuvre les orientations de la politique intercommunale du logement telle que définie dans le document-cadre approuvé lors de la Conférence intercommunale du logement du 14 mars 2018 :

- La réforme du financement du logement social : la compensation de la baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) par une réduction des loyers (dispositif de « Réduction de Loyer de Solidarité ») a des conséquences financières importantes pour les bailleurs (diminution de leurs recettes et de leurs fonds propres). Les bailleurs ont exprimé leurs difficultés sur ce sujet.
- Les réformes législatives annoncées dans le projet de loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN), notamment l'obligation pour certains organismes de logement social de se regrouper, risquent de modifier le partenariat actuel et de générer une période d'instabilité.

# »»» LA DÉCLINAISON OPÉRATIONNELLE DES ORIENTATIONS-CADRES

La Convention Intercommunale d'Attributions constitue le volet « opérationnel » de la stratégie intercommunale du logement définie par Grand Besançon Métropole, les communes et leurs partenaires dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et formalisée dans le document cadre.

Pour rappel, 6 orientations stratégiques ont été définies dans le document-cadre. Ces orientations ne sont pas hiérarchisées mais s'inscrivent dans une stratégie globale qui repose sur la mise en œuvre coordonnée de ces 6 orientations interdépendantes :

1. Mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle...)

2. Maintenir a minima le niveau actuel de réponses aux demandes de mutation, pour fidéliser dans le parc des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » ; affiner la connaissance partagée de ces demandes

3. Favoriser un élargissement « du spectre de la demande », attirer dans le parc locatif public de nouveaux profils de clientèles, en s'appuyant sur les différents contingents, notamment sur le contingent Action Logement et le contingent 5% fonctionnaires

4. Améliorer l'attractivité des logements locatifs publics et leur adéquation aux besoins et attentes des ménages éligibles dans leur diversité

5. Améliorer et harmoniser les circuits d'information entre les bailleurs sociaux et les réservataires, entre les bailleurs sociaux et les communes du territoire

6. Mettre en place un dispositif de gouvernance et des outils adaptés

La Convention Intercommunale d'Attributions doit préciser :

- **Les objectifs en matière d'attribution :**
  - Mise en œuvre des objectifs d'attribution en fonction des niveaux de revenus des demandeurs inscrits dans la loi Egalité et Citoyenneté et par rapport aux périmètres de la géographie prioritaire.
  - Déclinaison des objectifs d'attribution pour les publics prioritaires (ancien Accord Collectif Intercommunal intégré dans la CIA depuis la loi Egalité et Citoyenneté) par bailleur et par sous-secteur au sein de Grand Besançon Métropole.
- **Les leviers et les actions** mobilisés par les différents acteurs pour mettre en œuvre les objectifs et les orientations définis au sein du document-cadre.
- **Les engagements** de chaque signataire dans la mise en œuvre de la stratégie, des orientations et des objectifs établis dans la présente convention.

# »»» L'ÉLABORATION DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS



8 ateliers de travail (au total 10 séances), associant les techniciens de GBM, des communes et les partenaires (services de l'Etat, Département, bailleurs sociaux, Action Logement, etc.) ont été organisés pour définir le contenu de la Convention Intercommunale d'Attributions, à partir du diagnostic et des enjeux.

Ces ateliers se sont déroulés autour des thématiques suivantes :

**ATELIER 1** : Définition des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière d'attributions, dont l'application des objectifs de la loi Egalité & Citoyenneté

**ATELIER 2** : Objectifs et modalités de relogement des publics prioritaires et des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain (ACI)

**ATELIER 3** : Définition d'une stratégie collective de réponse aux demandes de mutation

**ATELIER 4** : Modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires

**ATELIER 5** : Outils de suivi et d'observation

**ATELIER 6** : Construction d'un outil de qualification du degré de fragilité du parc locatif public (3 séances)

**ATELIER 7** : Actualisation de la charte communautaire de relogement

**ATELIER 8** : Présentation du premier projet de CIA

**Le contenu de ce document est le résultat de ce travail de co-construction mené avec l'ensemble des parties prenantes:** techniciens et élus de Grand Besançon Métropole et des communes, bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation, partenaires institutionnels, etc.



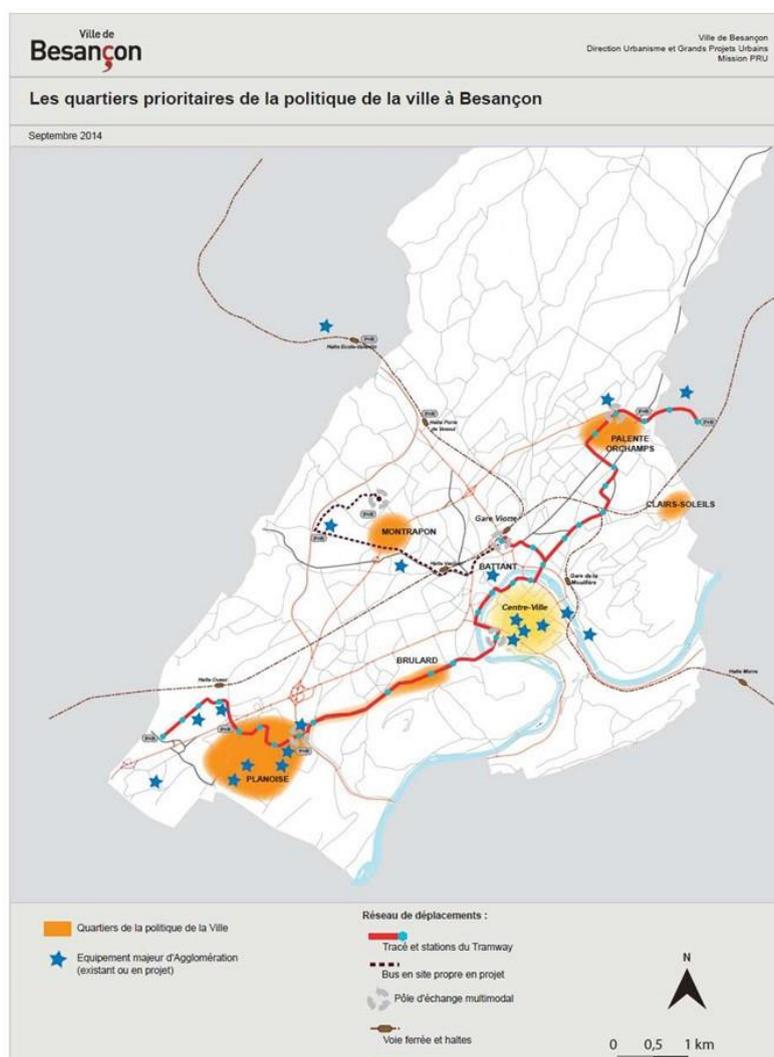
Le territoire de la CUGBM compte cinq quartiers prioritaires de la politique de la ville, situés à Besançon :

- Planoise (NPNRU d'intérêt national)
- Cité Brulard – Grette (NPNRU d'intérêt régional)
- Montrapon
- Clairs-Soleils
- Palente-Orchamps

## LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE BESANÇON

Source : Contrat de Ville 2015-2020

Réalisation : Ville de Besançon, Sept 2014



Conformément à la loi, **la présente convention porte sur une durée de 3 ans**. Elle sera révisée à cette échéance, en fonction des enseignements qui pourront être tirés de l'évaluation de sa mise en œuvre.

# 1. LES OBJECTIFS EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS, DE MUTATION ET DE RELOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES ET DES MÉNAGES CONCERNÉS PAR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

## 1.1. LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTIONS

La loi Egalité et Citoyenneté (n°2017-86) du 27 janvier 2017 définit des objectifs que les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat et d'au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) sont tenus de mettre en œuvre :

- L'obligation de consacrer au moins 25% des attributions, suivies d'un bail signé, hors QPV, aux ménages appartenant au quartile des demandeurs les plus pauvres ou concernés par des démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Le taux de 25% est adaptable par l'EPCI et révisable tous les trois ans. Le seuil des ressources correspondant au quartile des demandeurs les plus pauvres sera publié tous les ans par arrêté préfectoral.
- Un objectif de 50% des attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour des demandeurs des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles. Ce taux est un minimum, il peut être adapté en fonction des territoires.

### » UNE PRIORITÉ : LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE LA LOI EGALITÉ CITOYENNETÉ

Pour la 1<sup>ère</sup> Convention Intercommunale d'Attributions, les objectifs concernant les attributions sont définis en fonction des revenus des ménages. Ce critère a été retenu pour les raisons suivantes :

- Pour mettre en œuvre les taux inscrits dans la loi Egalité et Citoyenneté ; l'atteinte de ces taux dans la durée constitue une première étape pour Grand Besançon Métropole et ses partenaires dans la mise en œuvre d'une politique partagée en matière d'attributions.
- Le diagnostic a clairement mis en évidence que le critère de revenus était le plus discriminant et le plus clivant entre les communes et les quartiers du territoire.
- Il s'inscrit dans la continuité de la réforme de la politique de la Ville, initiée par la loi Lamy en 2014, ayant redessiné les périmètres de la géographie prioritaire en fonction du seul critère du niveau de ressources des habitants.

Pour autant, les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement partagent l'ambition à plus long terme, de poursuivre la réflexion afin d'affiner la stratégie et les objectifs en matière d'attributions en intégrant d'autres critères (par exemple, concernant la composition familiale, le statut vis-à-vis de l'emploi...).

**L'arrêté préfectoral du 18 avril 2018 (cf. annexe 2) a fixé pour la Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole à 6 922 € de ressources annuelles par unité de consommation le montant qui correspond aux ressources les plus élevées du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social.**



Pour une personne seule  
= moins de 577 € / mois



Pour un couple  
= moins de 865 € / mois



Pour un couple avec 2 enfants  
= moins de 1 211 € / mois



Pour une famille monoparentale  
(1 adulte seul avec 2 enfants)  
= moins de 923 € / mois

Les seuils et niveaux de ressources des quartiles supérieurs sont aujourd'hui indisponibles. Néanmoins, au regard de ce niveau de ressources du premier quartile, et du revenu moyen constaté parmi les demandeurs de logement social (dont près de 75% sont éligibles au logement très social), il est fort probable que les demandeurs du deuxième quartile disposent eux aussi de ressources extrêmement modestes. Les partenaires resteront attentifs à cette problématique et affineront la connaissance des niveaux de ressources des quartiles supérieurs afin de déterminer, pour chacun d'eux, leur degré de pertinence pour l'amélioration de la mixité sociale sur le parc locatif public intercommunal.

**Concernant le niveau de satisfaction actuel des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté, l'état des lieux réalisé sur les attributions a mis en évidence les constats suivants :**

- Attributions suivies d'un bail signé pour des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou des ménages concernés par des démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain : le taux constaté dans l'analyse de la demande de logement social réalisée par l'USH sur le 1<sup>er</sup> semestre 2017 était de 26,5%. Ce taux serait a priori plus élevé dans la mesure où certains relogements de ménages de la Grette n'auraient pas été comptabilisés.  
Néanmoins, le bilan pour l'année 2017 du fichier partagé de la demande de logement affiche un taux de 17,2% des attributions hors quartiers prioritaires pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile.
- Attributions pour des demandeurs des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles : selon les données fournies par la Direction Départementale des Territoires, 67% des attributions réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en 2016 ont bénéficié à des demandeurs des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles. Ce niveau de satisfaction illustre des pratiques volontaristes par rapport à la loi Egalité et Citoyenneté qui fixe un taux réglementaire minimum de 50%.

**Concernant la mise en œuvre des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté, la Conférence Intercommunale du Logement du 14 mars 2018 s'est prononcée favorablement sur les orientations suivantes :**

- **Hors des quartiers prioritaires, se donner les moyens de satisfaire aux obligations de la loi en maintenant le taux de 25% d'attributions suivies d'un bail signé à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou des ménages concernés par les démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain.**

Cet objectif n'est pas décliné par bailleur ; toutefois, dans les bilans annuels, l'analyse des résultats sera réalisée globalement à l'échelle de Grand Besançon Métropole mais aussi par bailleur, pour s'assurer que l'effort est porté collectivement.

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement seront attentifs à la part des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile réalisées dans des Quartiers en Veille Active (QVA) ou dans des résidences qui sont situées hors de ces secteurs mais qui sont tout de même fragiles en termes d'occupation.

**Ainsi, seront privilégiées dans la mesure du possible pour des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile des attributions :**

- **Hors des quartiers de veille active, compte tenu des situations et constats observés dans ces quartiers.**
- **Dans des bâtiments classés comme « satisfaisants » (vert) dans l'outil de qualification du degré de fragilité d'occupation dans le parc locatif public.**

Cet outil permettra d'actualiser régulièrement la connaissance du degré de fragilité d'occupation des immeubles. Il permettra de disposer d'un outil commun d'identification :

- Des immeubles fragiles et socialement spécialisés, qui connaissent des dysfonctionnements.
  - Des immeubles où les équilibres sont à préserver du fait d'une situation de fragilité qui peut être considérée comme moyenne.
  - Des immeubles qui ne rencontrent pas ou peu de fragilité et qui pourront contribuer au rééquilibrage territorial dans l'accueil des ménages les plus vulnérables.
- **Dans les quartiers prioritaires, viser un maintien du taux d'attributions proposées aux demandeurs des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles constaté pour le 1<sup>er</sup> semestre 2017, à savoir 67% et assurer a minima le respect du taux réglementaire de 50% fixé par la loi Egalité et Citoyenneté.**

- Dans le cadre de la CIA, les partenaires se fixent un objectif volontariste, basé sur les constats effectués sur l'année 2017. Il s'agit d'un objectif ambitieux par rapport à la loi Egalité et Citoyenneté, qui fixe un taux minimum de 50%. **L'évaluation de l'atteinte de ce niveau de satisfaction sera effectuée annuellement en fonction des deux seuils retenus : l'objectif volontariste de 67% ciblé et le respect du seuil obligatoire de 50%.**

Deux leviers seront essentiels pour être en capacité de pérenniser ce taux :

- D'une part, le renforcement des actions engagées pour améliorer l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville, au travers de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain ambitieux sur la Grette et Planoise.
- D'autre part, l'élaboration et de la mise en œuvre de stratégies pluriannuelles et partenariales sur les autres quartiers prioritaires.

**Au-delà de cet objectif, les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement souhaitent renforcer leur mobilisation sur les axes suivants :**

- Le dispositif d'observation et de suivi de la politique intercommunale du logement devra permettre d'affiner l'état des lieux concernant la répartition des attributions entre les différents quartiles. En effet, les données disponibles actuellement ne permettent pas de distinguer le nombre d'attributions selon les quartiles.
- Une attention particulière et renforcée devra également être portée aux attributions dans les Quartiers de Veille Active (QVA). Le document-cadre d'orientations ne fixe pas d'objectifs concernant les attributions dans ces quartiers ; pour autant, les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement privilégieront pour les attributions dans ces quartiers des profils de ménages contribuant au maintien des équilibres et / ou à l'apport de mixité, en tenant compte également du degré de fragilité d'occupation constaté dans l'immeuble concerné.
- La pérennisation de l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) dans les quartiers hors géographie prioritaire mais identifiés au sein du Contrat de Ville. Cette exonération constitue un levier pour diversifier le profil des occupants. Son extension pourrait bénéficier à d'autres secteurs qui auraient besoin d'un soutien pour renforcer leur attractivité et diversifier le profil des résidents.

**Les objectifs ci-dessus sont fixés pour une durée de 3 ans, mais pourront faire l'objet d'ajustements en fonction :**

- Des bilans annuels de mise en œuvre.
- De l'état des lieux des attributions issu du fichier partagé de la demande locative sociale.
- De l'actualisation annuelle du seuil correspondant au 1er quartile de ressources annuelles par unité de consommation.



**Les signataires de la présente Convention s'engagent, dans le cadre de leurs compétences et champs d'intervention respectifs, à contribuer à la mise en œuvre des objectifs énoncés ci-avant en réponse aux orientations du document-cadre.**

## **» LA MOBILISATION DE L'ENSEMBLE DES ACTEURS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE LA LOI EGALITÉ & CITOYENNETÉ**

La CIA ne décline pas la réponse aux objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté par bailleur. Néanmoins, afin de s'assurer que l'effort est porté collectivement par l'ensemble des bailleurs, les bilans annuels qui seront réalisés sur la base d'une analyse globale des résultats, seront également déclinés pour chaque bailleur. Il s'agit, au sein de cette convention de fixer des objectifs collectifs, en convenant de s'assurer, au fil des bilans, que chaque bailleur s'approche individuellement de ce taux.

## » LA DÉCLINAISON TERRITORIALE DE L'OBJECTIF D'ATTRIBUTIONS POUR DES DEMANDEURS DU 1<sup>ER</sup> QUARTILE EN DEHORS DES QUARTIERS PRIORITAIRES : UNE RÉPONSE ADÉQUATE POUR LES MÉNAGES CONCERNÉS ET ADAPTÉE À LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES DIFFÉRENTES COMMUNES

Au sein du fichier partagé, 84% des demandes de logement locatif public (1<sup>er</sup> choix exprimé) s'orientent vers la commune de Besançon. Le second niveau de demandes représente 6 autres communes de la CUGBM qui présentent un volume égal ou supérieur à 50 demandes.

La concentration géographique de la demande de logement social découle de ces différents paramètres :

- **Une forte concentration géographique des logements locatifs publics (91%) sur la commune de Besançon qui comprend un parc de 16 292 logements locatifs publics**, et ce, malgré les efforts engagés par Grand Besançon Métropole, les communes et leurs partenaires pour contribuer au rééquilibrage territorial de l'offre.

A ce jour, hors Besançon, seules 5 communes de Grand Besançon Métropole disposent de plus de 100 logements locatifs publics : Saint-Vit (317 logements), Novillars (213 logements), Ecole-Valentin (120 logements), Saône (109 logements) et Franois (101 logements).

Bien entendu, ce constat est à analyser en intégrant le poids de population de la ville centre beaucoup plus important que sur les communes périphériques de l'intercommunalité. En effet, Besançon compte 120 338 habitants sur les 192 042 habitants de la communauté urbaine.

- **Une relative méconnaissance par les demandeurs de la répartition territoriale du parc locatif public sur le territoire de la CUGBM et de ses conditions d'éligibilité.**

Pour mieux comprendre ce phénomène, des analyses ont été réalisées dans le cadre du diagnostic pour mettre en perspective la commune de résidence des demandeurs de logement locatif public avec la commune souhaitée. Cette analyse des « aires d'attractivité » des communes par rapport à l'origine géographique des demandeurs permet de mesurer les marges de manœuvre pour faire évoluer les parcours des ménages au sein du parc locatif public à l'échelle intercommunale. Il s'agira ici de s'assurer que les propositions alternatives par rapport à leur lieu actuel de résidence qui pourraient être faites aux demandeurs dans un souci d'amélioration de la mixité et des équilibres soient acceptables pour eux, au regard de leur lieu de résidence actuel et de leurs souhaits.

Il ressort de ces analyses les constats suivants : dans les 5 communes disposant de plus de 100 logements locatifs publics hors Besançon (Saint-Vit, Novillars, Ecole-Valentin, Franois, Saône), entre 20% et 50% des demandeurs sont des ménages résidant sur la commune de Besançon.

Cette analyse, croisée avec l'armature urbaine du territoire (SCOT et PLH) et la géographie actuelle du parc locatif public, **met en évidence des premiers principes de réalité concernant le rééquilibrage des attributions pour les ménages les plus modestes** (demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile et ménages concernés par les démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain) :

- **Ce rééquilibrage se jouera principalement au sein de la commune de Besançon, entre les quartiers, ainsi qu'avec les communes structurantes en termes de localisation du parc public** soit les 6 communes disposant de plus de 100 logements locatifs publics : Besançon, les 5 communes évoquées précédemment ainsi que Dannemarie-sur-Crête disposant de 91 logements locatifs publics identifiés au sein du RPLS 2016.
- **Les autres communes de la CUGBM contribueront également à cet effort de rééquilibrage mais de manière plus modeste**, en cohérence avec leur taille et leur capacité d'accueil au sein de leur parc public au regard notamment des taux de rotation et en adéquation avec les souhaits et les besoins des ménages.

Ainsi, cette localisation impacte l'organisation territoriale dans la réponse aux demandes des ménages les plus modestes. En outre, elle a des conséquences sur les volumes et les types de logements à développer. Selon les secteurs de Grand Besançon Métropole, les réponses à apporter et à développer seront à adapter, en termes de volume mais aussi de types de produits.

## » L'ORGANISATION D'UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX ATTENTES ET BESOINS DES DEMANDEURS SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DE GRAND BESANÇON METROPOLE

D'une manière générale, et afin de répondre à l'enjeu fort de fidéliser les ménages au sein des communes de Grand Besançon Métropole et de lutter contre l'évasion résidentielle, la réponse aux objectifs énoncés dans les paragraphes précédents s'articulera avec la nécessité de répondre au mieux aux souhaits et besoins des demandeurs de logement locatif public dans leur ensemble.

Une vigilance forte sera portée à la satisfaction des attentes suivantes :

- Adaptation du logement à la composition familiale et aux ressources du ménage.
- Rapprochement entre le domicile et le lieu de travail ou de scolarisation.
- Maintien des liens familiaux et sociaux : perte d'autonomie, décohabitations, etc.

Pour ce faire, les partenaires s'appuieront particulièrement sur la connaissance par les communes des demandeurs qui en sont issus.

## » L'AMÉLIORATION QUALITATIVE DE LA RÉPONSE À LA DEMANDE EXPRIMÉE (ET POTENTIELLE)

Au-delà des objectifs quantitatifs, les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement ont souligné la nécessité de poursuivre la réflexion sur l'amélioration qualitative de la réponse à la demande exprimée et à la demande potentielle de logement locatif public, notamment pour des seniors ou en réponse à l'évolution de des structures familiales : personnes seules, familles divorcées ou recomposées, etc.



Les signataires de la présente Convention s'engagent à contribuer aux réflexions qui seront conduites dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (groupes de travail) pour approfondir et affiner la réflexion sur l'amélioration qualitative des réponses apportées à la demande exprimée ou à la demande potentielle.

## » L'AMBITION À PLUS LONG TERME D'AFFINER LES OBJECTIFS PORTANT SUR LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement s'accordent sur la nécessité de retenir pour cette 1<sup>ère</sup> Convention Intercommunale d'Attributions, le seul critère des revenus pour définir des objectifs en matière d'attributions.

En effet, le revenu des ménages retenu par la législation, est également identifié localement comme le critère le plus discriminant et le plus clivant entre les communes et les quartiers, et constitue un marqueur fort des disparités socio-territoriales.

Cependant, il sera essentiel à plus long terme de poursuivre la réflexion afin d'affiner la stratégie et les objectifs en matière d'attributions en intégrant d'autres critères.

La Conférence Intercommunale du Logement acte donc les principes suivants :

- Inscire comme priorité la mise en œuvre des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté, définis en fonction des quartiles (revenus par unité de consommation).
- Poursuivre la réflexion en parallèle pour affiner la déclinaison des objectifs concernant les attributions de logements locatifs sociaux pour y intégrer d'autres critères.



Les signataires de la présente Convention s'engagent à participer et à contribuer aux réflexions qui seront conduites dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (groupes de travail) pour affiner la déclinaison des objectifs d'attribution.

# 1.2 LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTIONS POUR LES PUBLICS PRIORITAIRES

Concernant l'accueil des ménages prioritaires, l'objectif est de contribuer à mieux équilibrer l'accueil des ménages prioritaires sur le territoire de Grand Besançon Métropole et entre les bailleurs, tout en déclinant les objectifs fixés au sein de l'Accord Collectif Départemental de manière réaliste au regard de la géographie actuelle de l'offre locative publique.

L'ensemble des réservataires et des bailleurs sur leurs logements non réservés s'engagent à répondre aux objectifs d'attribution formalisés ci-après, dans le respect des principes d'équilibre et des orientations définies par GBM dans le présent document, à savoir notamment prioriser des attributions pour ces publics en dehors des bâtiments présentant des signes avérés de fragilité (cf. bâtiments en rouge dans l'outil de qualification du parc locatif public).

La Convention Intercommunale d'Attributions définit, pour chaque organisme de logement social et par territoire géographique, un engagement annuel quantifié d'attributions bénéficiant aux ménages reconnus DALO et aux publics prioritaires (au sens de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

## » LES PUBLICS CONCERNÉS

**Les ménages « prioritaires » tels que définis dans la Convention Intercommunale d'Attributions de GBM en application de la réglementation nationale :**

*La loi Egalité et Citoyenneté apporte une clarification concernant la priorisation à appliquer dans les attributions : la priorité est donnée aux ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation (DALO) puis aux ménages « prioritaires » relevant de l'article L 441 – 1 du Code de la Construction et de l'Habitation, repris ci-après :*

- *Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;*
- *Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;*
- *Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;*
- *Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*
- *Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;*
- *Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;*
- *Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;*
- *Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;*
- *Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;*
- *Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;*
- *Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;*
- *Personnes menacées d'expulsion sans logement.*

**Les ménages « prioritaires » tels que définis dans la Convention Intercommunale d'Attributions de GBM répondent à la priorisation retenue pour l'Accord collectif départemental 2018-2020 en cours de signature :**

- des ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation dans le cadre du droit au logement opposable.
- des ménages en sortie de places d'hébergement.
- des publics cibles prioritaires du PDALHPD du Doubs.

**Les objectifs chiffrés qui sont définis dans la présente Convention correspondent à des objectifs transitoires, dans l'attente :**

- d'une amélioration des outils (notamment du fichier partagé de la demande) qui permettra de mieux appréhender la demande (ampleur et caractéristiques) des ménages prioritaires.
- de l'apport de précisions du point de vue réglementaire sur les critères d'identification des publics prioritaires définis dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces objectifs ont été définis en articulation avec le travail partenarial mené par la Direction Départementale des Territoires du Doubs pour la révision de l'Accord Collectif Départemental.

## » UN OBJECTIF GLOBAL D'ATTRIBUTIONS POUR DES PUBLICS PRIORITAIRES DE 465 MÉNAGES PAR AN EN 2019 ET 2020

Dans le cadre de la définition de l'Accord Collectif Départemental (ACD), un état des lieux a été réalisé pour la période 2015-2016 à partir d'une identification effectuée par les bailleurs sociaux au sein du listing détaillé de leurs attributions. Les acteurs ont recensé pour GBM sur ces deux années une moyenne annuelle de 465 attributions pour des publics prioritaires.

**L'objectif annuel retenu à l'échelle de GBM pour 2019 et 2020 correspond à celui fixé dans le cadre de l'Accord Collectif Départemental, à savoir 465 attributions bénéficiant à des publics prioritaires.**

Cet objectif sera revu si besoin, en fonction :

- De l'actualisation des objectifs de l'Accord Collectif Départemental.
- De la connaissance des besoins que les modifications du fichier partagé de la demande permettront d'apporter (labellisation des publics prioritaires).

## » LA RÉPARTITION DE L'OBJECTIF ANNUEL DE 465 ATTRIBUTIONS POUR DES MÉNAGES PRIORITAIRES PAR BAILLEUR SOCIAL

Une méthode de répartition de l'objectif de 465 attributions pour des publics prioritaires a été élaborée dans le cadre de l'élaboration de l'Accord Collectif Départemental. Cette répartition a été revisitée dans le cadre de la démarche conduite par Grand Besançon Métropole, en concertation avec les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

**La clé de répartition retenue est la suivante : répartir l'objectif en fonction du poids de chaque organisme de logement social dans le volume d'attributions pour des publics prioritaires en 2015 et 2016.**

**L'application de cette clé de répartition aboutit pour 2019 et 2020 aux objectifs suivants par bailleur :**

	Attributions pour des publics prioritaires en 2015-2016	Poids dans les attributions sur GBM en 2015-2016	Répartition envisagée dans l'ACD pour 2018		Clé de répartition de l'objectif des 465 attributions pour 2019 et 2020
			Part	Volume	
Habitat 25	103	25%	26%	119	107
GBH	141	25%	26%	121	141
Néolia	176	40%	39%	182	154
SAIEMB	43	9%	9%	43	56
ADOMA	ND	1%	0%	0	2
CDC Habitat	ND	0%	0%	0	4
<b>Total GBM</b>	<b>463</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>465</b>	<b>465</b>

La méthode de définition des objectifs et les objectifs eux-mêmes pourront être amenés à évoluer dans le temps en fonction des bilans annuels qui seront réalisés, de la mise en place de nouveaux outils (notamment labellisation des ménages prioritaires dans le fichier partagé). Les objectifs qui seront définis dans la CIA correspondent à des objectifs transitoires, dans l'attente d'une amélioration des outils qui permettra de mieux appréhender la demande (ampleur et caractéristiques) des ménages prioritaires et de l'apport de précisions du point de vue réglementaire sur les critères d'identification des publics prioritaires définis dans le Code de la construction et de l'habitation.

**En outre, il sera nécessaire d'aboutir à une uniformisation des objectifs de l'ACD et de la CIA en s'appuyant sur la labellisation des ménages prioritaires et issus d'opérations de relogement permise par le fichier partagé.**

## » UNE MOBILISATION DE L'ENSEMBLE DES CONTINGENTS POUR METTRE EN ŒUVRE CES OBJECTIFS

Comme exigé par la loi Egalité et Citoyenneté, les bailleurs sociaux, sur les logements non réservés, et les réservataires, sur leurs réservations, doivent consacrer 25% de leurs attributions aux publics prioritaires (ménages DALO et ceux définis par l'article 1441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La présente Convention fixe un objectif de 465 attributions à atteindre pour les publics prioritaires, décliné par bailleur. L'atteinte de cet objectif vaut satisfaction à l'obligation faite aux bailleurs de réserver 25% des attributions aux ménages prioritaires sur les logements non réservés. Les autres organismes titulaires de droits de réservation sont tenus de réserver 25% de leurs attributions à des ménages prioritaires hors de cet objectif de 465.

Dans le cas où ces objectifs ne seraient pas atteints, le Préfet pourra suppléer aux carences du bailleur ou du réservataire et procéder à l'attribution des logements en faveur du public prioritaire concerné. Ces attributions se feraient alors dans le respect des grands principes d'équilibre de peuplement retenus par la Conférence Intercommunale du Logement dans la Convention Intercommunale d'Attributions.

## » LA TERRITORIALISATION DE L'OBJECTIF ANNUEL DE 465 ATTRIBUTIONS POUR DES PUBLICS PRIORITAIRES POUR 2019 ET 2020

**L'état des lieux réalisé dans le cadre du diagnostic à partir des motifs de la demande** (motif déclaré par le demandeur) **démontre que toutes les communes disposant d'un parc locatif public significatif accueillent, dès à présent, des ménages pouvant être considérés comme prioritaires** (personnes hébergées ou sans logement propre, personnes en procédure d'expulsion, personnes en situation de handicap ou avec des problèmes de santé, etc.).

Pour répartir de manière réaliste et solidaire les attributions pour les publics prioritaires sur le territoire, l'objectif est territorialisé par commune ou ensemble de communes concernant celles disposant d'un parc inférieur à 100 logements publics.

L'échelle de territorialisation retenue est le fruit d'un compromis entre :

- La nécessité de décliner cet objectif à une échelle suffisamment fine pour s'assurer que ces attributions contribueront au rééquilibrage de l'occupation dans le parc locatif public.
- La nécessité de privilégier une territorialisation « simple », facilement appropriable par l'ensemble des acteurs et qui n'aboutisse pas à des volumes de ménages trop réduits, ce qui compliquerait la lisibilité des objectifs fixés et contraindrait trop fortement leur mise en œuvre.

**L'échelle de territorialisation retenue est la suivante :**

- **Un objectif par commune pour les communes disposant d'un parc locatif public significatif (près de 100 logements ou plus) : Besançon, Saint-Vit, Novillars, Ecole-Valentin, Saône, François et Dannemarie-sur-Crête.**
- **Un objectif global pour les autres communes de GBM.**

La clé de répartition retenue est similaire à celle utilisée pour la répartition de l'objectif par bailleur. Elle reprend le poids de chaque commune dans les attributions de logements locatifs publics comptabilisées en 2015 et 2016.

L'application de cette clé de répartition des objectifs aboutit à la déclinaison territoriale suivante pour 2019 et 2020 :

	Part du parc locatif social de GBM au 01/01/2016 (RPLS)	Poids dans les attributions sur GBM en 2015-2016	Clé de répartition de l'objectif des 465 attributions pour 2019 et 2020
Besançon	91%	90%	419
Saint-Vit	2%	2%	9
Novillars	1%	1%	5
Ecole-Valentin	1%	1%	4
Saône	1%	1%	4
François	1%	1%	2
Dannemarie-sur-Crète	0%	1%	3
Autres communes	4%	4%	20
<b>Total GBM</b>	100%	100%	465

Au-delà de la territorialisation visée au travers de ces objectifs, les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement seront attentifs à ce que les attributions pour les publics prioritaires ne soient pas géographiquement concentrées dans les quartiers (quartiers prioritaires de la politique de la ville et quartiers de veille active) et/ou les bâtiments fragiles (bâtiments identifiés comme « en difficulté » ou « à surveiller » dans l'outil de qualification).

Concernant les autres communes de GBM, pour lesquelles l'objectif annuel est fixé à 20 attributions, le tableau ci-dessous (source DDT 2018) indique les communes disposant d'au moins un logement social :

	Nb de logements locatifs sociaux		Nb de logements locatifs sociaux
Bonnay	1	Grandfontaine	20
Chaufontaine	1	Chalezeule	21
Geneuille	1	Torpes	24
Larnod	1	Boussières	27
Miserey-Salines	1	Auxons	28
Deluz	6	Pelousey	31
Vaire-le-Petit	8	Montferand-le-Château	33
Vieilley	8	Pirey	34
Mamirolle	10	Pouilley-les-Vignes	42
Cussey-sur-l'Ognon	12	Marchaux-Chaufontaine	48
Fontain	12	Serre-les-Sapins	49
Montfaucon	13	Chemaudin et Vaux	51
Byans-sur-Doubs	17	Devecey	70
Morre	17	Thise	84

Dans une perspective de solidarité intercommunale, un suivi des attributions sur ces communes disposant de moins de 100 logements publics sera établi annuellement.

La mise en œuvre de ces objectifs territorialisés dans des conditions satisfaisantes nécessitera de mobiliser les moyens existants en matière d'accompagnement social, voire médico-social des publics concernés.

## » DES DIFFICULTÉS AU SEIN DU FICHER PARTAGÉ POUR L'IDENTIFICATION DES DEMANDEURS PRIORITAIRES ET LA COMPTABILISATION DES ATTRIBUTIONS CORRESPONDANTES

Plusieurs difficultés pourraient avoir un impact sur la capacité des acteurs à mettre en œuvre les objectifs d'attribution pour les publics prioritaires et à évaluer le degré d'atteinte des objectifs :

- L'identification des ménages prioritaires dans le fichier de la demande est incontournable pour évaluer le nombre de demandeurs prioritaires et d'attributions répondant aux objectifs fixés.  
Néanmoins, l'identification de ces ménages reste complexe :
  - Les situations considérées comme prioritaires par la loi (article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) sont pour certaines relativement larges, tout particulièrement concernant ce profil énoncé au sein de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ; « *Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale* ». En l'absence de critères plus précis d'éligibilité à ces différentes situations, il est difficile d'identifier en amont les ménages prioritaires dans le fichier de la demande.
  - Actuellement, les ménages « prioritaires » tels que définis par l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas signalés comme tels dans le fichier partagé de la demande.
- Ces difficultés d'identification contraignent le recensement et la comptabilisation des ménages pouvant être considérés comme prioritaires. Actuellement, hormis pour les ménages du contingent préfectoral (ménages DALO), il n'existe pas de décompte précis.
- En outre, il est nécessaire de suivre l'obligation de réserver 25 % des attributions dans les différents contingents aux ménages DALO, aux ménages prioritaires et à ceux relevant des accords collectifs. Il sera nécessaire de mesurer, en lien avec les réservataires, le poids des attributions pour des publics prioritaires au sein des différents contingents.

**Une démarche est actuellement en cours pour adapter le fichier partagé de la demande. L'amélioration de l'outil, qui sera effective courant 2018, devrait permettre :**

- **D'identifier les ménages pouvant être considérés comme prioritaires dans le fichier de la demande.**
- **De pouvoir comptabiliser les attributions réalisées pour ces publics (identifiés comme demandeurs prioritaires ou post-labellisés en Commission d'Attribution des Logements).**

L'affectation des attributions pour des publics prioritaires entre les contingents sera définie plus précisément lorsque le cadre réglementaire sur ce sujet sera stabilisé. En effet, la future loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique pourrait mettre en place l'obligation d'un fonctionnement en flux pour tous les contingents.

## » UNE RÉFLEXION À POURSUIVRE CONCERNANT LA DIMENSION QUALITATIVE DE LA RÉPONSE À LA DEMANDE ET AUX BESOINS DES PUBLICS PRIORITAIRES

Des analyses réalisées dans le diagnostic, à partir des motifs déclarés par les demandeurs de logement locatif public, ont mis en évidence les faits suivants :

- **Les principaux motifs de demande prioritaire concernent les situations suivantes :**
  - **Personnes hébergées ou sans logement propre.**
  - **Personnes en procédure d'expulsion.**
  - **Personnes en situation de handicap ou avec des problèmes de santé.**

Il convient d'être prudent concernant l'analyse des motifs de la demande dans la mesure où il s'agit d'un motif déclaré par le demandeur (et qui n'est pas toujours corroboré par les pièces justificatives afférentes aux situations évoquées).

- Certains profils de demandes, par ailleurs identifiées comme des situations prioritaires seraient a priori « moins bien satisfaites », notamment celles concernant les raisons de santé ou de handicap. Une partie de ces demandes pourraient concerner des seniors.

Les bailleurs disposent dans leurs patrimoines respectifs d'une offre adaptée significative pour les seniors et les personnes en situation de handicap. Néanmoins, les adaptations de logement se font en réponse à des besoins particuliers rencontrés par les locataires et répondent ainsi à des problématiques très variées, handicap moteur, sensoriel, etc.

Par conséquent, il est difficile de faire coïncider l'offre et la demande :

- Certains logements adaptés peuvent rester vacants faute de candidats dont les difficultés correspondent aux adaptations spécifiques du logement, souvent réalisées en réponse aux problématiques du précédent locataire.
- Lorsqu'il y a un demandeur, les bailleurs n'ont pas toujours un logement disponible adapté aux besoins spécifiques de ce dernier.

Les bailleurs collaborent régulièrement sur ce sujet et se sollicitent réciproquement pour rapprocher les offres disponibles des besoins des candidats. Un travail important a été réalisé en interne par chaque bailleur pour recenser et proposer une offre de logements adaptés en fonction des différents critères d'accessibilité. Il serait souhaitable que ce recensement soit partagé avec les collectivités (GBM et communes) et régulièrement actualisé, notamment à destination de la Commission Intercommunale d'Accessibilité.

**La réflexion sur la dimension qualitative de la réponse à la demande et aux besoins des publics prioritaires doit être affinée. L'adaptation des outils (notamment du fichier partagé de la demande) permettra d'améliorer la connaissance des besoins et de la demande des ménages prioritaires sur le territoire. Ces éléments pourront également être complétés par des enquêtes plus qualitatives auprès d'échantillons de demandeurs.**



**Les signataires de la présente Convention s'engagent à mettre en œuvre les objectifs d'attribution tels que présentés ci-avant pour les publics prioritaires.**

# 1.3. LE RELOGEMENT DES MÉNAGES CONCERNÉS PAR LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Sont considérés comme des projets de renouvellement urbain l'ensemble des projets de démolition-reconstruction dans le parc locatif public :

- Les projets réalisés au titre de la Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Grand Besançon Métropole qui sera signée avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine pour les quartiers de la Grette et de Planoise.
- Les projets relevant du droit commun.

Une charte communautaire de relogement innovante et ambitieuse posant des principes contraignants de relogement hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, dans des logements dont les loyers restent en adéquation avec les capacités contributives des ménages associés à une démarche d'accompagnement qualitative a été approuvée par le Bureau de Grand Besançon Métropole en juillet 2015.

Ce document cadre et son dispositif partenarial de mise en œuvre opérationnelle sont donc intervenus en amont de la définition de la politique intercommunale du logement en réponse à l'urgence d'intervenir sur le site de la Grette et afin d'apporter des garanties en matière de parcours résidentiel des ménages relogés et en matière de mixité sociale à l'échelle du parc locatif public. Ces opérations anticipées de relogement ont été rendues possibles au regard d'un investissement renforcé de l'intercommunalité ayant permis d'apporter aux partenaires des garanties concernant la qualité des relogements.

A ce jour, la charte communautaire de relogement est inscrite dans le paysage et fait partie intégrante des politiques publiques menées sur le territoire de Grand Besançon Métropole. 3 opérations de relogement sont en cours (dont 2 hors dispositif ANRU) et sont menées dans le respect des principes de la charte, acceptée et mise en œuvre par l'ensemble des acteurs locaux.

Le bilan de mise en œuvre de la charte de relogement communautaire est positif. A titre d'exemple, le travail d'accompagnement des locataires des immeubles 13 et 29 rue Brulard, très attachés à leur quartier, a permis de reloger une majorité de ménages sur d'autres quartiers bisontins (sur les 77 ménages relogés, seulement 9 ménages ont été relogés sur les quartiers de Planoise et la Grette ; la moitié des ménages a été relogé hors de la Grette et de son quartier limitrophe Saint-Ferjeux). Ainsi, l'ambition forte d'élargir la représentation des secteurs accessibles et adaptés aux ménages issus d'opérations de démolition, a été atteinte dans une large mesure.

Comme rappelé dans le document-cadre d'orientations, un atelier partenarial spécifique a été organisé sur ce sujet. Les échanges entre les participants ont permis de mettre en évidence les ambitions et les pratiques à conforter ainsi que les actualisations et ajustements à opérer. Ce travail collectif a mené à la définition de l'orientation 5.1 du document-cadre : « pérenniser la charte de relogement communautaire en ajustant le principe de relogement hors QPV ».

La déclinaison opérationnelle de cette orientation est décrite ci-après.

## » MAINTIEN DES DISPOSITIONS SUIVANTES :

- **Maintien des dispositifs de gouvernance et de mise en œuvre opérationnelle** tels qu'en place actuellement avec transmission des préavis des logements mobilisables libérés. L'engagement des bailleurs et réservataires à prioriser les relogements de ménages issus d'opérations de démolition se déclinera en articulation avec les dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté.
- **Maintien d'un accompagnement social individualisé des ménages de qualité** tout au long de l'opération de relogement avec la désignation d'un interlocuteur précis.
- **Maintien d'une ambition forte de relogements dans des résidences neuves ou de moins de cinqans,**
- **Maintien d'une vigilance forte sur les impacts financiers des relogements pour les ménages :** préservation des restes à charge et taux d'effort, adaptation des solutions aux capacités contributives des ménages. Acceptation des augmentations de taux d'effort si accord des ménages et en réponse à leurs besoins et/ou souhaits en matière de typologies, surfaces, secteurs et sous réserve d'une validation technique (notamment des partenaires dans le domaine de l'accompagnement social) de leur capacité budgétaire à supporter cette augmentation.
- **Maintien des différentes dispositions permettant de limiter l'impact financier du déménagement :** transfert et maintien des dépôts de garantie initialement versés, prise en charge des frais de déménagements et d'installation dans le nouveau logement (ouverture de compteurs, transferts d'abonnements téléphoniques ou internet) actions de soutien adaptées aux personnes isolées ou peu autonomes.

## » EVOLUTIONS APPORTÉES AU PRINCIPES INITIAL DE RELOGEMENT HORS DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Les propositions de relogement seront prioritairement réalisées hors des quartiers prioritaires et viseront un parcours résidentiel positif. Les relogements dans le quartier prioritaire d'origine devront constituer des solutions alternatives, lorsqu'il apparaît impossible d'envisager un relogement dans un autre quartier hors QPV et que la proposition répond aux besoins et souhaits exprimés par les ménages. De la même façon, pour les demandeurs du premier quartile, seront privilégiés dans la mesure du possible, des relogements hors des quartiers de veille active, compte tenu des problématiques observées dans ces quartiers.

Dans tous les cas, les relogements sur les immeubles identifiés en situation difficile (classés en rouge dans l'outil de qualification du degré de fragilité des résidences) seront exclus. Les relogements qui seront effectués au sein d'immeubles identifiés comme nécessitant une vigilance particulière (orange) feront l'objet d'un examen attentif garantissant que l'opportunité de relogement est adaptée aux souhaits et besoins du ménage concerné et que ce dernier est porteur d'équilibre du point de vue de l'occupation de l'immeuble.

A titre exceptionnel, les éventuelles dérogations qui pourront advenir à ces principes seront étudiées par les co-pilotes du GTR (Communauté urbaine/Etat/Ville) sur la base d'un rapport circonstancié.

La charte communautaire de relogement actualisée, document opérationnel en annexe de la CIA (cf annexe 1), fixe les modalités d'organisation des relogements et d'accompagnement social dans le quartier en renouvellement urbain, en s'engageant à mettre en œuvre tous les moyens pour être en capacité collectivement de proposer des solutions sur l'ensemble de la communauté urbaine et en favorisant la coopération inter-bailleurs et intercommunale en matière de relogements.



Les différents acteurs s'engageront au travers de la signature de la charte communautaire de relogement.

## 1.4. LA RÉPONSE AUX DEMANDES DE MUTATION

Les mutations constituent un levier essentiel pour faire évoluer et diversifier l'occupation sociale dans les résidences identifiées comme les plus fragiles. La réponse aux demandes de mutation doit permettre de contribuer à :

- Améliorer les conditions de logement des ménages (par exemple, adaptation de la taille du logement à l'évolution de la situation personnelle du ménage...).
- Offrir des parcours résidentiels au sein du parc locatif public.
- Soutenir la mobilité de ménages « porteurs de mixité et de diversité » afin de fidéliser des publics susceptibles de contribuer à la mixité de l'occupation dans le parc locatif social et notamment dans certains quartiers ou patrimoines.

Les objectifs visés concernant la réponse aux demandes de mutation sont les suivants :

- Maintenir a minima le niveau actuel de réponses aux demandes de mutation (taux de satisfaction de 41 %), pour fidéliser dans le parc des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » (par exemple, suroccupation).
- Affiner la connaissance partagée de ces demandes, au travers de la réalisation d'enquêtes auprès d'échantillons de demandeurs de mutation.

Un groupe de travail spécifique se mettra en place dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.



**Les signataires de la présente Convention s'engagent à mettre en œuvre les objectifs précités et à participer et contribuer au groupe de travail spécifique qui sera mis en place sur ce sujet.**

# 1.5. LES ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS EN FONCTION DU DEGRÉ DE FRAGILITÉ D'OCCUPATION

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement ont construit un outil de qualification du degré de fragilité d'occupation dans le parc locatif public à l'échelle des bâtiments.

A partir de cette qualification, sont définies les orientations suivantes en matière d'attributions :

## » IMMEUBLES EN CATÉGORIE « DIFFICILE » (ROUGE) : 2 391 LOGEMENTS

- Viser une diversification du profil des occupants vers une plus grande mixité sociale.
- Proscrire les relogements de ménages issus d'opérations de démolitions et les attributions aux ménages prioritaires.
- Avoir une forte vigilance sur les attributions aux ménages modestes (en-dessous du 1<sup>er</sup> quartile).
- Engager une réflexion partenariale sur ces différentes résidences (proposition de méthode ci-dessous).



## » IMMEUBLES EN CATÉGORIE « VIGILANCE » (ORANGE) : 6 920 LOGEMENTS

- Assurer à minima une stabilisation des équilibres actuels.
- Viser une amélioration de la diversité de profils.
- Forte vigilance sur les relogements de ménages issus d'opérations de démolitions et les attributions aux ménages modestes (en dessous du 1<sup>er</sup> quartile) ou prioritaires.

## » IMMEUBLES EN CATÉGORIE « SATISFAISANT » (VERT) : 6 266 LOGEMENTS

- Mobiliser prioritairement ces immeubles pour contribuer à un meilleur équilibre territorial dans l'accueil des ménages les plus fragiles en veillant à minima au maintien de l'équilibre initial.



Les signataires de la présente Convention s'engagent à mettre en œuvre ces orientations.

## 1.6. UNE DIVERSIFICATION DES PROFILS DE MÉNAGES S'ORIENTANT VERS LE PARC LOCATIF SOCIAL

L'enjeu d'attirer une plus grande diversité de profils de ménages dans le parc locatif social ne concerne pas uniquement les quartiers prioritaires de la politique de la ville ; il s'applique plus globalement à l'ensemble du parc de la CUGBM. **La capacité à « élargir » et à diversifier le profil des ménages demandeurs est un levier pour améliorer la mixité dans le parc locatif public.**

Des actions seront mobilisées dans ce sens ; elles sont précisées dans le chapitre suivant.



**Les signataires de la présente Convention s'engagent à contribuer à la mise en œuvre des actions qui contribueront à cette diversification du profil des demandeurs.**

## 2. LES LEVIERS ET MOYENS D'ACTION POUR AMÉLIORER LA MIXITÉ AUX DIFFÉRENTES ÉCHELLES

Un ensemble de leviers, correspondant à des registres complémentaires (actions sur l'offre, organisation partenariale, mesures d'accompagnement social...) seront à mobiliser pour être en capacité :

- D'organiser la réponse aux besoins et aux demandes, notamment des ménages les plus fragiles, dans la proximité – pour mieux répondre aux souhaits exprimés par les ménages eux-mêmes mais aussi pour répartir l'effort de solidarité entre les bailleurs et les territoires.
- De diversifier le profil des ménages accueillis dans les secteurs et les immeubles les plus fragiles.
- De diversifier le profil des demandeurs de logement social.

### 2.1. LES ACTIONS SUR L'OFFRE ET SA VALORISATION / PROMOTION

*En préambule, il convient d'alerter sur la réforme en cours conduisant à la baisse de l'APL qui aura des répercussions sur la capacité des bailleurs sociaux à mobiliser les différents leviers évoqués ci-dessous (construction de logements locatifs sociaux, mise en œuvre d'opérations de requalification dans les patrimoines existants...).*

## » AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU PARC LOCATIF PUBLIC, EN PARTICULIER DANS LES PROGRAMMES NEUFS, SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE GBM

L'amélioration de l'accessibilité financière du parc locatif public, en particulier dans les programmes neufs, est une condition pour être en capacité d'améliorer la mixité socio-territoriale et pour permettre :

- D'offrir aux ménages les plus modestes des parcours résidentiels au sein du parc locatif public (réponse aux demandes de mutation), en leur permettant d'accéder à du logement neuf ou réhabilité sur les différents secteurs de Grand Besançon Métropole.
- De proposer des solutions de relogement hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des quartiers de veille active aux ménages qui sont concernés par des démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain et qui souhaitent quitter ces quartiers.



### **Pistes d'actions pour améliorer l'accessibilité financière de l'offre locative publique neuve :**

- Poursuivre l'objectif du PLH de produire a minima 30 % de PLA-I au sein de la production locative publique sur l'ensemble du territoire de GBM et, si le volume d'agrément accordés à GBM le permet, maintenir la dynamique de production constatée ces dernières années (35% de PLA-I au sein des logements financés en 2015 et 2016) qui correspond davantage aux besoins observés sur le territoire.
- Viser le développement de produits avec des niveaux de loyers inférieurs à ceux actuellement pratiqués pour les logements de type PLA-I :
  - Engager une réflexion avec les bailleurs sociaux pour identifier des pistes qui permettraient de diminuer le prix de sortie des opérations et de répercuter cette « économie » sur les niveaux de loyers et les charges (innovations et expérimentations sur les processus constructifs, surface des logements, définition de prix de cession plafonds des logements pour les logements produits en VEFA, marges de manœuvre locales...).
  - GBM étudiera l'opportunité de bonifier dans son dispositif d'appui financier en soutien aux opérations de construction de logements locatifs publics les aides aux logements dont les niveaux de loyer de sortie sont inférieurs aux niveaux actuels de loyer du PLA-I.

### **Pistes d'actions pour améliorer l'accessibilité financière de l'offre locative publique réhabilitée :**

- GBM étudiera l'intérêt et l'opportunité de conditionner ou de bonifier son appui financier à la requalification du parc locatif public, en fonction du respect d'un seuil maximal d'augmentation du niveau des loyers et des charges suite à la réalisation de l'opération de requalification/réhabilitation, ou à la non-sollicitation de la 3<sup>ème</sup> ligne de quittancement.

## » MIEUX ENCADRER LES CARACTÉRISTIQUES ET LES PRESTATIONS DES PRODUITS LOCATIFS PUBLICS RÉALISÉS EN VEFA POUR GARANTIR LEUR ADÉQUATION AUX BESOINS ET ATTENTES DES MÉNAGES CIBLÉS

Depuis plusieurs années, une majeure partie des logements locatifs publics sont acquis par les opérateurs sociaux auprès de promoteurs privés sous la forme de Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Dans ces opérations, les bailleurs sociaux ont des marges de manœuvre limitées pour négocier avec les opérateurs privés la réalisation de produits combinant accessibilité financière et prestations qualitatives renforcées.

L'objectif poursuivi par Grand Besançon Métropole et ses partenaires est de mieux encadrer la qualité et les caractéristiques des logements locatifs publics produits en VEFA (prestations, typologies, etc.).



### **Pistes d'action : élaboration d'une charte/d'un « référentiel produit » avec les bailleurs sociaux et les acteurs de la promotion**

Les différentes étapes :

1. Mise en place et animation par GBM d'un groupe de travail dédié avec les bailleurs sociaux et les titulaires de droit de réservation afin d'identifier collectivement les profils de produits à privilégier/ ceux à éviter = élaboration d'un cahier des charges/référentiel de produits.
2. Un projet de « référentiel produits » qui fera ensuite l'objet d'échanges avec les représentants de la promotion immobilière afin d'identifier les conditions et modalités de sa mise en œuvre.
3. Formalisation d'un « référentiel produits » partagé avec les promoteurs dans le cadre d'une charte ad hoc.
4. Dans le cadre du PLUi et d'une instruction par GBM des autorisations d'urbanisme : émission d'un avis habitat sur les projets de construction en amont des dépôts de permis de construire. Cet avis conditionnerait l'éligibilité aux aides GBM et permettrait d'influer en amont sur la conception des logements.

## » AMPLIFIER LES ACTIONS VISANT À AMÉLIORER ET REQUALIFIER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS EXISTANT ET LEUR ENVIRONNEMENT

**Le parc locatif public existant joue un rôle essentiel dans la réponse aux besoins en logements et dans la mise en œuvre d'un meilleur équilibre entre les patrimoines et les territoires.**

Dans un contexte de marché détendu, pour être en capacité d'attirer et de fidéliser des ménages dans le parc locatif public, il est nécessaire de pouvoir proposer des produits attractifs, en adéquation avec les besoins et les attentes actuelles des ménages.

Dans une perspective d'amélioration de l'attractivité de leur patrimoine, les bailleurs sociaux du territoire mènent des actions contribuant à la remise en état et à l'amélioration des logements existants pour favoriser leur relocation, notamment avec l'appui de Grand Besançon Métropole dans le cadre d'opérations de réhabilitations thermiques. Des opérations de restructuration sont également réalisées pour diversifier l'offre de logements proposée et l'adapter aux évolutions de la demande.

Il est nécessaire de poursuivre et même d'amplifier les actions visant à améliorer l'attractivité des logements du parc public. Pour améliorer l'attractivité du parc existant, deux registres d'intervention doivent être travaillés en simultanément :

- La requalification et la diversification des produits logements (diversifier les typologies pour accueillir une plus grande mixité de publics et mieux répondre à des profils de demandes aujourd'hui moins bien satisfaites).
- L'amélioration de l'attractivité et de l'image des quartiers concernés (services, espaces publics, tranquillité, accessibilité, etc.).

Au regard des ressources modestes des publics concernés, une vigilance forte sera portée sur l'impact sur les quittances locatives des ménages suite aux interventions sur le patrimoine existant, notamment du point de vue des augmentations de loyers concernant les opérations de réhabilitations et de charges concernant les projets de résidentialisation.

La Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole et ses partenaires continueront à mobiliser tous les moyens nécessaires dans les prochaines années pour contribuer à la requalification du parc de logements existant et, plus globalement, à l'amélioration de l'attractivité des territoires de localisation de ces patrimoines :

- Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, sur les quartiers de la Grette et Planoise (Besançon).
- Dans le cadre du droit commun : définir une stratégie partagée de requalification/renouvellement/remise en attractivité du parc à horizon 10 – 15 ans.



#### **Pistes d'action pour améliorer et requalifier le parc de logements locatifs publics existant et leur environnement (1/2) :**

- Mise en œuvre des projets de renouvellement urbain sur les quartiers de la Grette et de Planoise ; les études en cours estiment le potentiel d'intervention suivant :
    - Sur Planoise : démolition de 697 logements dans les secteurs prioritaires et 298 logements complémentaires sollicités par les bailleurs
    - Démolition intégrale du parc de logements sur le quartier de la Grette (les 500 logements des 3 immeubles des 408)
    - Résidentialisation : 2 063 logements maximum
    - Réhabilitation : 1 255 logements maximum
  - Sur les autres quartiers / patrimoines, mise en place d'une réflexion pilotée par GBM pour définir une stratégie partagée (communes, bailleurs sociaux, réservataires) d'amélioration de l'attractivité du parc existant et de son environnement. Seront notamment ciblés en priorité les immeubles ou les groupes d'immeubles identifiés « en difficulté » dans l'outil de qualification du parc locatif public
- Pour mettre en œuvre la stratégie et la programmation pluriannuelle retenue, GBM :
- Appuiera et soutiendra les bailleurs sociaux dans leurs démarches de mobilisation des moyens financiers disponibles dans le « droit commun ».
  - Engagera une réflexion sur les ajustements à opérer dans son dispositif d'appui à la requalification du parc locatif public de droit commun. Celui-ci pourra être ajusté pour intégrer des critères d'éligibilité complémentaires, notamment pour en élargir l'approche actuelle vers une approche plus globale portant sur une amélioration de l'attractivité des produits (actuellement, l'éligibilité porte exclusivement sur le gain énergétique attendu).



### **Pistes d'action pour améliorer et requalifier le parc de logements locatifs publics existants et leur environnement (2/2) :**

- Il pourrait également être envisagé de tester de nouvelles opérations de requalification/ amélioration de l'attractivité du parc existant, par exemple :
  - Création d'une résidence dédiée aux seniors dans une résidence pouvant accueillir un ascenseur et avec une entrée accessible.
  - Montée en gamme de résidences avec l'installation de prestations qualitatives renforcées (par exemple des balcons, des terrasses, etc.).

## **» DIVERSIFIER LES OFFRES D'HABITAT DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE, NOTAMMENT DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

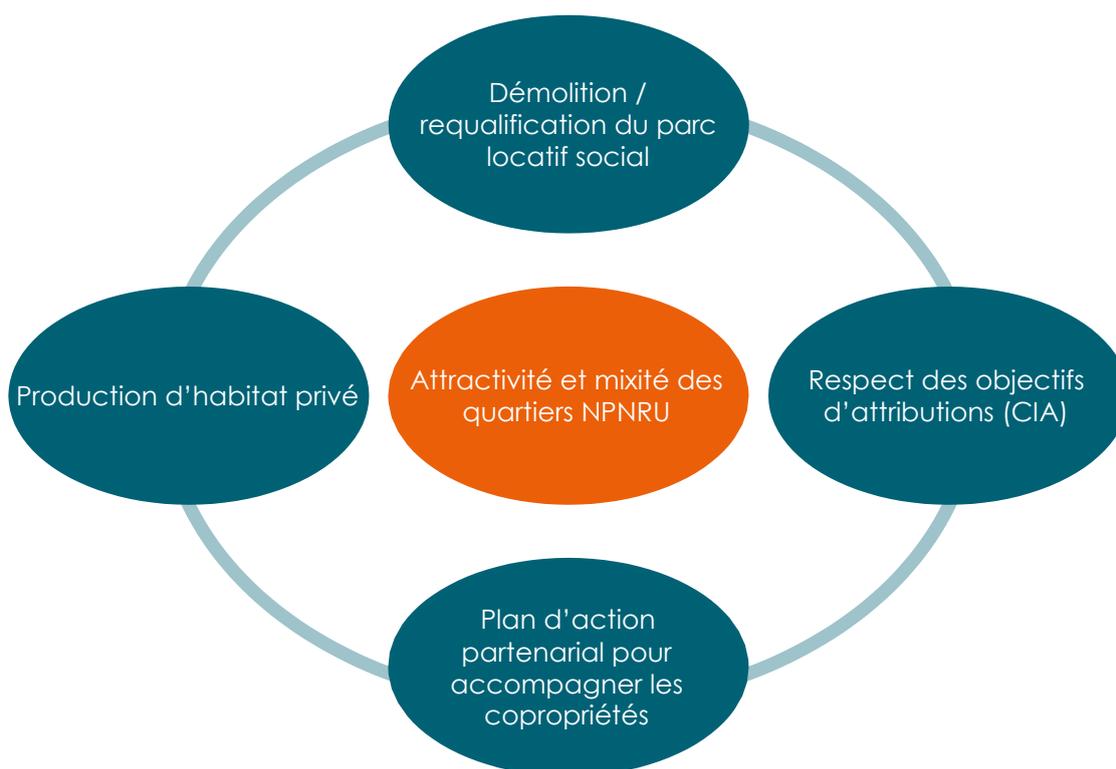
Le 1<sup>er</sup> Projet de Renouvellement Urbain a permis de mener des interventions d'ampleur sur les quartiers de Planoise et de Clairs – Soleils (environ 185 millions d'euros investis, 735 logements démolis, 2 391 logements réhabilités). Malgré ces interventions, les deux quartiers concernés, Planoise et Clairs Soleils, restent fragiles et spécialisés socialement. La diversification de l'offre d'habitat est restée très marginale et le logement locatif public reste nettement prédominant dans ces quartiers (90 % à Planoise et 91 % à Clairs Soleils).

La diversification de l'offre d'habitat (production d'offre d'habitat « non social », diversification des gammes de produits dans le parc locatif public, etc.) est un enjeu majeur pour les différents quartiers prioritaires de la politique de la ville, en particulier sur la Grette et Planoise, qui font l'objet des projets de renouvellement urbain en cours de définition :

- Ces quartiers connaissent une spécialisation sociale marquée et qui tend à s'accroître : près de 73 % des locataires emménagés récemment sur la Grette et 47 % sur Planoise ont des revenus inférieurs à 20 % des plafonds HLM, soit les taux les plus élevés constatés sur le territoire.
- La vacance commerciale des logements locatifs publics sur ces quartiers est nettement supérieure à celle constatée à l'échelle de Grand Besançon Métropole (3 %) et dans les quartiers non prioritaires (1,4 %) : elle est de 6,4 % pour Planoise et de 5,4 % pour la Grette.
- Ce sont des quartiers où l'offre de logements proposée est relativement homogène (forte prédominance du parc locatif public, en particulier de grands logements collectifs), rendant difficile en l'état une diversification des profils de ménages accueillis.

**Grand Besançon Métropole mettra en œuvre des actions pour créer une dynamique de transformations significatives sur les deux quartiers concernés, en s'appuyant sur les projets de renouvellement urbain et au travers des interventions de droit commun.**

Différents leviers seront mobilisés pour contribuer à améliorer la mixité dans ces deux quartiers :



La stratégie de diversification qui sera mise en œuvre sur ces deux quartiers est en cours de définition.

### » Les orientations programmatiques envisagées à ce stade pour le quartier de la Grette

La Grette est composé de 3 barres d'immeubles appartenant au bailleur Grand Besançon Habitat. En amont de la signature du protocole de préfiguration, une Déclaration d'Intention de Démolir (DID) a été déposée au préfet concernant deux de ces bâtiments ; celle portant sur le troisième bâtiment en vue de sa démolition a été prise en compte en décembre 2017 par la Préfecture.

Située en bordure du tramway et à proximité du centre-ville, la localisation de ce quartier est attractive. Dans ce contexte, les futures opérations sur ce site rencontreront probablement du succès en termes de commercialisation. Ainsi, les réflexions sur le devenir de ce site sont à intégrer dans une dynamique d'ensemble où l'ordonnancement des opérations à l'échelle de GBM et de la Ville de Besançon est à considérer afin d'éviter les effets de concurrence avec d'autres opérations.

Cette concurrence pourrait porter préjudice à d'autres opérations, et notamment dans le quartier de Planoise. En effet, afin de favoriser une transformation de ce quartier et y améliorer la mixité sociale, une diversification de l'offre de l'habitat est pressentie. Dès lors, il apparaît primordial de ne pas créer de la concurrence avec des produits comparables dans des quartiers limitrophes, ce qui reviendrait à concurrencer les transformations envisagées à Planoise. Enfin, le quartier de la Grette souffre actuellement d'une stigmatisation importante en raison d'une forte insécurité sur le site ; ne pas intervenir à court terme permettra de laisser le temps nécessaire au changement d'image de ce secteur.

Au regard de ces éléments, Grand Besançon Métropole interviendra sur ce quartier en vue de sa reconstruction à moyen, voire à long terme.

## » Planoise : une stratégie progressive de transformation du quartier s'inscrivant sur le long terme, des premières étapes d'ampleur visant à enclencher une dynamique

Planoise est le plus grand quartier prioritaire de Franche-Comté, un premier PRU est d'ores et déjà intervenu afin de mener des premières interventions sur ce quartier. Toutefois, la stratégie de transformation de ce territoire nécessite d'intervenir sur du long terme, au travers du NPNRU et par le biais du droit commun. La collectivité se fixe l'objectif de réduire la part de logements publics dans le quartier. Il est donc prévu de démolir un nombre significatif de logements au sein de ce parc et de reconstruire sur site uniquement les opérations validées par la collectivité permettant de diversifier l'offre d'habitat, la mixité sociale ou les statuts d'occupation.

Dès lors, les orientations suivantes sont envisagées concernant la programmation habitat du NPNRU sur ce quartier :

- Un volume conséquent de démolitions et de réhabilitations.
- La diversification de l'offre d'habitat, qui doit permettre de fidéliser des ménages porteurs de mixité mais aussi d'attirer de nouveaux profils de ménages. Elle est envisagée de façon territorialisée en lien avec l'attractivité des différents sites. Il s'agit d'intervenir en premier lieu dans le secteur Ile-de-France, situé en bordure de quartier et desservi par le tramway, en considérant que ce secteur est potentiellement le plus attractif. Les formes urbaines y sont moins collectives et plus propices à accueillir des produits individuels et intermédiaires. Dans un second temps, les interventions concerneront le secteur entre la zone ayant fait l'objet de la première intervention et l'avenue du Parc. Enfin, une troisième étape visera la diversification et la réurbanisation du secteur d'Epoisses.

Ces opérations seront essentiellement composées de logements « privés » (accession à la propriété sociale, aidée et libre). GBM sera attentive à réunir toutes les conditions qui contribueront à la réussite de ces opérations : des niveaux de prix et des formes d'habitat attractives (logements individuels), dans le secteur le plus attractif du quartier, des opérations en « tranches » pour privilégier une approche prudente par rapport au marché immobilier, des méthodes de commercialisation et de marketing renforcées, etc.

GBM étudiera l'opportunité et les conditions de mise en place d'un appui financier spécifique ou d'une majoration de son dispositif actuel en soutien à l'accession pour les accédants de ces futurs programmes.

Il est également envisagé pour fidéliser des ménages porteurs de mixité de :

- Créer sur le quartier au titre de la reconstitution une résidence dédiée aux seniors par un bailleur social. Une répartition équilibrée entre PLUS, PLAI, voire PLS, serait en faveur d'un gain de mixité, tout en assurant l'accessibilité financière aux logements.
- De requalifier une résidence, située sur le 1<sup>er</sup> secteur d'intervention (Ile-de-France) et donc en bordure de quartier, avec une montée en gamme en termes de prestations.

Une réflexion est engagée concernant les actions à envisager pour les copropriétés situées sur le quartier de Planoise.

## » LA CAPACITÉ À MOBILISER DES SOLUTIONS PLUS ADAPTÉES POUR CERTAINS PROFILS DE PUBLICS EN DEHORS DU PARC LOCATIF PUBLIC CLASSIQUE

La capacité à améliorer la mixité de l'occupation du parc locatif social dépendra également de la possibilité de mobiliser pour certains profils de publics des solutions plus adaptées :

- Poursuivre l'effort de rapprochement de l'offre et de la demande porté par la Commission habitat spécifique, en réponse à des situations de locataires ou de demandeurs pour lesquels le parc locatif public classique est inadapté, en raison de leur composition familiale (très grandes familles en suroccupation dans des typologies classiques, ayant besoin de T6 ou plus) ou en raison de difficultés à vivre en collectif. Poursuivre le développement de cette offre d'habitat spécifique et adapté, en droit commun notamment.
- Maintenir une offre d'hébergement à la hauteur des besoins pour offrir une étape essentielle dans le parcours d'insertion des personnes concernées avant l'accès au parc locatif public « de droit commun ». Le Département du Doubs a été retenu avec 23 autres territoires pour mettre en place de façon accélérée la politique du logement d'abord. Aussi le Département s'inscrit dans une réforme structurelle des dispositifs d'hébergement mais non d'une mobilisation supplémentaire.
- Développer des offres adaptées pour la sédentarisation de certains ménages issus de la communauté des gens du voyage qui ne souhaitent pas ou ne sont pas en capacité d'être logés dans du parc classique.



### **Pistes d'action : poursuivre le développement d'offres adaptées en dehors du parc locatif public classique pour certains profils de publics**

- Poursuivre le travail mené au sein de la commission habitat spécifique,
- Mettre en place un groupe de travail piloté par GBM afin d'identifier les modalités et les conditions pour être collectivement en capacité de renforcer le développement de ce segment d'offre,
- Une démarche qui associera également les communes, les bailleurs sociaux, les services de l'Etat, le Département, les CCAS, les associations d'insertion par le logement, les associations intervenant auprès de ces publics, etc.

## » DES ACTIONS À POURSUIVRE COLLECTIVEMENT POUR AMÉLIORER L'IMAGE DU PARC LOCATIF PUBLIC, AFIN DE DIVERSIFIER LES PROFILS DES MÉNAGES QUI S'ORIENTENT VERS CE PARC

Pour rappel, 76 % des demandes de mutation et 65 % des demandes externes concernent des ménages avec des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM, c'est-à-dire éligibles au logement locatif très social (PLA-I). La demande de logement social est « spécialisée », elle est essentiellement issue de ménages modestes voire très modestes. Les ménages avec des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM représentent près de la moitié des ménages du territoire éligibles au logement locatif public (environ 30 % des ménages éligibles sont actuellement logés dans le parc locatif public).

Il est difficile aujourd'hui de comptabiliser le nombre de fonctionnaires ayant bénéficié d'une attribution dans le parc locatif public via le contingent « 5% fonctionnaires ». Pour autant, il semblerait que ce contingent soit peu mobilisé et qu'il serait intéressant collectivement de mieux communiquer sur son existence (engager une démarche d'information, de communication auprès des fonctionnaires, valoriser et promouvoir auprès de ces publics certains produits du parc locatif public).

Différentes actions seront mises en place par Grand Besançon Métropole, avec l'appui de ses partenaires pour améliorer l'image du parc locatif public, notamment auprès des ménages qui apporteraient de la mixité, à savoir les actifs et les salariés mais aussi les seniors. L'information en direction de ces publics doit valoriser, promouvoir, proposer, expliquer les conditions d'éligibilité et démythifier les conditions d'accès au logement locatif public (notamment les plafonds de ressources ou les délais d'attente).



**Pistes d'action pour promouvoir et améliorer l'image du parc locatif public (finalité : attirer dans le parc locatif public de nouveaux profils de clientèles, plus diversifiés) :**

- **S'appuyer sur le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) pour capter un nombre plus important de demandeurs et capter de nouveaux profils de locataires potentiels.**
- Renforcer les actions de communication auprès des publics « porteurs de mixité » :
  - Les salariés du territoire, principalement au travers des actions conduites par Action Logement.
  - Les fonctionnaires (contingents 5 % fonctionnaires).
- Développer les actions de communication/promotion sur les programmes neufs et les programmes réhabilités :
  - Des supports de communication (plaquettes) sont produits pour la mise en commercialisation des programmes neufs.
  - Au-delà des programmes neufs, il serait intéressant de développer des outils de communication/promotion du parc existant, et notamment des programmes réhabilités. La publication de plaquettes de valorisation est une piste à tester sur quelques opérations ayant bénéficié d'une réhabilitation.
- Mobiliser le site BIENVEO, la nouvelle plateforme de communication et de recensement de l'offre de logements disponibles. Cette plateforme permet aux bailleurs sociaux de mettre en ligne leur offre de logements vacants. Cette plateforme constitue un atout pour séduire des publics « porteurs de mixité ». Il conviendra de la faire connaître auprès des publics qu'elle cible.
- Mobiliser davantage les différents circuits et relais d'information existants : les comités et clubs d'entreprises pour les salariés, les services d'aide à domicile pour les seniors, etc.

## 2.2. L'ORGANISATION PARTENARIALE

### » POURSUIVRE LES RÉFLEXIONS ENGAGÉES SUR LES RÉPONSES À APPORTER À LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EXPRIMÉE

Le diagnostic réalisé lors de la 1<sup>ère</sup> phase de la définition de la stratégie intercommunale du logement a permis de mettre en évidence des constats et des enjeux. Certains sujets nécessitent des approfondissements ultérieurs, notamment sur la dimension qualitative de la réponse à la demande exprimée/aux besoins potentiels en logement locatif public, qu'il s'agisse :

- De la réponse aux demandes/besoins en termes de parcours résidentiels et de mutations au sein du parc locatif public.
- De la réponse aux demandes/besoins des publics prioritaires.
- Et plus globalement de la réponse à l'ensemble des demandes/besoins potentiels des ménages relevant du parc locatif public.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence des constats qualitatifs complétés lors des ateliers par les retours des différents acteurs (bailleurs sociaux, réservataires, communes...). Pour autant, l'exploitation des données statistiques n'est pas suffisante pour être en capacité de tirer collectivement des enseignements sur les solutions, les produits, les réponses à développer pour mieux répondre à ces demandes :

- Elles ne fournissent que des informations partielles sur les besoins et attentes des demandeurs.
- Elles doivent être considérées avec prudence au regard de leur caractère « déclaratif ».

Il est donc essentiel de pouvoir affiner, par une enquête plus qualitative, les attentes et les besoins des demandeurs qui résident déjà dans le parc locatif public.



#### **Pistes d'action : mise en place d'un groupe de travail spécifique au sein de la Conférence Intercommunale du Logement**

- Une réflexion qui portera sur les différents profils de publics : besoins potentiels/demande exprimée ; demande externe/demande de mutation/demande « prioritaire », etc.
- Pour alimenter la réflexion et compléter les éléments de diagnostic apportés par l'analyse des sources statistiques disponibles (analyse de la demande et des attributions à partir du fichier partagé de la demande), Grand Besançon Métropole conduira - avec l'appui de ses partenaires - des « enquêtes ménages » qualitatives auprès de différents échantillons de demandeurs (demandeurs externes, demandes de mutation, etc.)

Les résultats de ces enquêtes permettront d'alimenter les échanges d'un groupe de travail spécifique sur la réponse à la demande de mutation qui sera créé dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, notamment en vue d'établir des propositions de hiérarchisation de priorité parmi les situations des demandeurs de mutation.

## » L'AMÉLIORATION ET L'HARMONISATION DES CIRCUITS D'INFORMATION ENTRE LES BAILLEURS SOCIAUX ET LES RÉSERVATAIRES, ENTRE LES BAILLEURS SOCIAUX ET LES COMMUNES DU TERRITOIRE

Différentes actions permettront d'améliorer et d'harmoniser les circuits d'information entre les bailleurs sociaux et les réservataires, entre les bailleurs sociaux et les communes du territoire, notamment :

- L'**identification d'un interlocuteur précis au sein de chaque commune** disposant d'un parc de logements locatifs publics pour faciliter les contacts et les échanges avec les différents bailleurs et réservataires. Les bailleurs sociaux et les réservataires rencontrent parfois des difficultés à identifier un interlocuteur au sein des communes (élus) pour échanger dans le cadre des processus d'attribution.
- La **généralisation de la transmission des courriers pour informer des logements qui se libèrent dans le parc locatif public (préavis) par voie dématérialisée (plateforme)**.  
Les processus d'information et d'échanges avec les communes dans le cas de l'attribution d'un logement sont hétérogènes entre les bailleurs : certains bailleurs informent par courrier, d'autres par mail. Cette hétérogénéité peut être complexe à gérer pour les communes et rend les processus peu lisibles. **La généralisation de l'envoi des préavis via une plateforme dématérialisée aux communes et au Grand Besançon Métropole permettra de faciliter les processus d'échanges d'informations.**
- **Grand Besançon Métropole mènera des actions de sensibilisation auprès des communes concernant l'intérêt de disposer et de gérer un contingent de logements réservés.** En effet, certaines communes ne mobilisent pas le contingent auquel elles peuvent prétendre sur certaines opérations. Il conviendra de conduire un travail de sensibilisation auprès de ces communes pour déterminer la manière dont elles pourraient mobiliser leur contingent et le gérer (gestion directe ou gestion déléguée au Grand Besançon Métropole).



### Pistes d'action :

- Identifier un interlocuteur au sein de chaque commune disposant d'un parc de logements locatifs publics.
- Créer une plateforme de transmission des préavis des logements qui se libèrent ; une plateforme qui sera accessible aux bailleurs sociaux, aux communes et aux titulaires de droits de réservation.
- Mener des actions de sensibilisation auprès des communes concernant l'intérêt de disposer et de gérer un contingent de logements réservés.

## » RÉAFFIRMER LE RÔLE DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT ET DES COMMUNES DANS L'AMÉLIORATION DE LA MIXITÉ

### » Le rôle essentiel des Commissions d'Attribution des Logements (CAL) pour la mise en œuvre des objectifs

Les objectifs et orientations tels que définis et formalisés constituent un cap stratégique, une feuille de route pour les Commissions d'Attribution de Logement (CAL) qui devront en tenir compte dans leurs décisions.

Différents outils seront mis à la disposition des membres des CAL pour qu'ils puissent se saisir, s'approprier et contribuer à mettre en œuvre les orientations de rééquilibrage en matière d'attributions et, plus globalement, l'ensemble des réflexions menées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement :

- Un document synthétique présentant la stratégie, les orientations et les objectifs de la politique intercommunale du logement, les résultats de la qualification des résidences.
- Il est envisagé d'organiser une réunion d'échanges avec l'ensemble des membres des CAL à l'issue d'une présentation des orientations et objectifs de la politique intercommunale du logement.

Enfin, la formalisation de fiches-identité par résidence faisant état du fonctionnement et du degré de fragilité du bâtiment ainsi que des orientations en matière de profils à privilégier pour le rééquilibrage, pourrait être envisagée pour aider les membres de la CAL à se positionner en toute connaissance de cause.



#### Pistes d'action : mise à disposition d'outils pour les membres des CAL

- Réalisation d'un document synthétique présentant la stratégie, les orientations et les objectifs de la politique intercommunale du logement, les résultats de la qualification des résidences.
- Organisation d'une réunion d'échanges avec l'ensemble des membres des CAL à l'issue d'une présentation des orientations et objectifs à appliquer.

### » Le rôle essentiel des communes

**La mise en œuvre de la stratégie et des objectifs n'est possible qu'avec l'adhésion et la mobilisation de l'ensemble des communes de la communauté urbaine. En tant que réservataires de logement et au regard de leur bonne connaissance de certains demandeurs, les communes ont un rôle essentiel à jouer dans l'organisation et l'amélioration de la mixité sociale et générationnelle, aux différentes échelles territoriales (intercommunale, entre les quartiers...). Ainsi, elles ont notamment la possibilité de proposer des candidats en CAL (Commission d'Attribution des Logements), dans la mesure où :**

- Elles connaissent de manière très précise le profil de leurs administrés, les équilibres et déséquilibres d'occupation actuels sur leur territoire, le fonctionnement des différents secteurs, quartiers, ensembles résidentiels.
- Elles sont en première ligne dans l'animation de la vie sur leur territoire et l'organisation du « bien vivre ensemble ».

Par ailleurs, la loi Egalité et Citoyenneté apporte des modifications, concernant la composition des CAL en ajoutant deux membres de droit avec voix délibérative :

- Le président de l'EPCI compétent en matière de PLH.

N.B : Néanmoins, **les dispositions prévues relatives à sa voix prépondérante en cas d'égalité de voix** si existence d'une Conférence Intercommunale du Logement et adoption du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs **ont été supprimées par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) qui a rétabli l'attribution de la voix prépondérante au Maire de la commune d'implantation des logements.**

- Le représentant de l'Etat devient membre de droit (et non plus à sa demande).

**La Présidente de la Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole (ou son représentant) assistera dorénavant aux CAL. Pour autant, les Maires continueront à exercer un rôle majeur et stratégique dans les décisions des CAL. La participation du binôme Président de l'EPCI (ou son représentant) et du Maire de la commune (ou de son représentant) en CAL est essentielle et sera un objectif à poursuivre.**

## » CONFORTER ET MIEUX FAIRE CONNAÎTRE LES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Cet axe de la CIA s'inscrit dans une articulation forte avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Il existe de nombreux outils qui fonctionnent de façon satisfaisante, notamment la convention «Accompagner pour habiter», et des mesures d'accompagnement social de l'Etat et du Département. Un travail important a été mené sur ce volet. Il a permis de renforcer et coordonner les équipes sociales pour intervenir auprès des personnes en difficulté. Certains outils pourraient être davantage mobilisés : c'est notamment le cas des outils proposés par Action logement pour accompagner les salariés en difficulté.

### Plusieurs enjeux concernant l'accompagnement social :

- Améliorer la lisibilité et la connaissance par l'ensemble des acteurs du logement des différents dispositifs et structures intervenant dans l'accompagnement social (quels dispositifs en fonction des situations ou des publics, complémentarités entre ces dispositifs) en s'appuyant notamment sur la formation-action mise en place dans le cadre du PDALHPD. Il s'agit d'une démarche interinstitutionnelle (DIHAL-ADIL), menée sur la période 2017-2018, qui porte sur l'approche globale du parcours et vise à élaborer des projets territoriaux interinstitutionnels répondant aux préoccupations des partenaires sur les territoires. Dans ce contexte, un des projets envisagés par le groupe bisontin pourra représenter une ressource importante en réponse à cet enjeu de la CIA de Grand Besançon Métropole. Il concerne la création d'une «plateforme numérique à destination des professionnels assurant l'accompagnement des personnes dans le cadre des dispositifs logement et hébergement».
- Les besoins d'accompagnement en lien avec des problèmes psychologiques sont réels. L'atelier de santé mentale existant sur la Ville de Besançon est à conforter.



### Pistes d'action :

**Pistes d'action : améliorer la connaissance des dispositifs d'accompagnement social des ménages, notamment départementaux, en articulation avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).**

# 3. LE DISPOSITIF DE PILOTAGE, DE SUIVI, D'ANIMATION ET DE MISE EN ŒUVRE

## 3.1. LA GOUVERNANCE

### » Les différents registres de la gouvernance

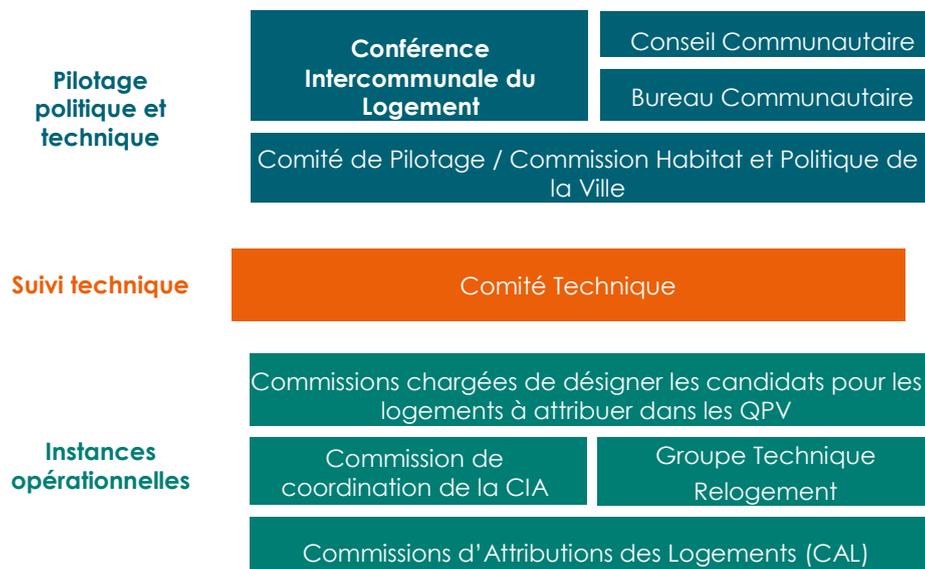
La mise en place d'une stratégie intercommunale du logement doit s'inscrire dans la durée et se mettre en place progressivement, en s'enrichissant et s'adaptant progressivement. Pour pouvoir faire évoluer la stratégie et les orientations en fonction des évolutions et des résultats, il est essentiel de mettre en place un dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre de la convention et d'actualiser régulièrement le diagnostic sur l'occupation du parc de logements (ensemble du parc et parc locatif public).

Pour répondre à ces enjeux, le dispositif de gouvernance comprend différents niveaux : le pilotage technique et politique (en articulation avec les instances décisionnelles de Grand Besançon Métropole), le suivi de la mise en œuvre et les instances opérationnelles. Des groupes de travail *ad hoc* pourront également être mis en place en fonction des besoins dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.



## » Architecture globale du dispositif de gouvernance

N.B : le dispositif de gouvernance pourra être revu en fonction des futures dispositions de la loi ELAN.



## 3.2, RÔLE, COMPOSITION ET FRÉQUENCE DE MOBILISATION DES DIFFÉRENTES INSTANCES

### » LES INSTANCES DE PILOTAGE ET DE SUIVI

	Conférence plénière de la CIL	Comité Technique
Pilotage et Animation	Copilotage : Président de GBM / Préfet Secrétariat GBM	Service Habitat GBM
Rôle	Valider les orientations et documents Donner un avis sur le PPGDLSID et sa mise en oeuvre Fixer le programme de travail et rendre compte des travaux réalisés Examiner et donner un avis sur les travaux effectués par le Comité Technique	Suivi de la mise en oeuvre de la stratégie et de ses objectifs Partage et échanges sur les enseignements issus des différents groupes de travail Préparation des Comités de Pilotage (points à présenter, ajustements / évolutions à proposer)
Composition	cf. Arrêté de composition de la CIL (annexe 3)	Techniciens des communes et de GBM - Services de l'Etat - Bailleurs - Réservataires - CCAS
Fréquence minimum	1 fois par an	1 fois par semestre

## » LES INSTANCES DE MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

*N.B : les instances opérationnelles de gouvernance pourront être revues en fonction des futures dispositions de la loi ELAN.*

### » Commission de Coordination de la CIA

Les missions de cette instance sont les suivantes :

- Suivre les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attributions par le biais des données sur les attributions réalisées (extraites du fichier partagé).
- Peut avoir pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logement locatif public concernés par la Convention Intercommunale d'Attributions. Cette mission sera assurée en complémentarité avec l'instance créée dans le cadre de l'accord collectif départemental relative à l'examen des situations bloquées (cf. action 2 du PPGDLSID).

La Commission de coordination de la CIA, présidée par le président de l'EPCI, est composée du représentant de l'État, des maires des communes membres de l'EPCI, de représentants des bailleurs sociaux, du représentant du conseil départemental, de représentants des titulaires des droits de réservation et de représentants d'association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Elle se réunira a minima une fois par semestre.

### » Groupe Technique Relogement (GTR)

Les opérations de relogement font l'objet d'un suivi resserré s'appuyant sur des décisions collectives et partagées entre les acteurs locaux. En effet, la charte communautaire de relogement a également impliqué la mise en place d'un dispositif partenarial de gestion des relogements sous la forme de comités de pilotage et d'instances techniques hebdomadaires.

Il s'agit du Groupe Technique Relogement. Cette instance est composée des bailleurs sociaux, des services du Département et de la CAF et se place sous pilotage de Grand Besançon Métropole en partenariat étroit avec les services de l'Etat et des communes concernées. Ce groupe de travail est chargé de coordonner, suivre, favoriser et évaluer les relogements. A ce titre, il valide des orientations de relogement par secteur au vu des diagnostics sociaux réalisés, étudie les opportunités de relogements présentées par les bailleurs et s'assure de la cohérence globale des relogements visant la préservation des équilibres d'occupation.

Ce groupe peut s'apparenter à une pré-CAL (Commission d'Attribution des Logements) dans la mesure où

*« aucune opportunité de relogement n'est présentée en CAL sans validation préalable de cette opportunité par l'instance décisionnelle du groupe technique relogements ».*

A ce suivi technique, se couple un suivi politique sous la forme d'un comité de pilotage. Garant, tout au long de l'opération, du respect de la charte et de sa mise en œuvre, le comité de pilotage se réunit pour définir et suivre les objectifs opérationnels de relogements, échanger et informer sur les difficultés de mise en œuvre ou l'insuffisance de prise en compte de certains éléments, notamment à travers la sollicitation directe des élus ou des représentants des bailleurs. Le comité de pilotage est également l'occasion d'évaluer quantitativement et qualitativement la démarche de relogement et de produire un bilan des relogements permettant notamment de suivre leur localisation ainsi que les équilibres d'occupation dans les sites d'accueil.

## » Commissions chargées de désigner les candidats dans les quartiers prioritaires

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit :

- La mise en place d'une commission par QPV.
- La commission est chargée de désigner d'un commun accord les candidats pour l'attribution des logements disponibles.
- Sa composition est la suivante : les bailleurs sociaux, les réservataires, le Maire et le Président de l'EPCI ou leurs représentants.

Le rôle de ces commissions tel qu'envisagé dans la loi Egalité et Citoyenneté (désignation commune de candidats pré-identifiés pour un logement à attribuer) n'est pas adapté au contexte local. En effet, il semble plus pertinent au regard de la situation constatée sur le territoire (difficulté à trouver plusieurs candidats pour l'attribution d'un logement globalement à l'échelle de GBM et en particulier dans les QPV) de donner à ces commissions un rôle un peu différent, axé sur la recherche collective et l'identification de candidats (dans la demande externe ou parmi les ménages déjà logés dans le parc locatif public et qui seraient intéressés par une mutation) correspondant aux profils recherchés et pouvant apporter de la mixité.

Pour mettre en place un dispositif et un fonctionnement adaptés aux enjeux et à la réalité du territoire grand-bisontin, les principes d'organisation suivants seront privilégiés :

- Au regard du volume d'attributions et afin de ne pas complexifier et allonger les délais des processus d'attribution dans ces quartiers (l'objectif est au contraire d'être réactif pour limiter la vacance dans ces secteurs et capter les candidats « porteurs de mixité » qui sont intéressés pour y résider), il n'est ni souhaitable ni envisageable d'évoquer/de traiter lors de ces commissions l'ensemble des logements à attribuer.
- Les missions envisagées pour ces instances :
  - **Des instances de veille et de suivi**, permettant de faire un bilan régulier et collectif de l'évolution de l'occupation, des attributions et du fonctionnement dans les quartiers concernés ainsi que de la mise en œuvre des objectifs et orientations de rééquilibrage dans les profils de ménages accueillis. Ces commissions doivent permettre de porter un regard collectif et approfondi, au fil de l'eau, sur les problématiques d'occupation des secteurs/résidences identifiés comme fragiles.
  - **Des instances de coordination et d'échanges**, permettant de se mobiliser collectivement pour identifier des profils de candidats adaptés au regard de la situation d'occupation dans les résidences où des logements sont libérés et d'avoir un regard collectif « a priori » sur les attributions et non plus « a posteriori » pour les résidences/secteurs les plus en difficulté.
  - **Des instances d'échanges** à l'échelle de quartiers/de sous-secteurs et par là même, permettant de dépasser la logique de l'approche résidence par résidence afin d'identifier collectivement les causes des dysfonctionnements et les actions partenariales à mettre en œuvre pour y répondre.
- Dans un souci d'optimisation, il est nécessaire d'envisager une mutualisation des commissions entre certains quartiers.
- Les échanges dans ces commissions seront ciblés prioritairement sur les sous-secteurs les plus en difficulté. L'outil de qualification des bâtiments du parc locatif public en fonction du degré de fragilité – coconstruit au travers de plusieurs ateliers de travail partenariaux – servira de base pour identifier et préciser les sous-secteurs sur lesquels cibler le travail des commissions.

Les dispositions concernant ces commissions restent à préciser au regard des évolutions législatives attendues dans la loi ELAN.

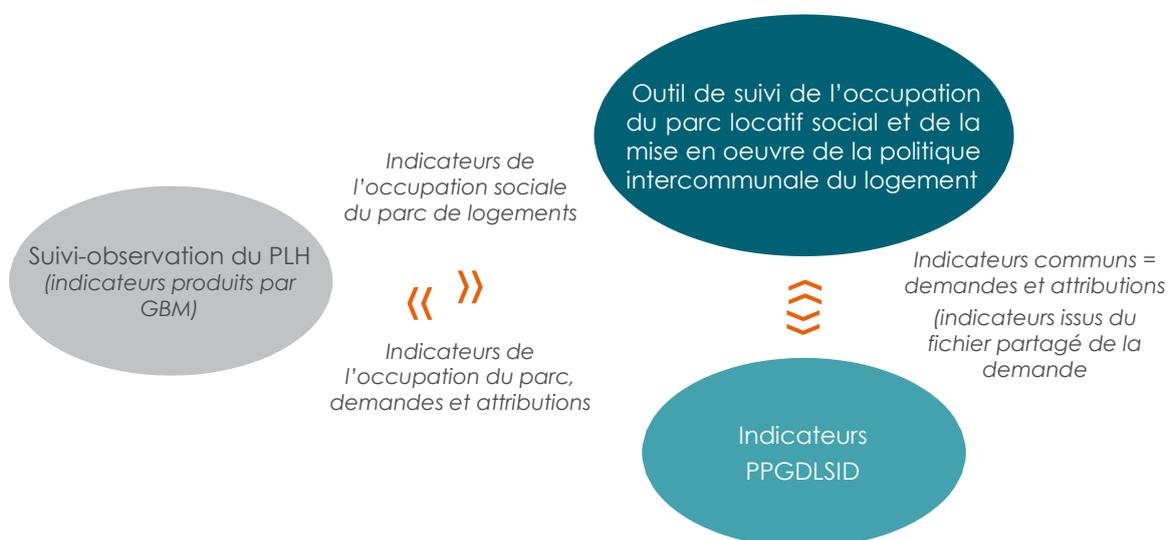
# 4. LES OUTILS D'OBSERVATION, D'EVALUATION ET DE QUALIFICATION DU PARC

## » Trois registres d'outils

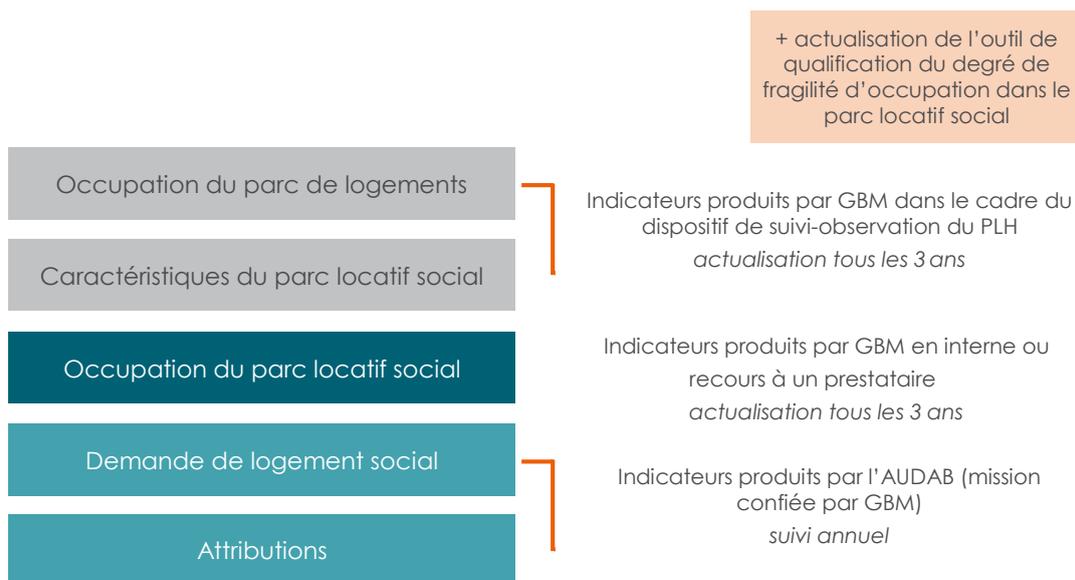
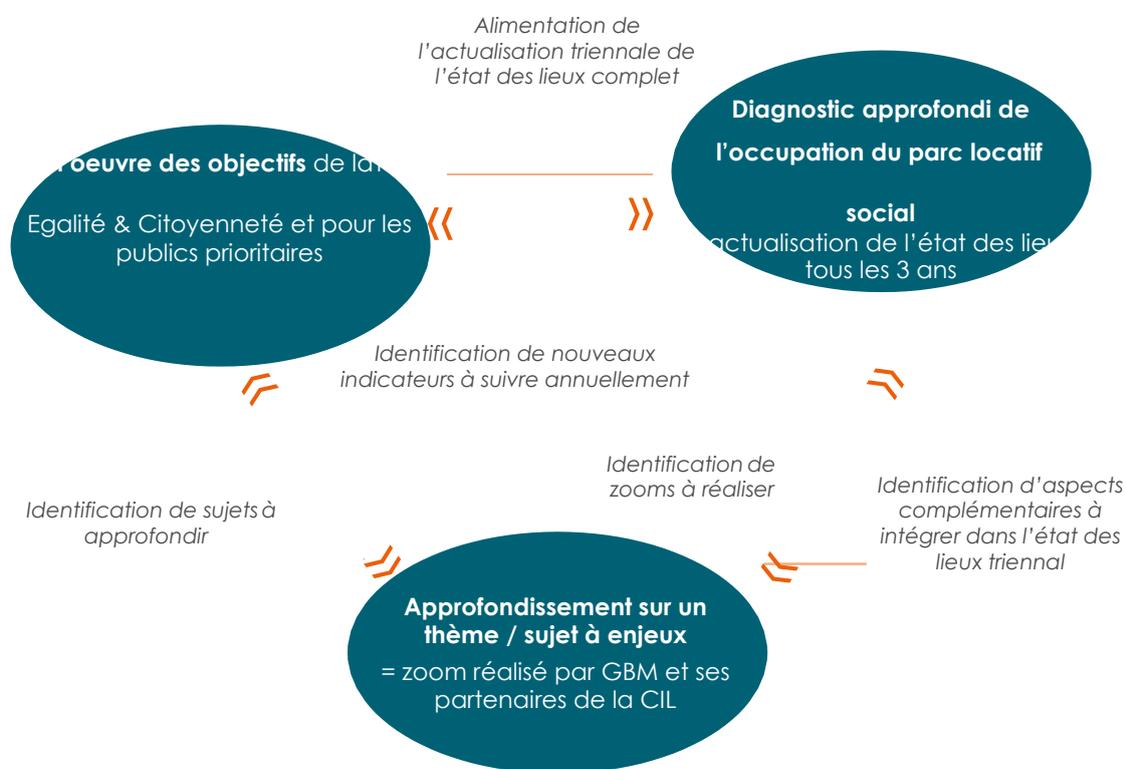
Pilotage politique et technique Suivi technique	<b>Dispositif partagé d'observation, de suivi et d'évaluation</b>
Commissions d'Attribution des Logements	<b>Outils d'aide à la décision : document synthétique (stratégie / objectifs) + outil de qualification de degré de fragilité d'occupation dans le parc locatif social</b>  <b>Tableau de bord partagé des logements et des candidatures / prospects étudiés en CAL</b> permettant aux bailleurs et réservataires d'identifier le niveau de satisfaction des objectifs réglementaires et non réglementaires de la CIA
Groupe Technique Relogement	<b>Tableau de bord des relogements et outil de qualification de degré de fragilité d'occupation dans le parc locatif social</b>

## 4.1. LE DISPOSITIF D'OBSERVATION ET DE SUIVI

### » DES OBJETS D'OBSERVATION COMMUNS AVEC LE PLH ET LE PPGDLSID



## » DIFFÉRENTS NIVEAUX DANS L'OUTIL DE SUIVI ET D'OBSERVATION



## » LA RÉALISATION D'UN BILAN ANNUEL SUR LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES ET DES ACTIONS

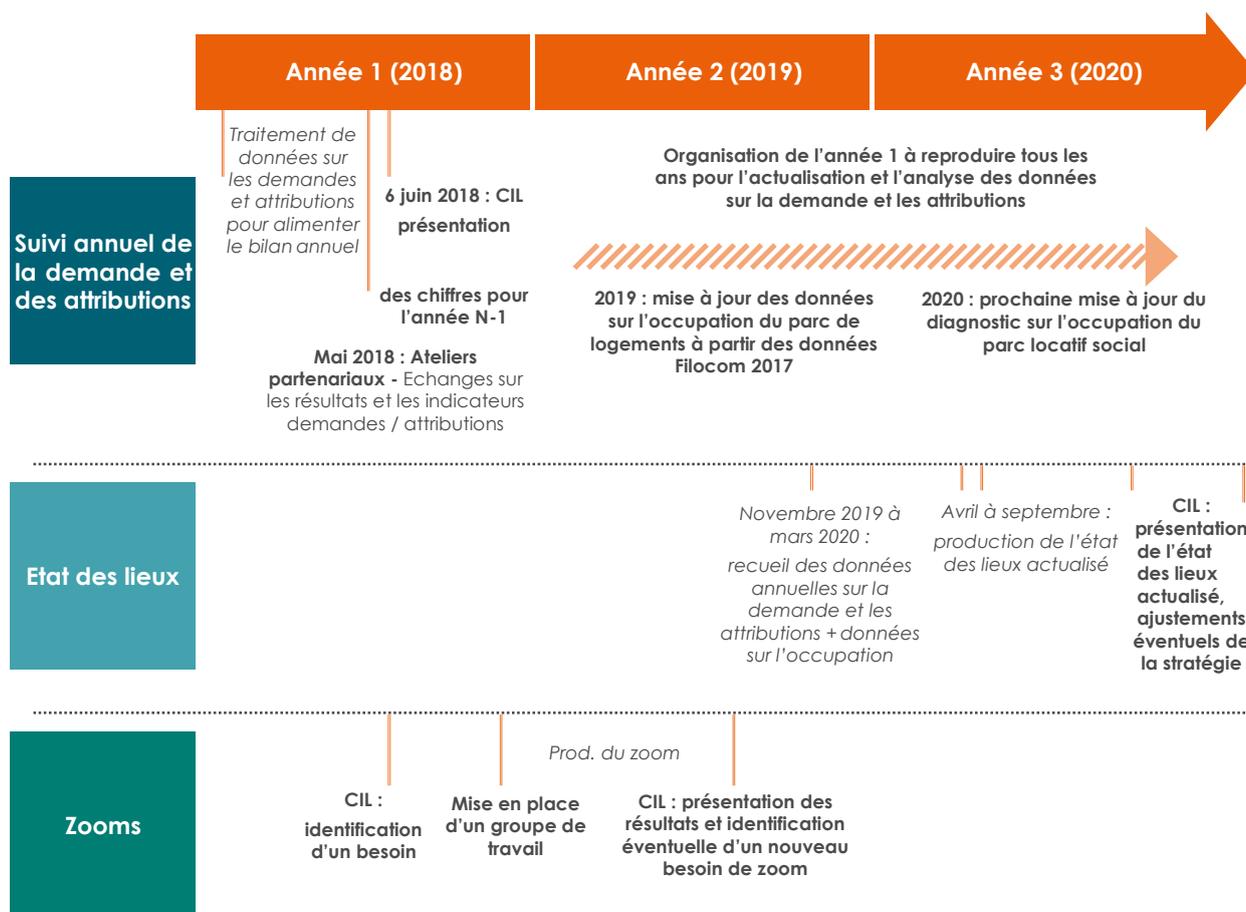
Un bilan de l'état d'avancement dans la mise en œuvre des objectifs et des moyens d'actions sera réalisé annuellement. Les résultats de ce bilan seront présentés une fois par an dans les différentes instances.

Au-delà de la mesure de l'atteinte des objectifs (en QPV, hors QPV, relogement des publics prioritaires), il conviendra également de mesurer les propositions réalisées par les bailleurs sociaux et les réservataires et les refus afin de valoriser les efforts engagés par les différents acteurs locaux.

Le diagnostic de l'occupation du parc de logements et du parc locatif social sera actualisé tous les 3 ans.

Indicateurs	Source	Fournisseur	Echelle(s) d'analyse
<b>La demande de logement social</b>			
Nombre de demandes (externes / mutation)	Fichier partagé de la demande	AREHA Est	GBM Communes Quartiers
Evolution du profil des demandeurs : <i>âge, composition familiale, revenus rapportés aux plafonds HLM, situation professionnelle</i>	Fichier partagé de la demande	AREHA Est	GBM Communes Quartiers
Evolution du profil de la demande : <i>typologie, motif...</i>	Fichier partagé de la demande	AREHA Est	GBM Communes Quartiers
<b>Les attributions de logements locatifs sociaux</b>			
Nombre d'attributions	Fichier partagé de la demande	AREHA Est	GBM Communes Quartiers
Taux de satisfaction de la demande par profil de demandeur et de demande	Fichier partagé de la demande	AREHA Est	GBM Communes Quartiers
<b>La mise en œuvre des objectifs de la loi Egalité &amp; Citoyenneté</b>			
Hors des quartiers prioritaires, poids des attributions pour des demandeurs du 1 <sup>er</sup> quartile ou des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain	Fichier partagé de la demande	AREHA Est	Hors QPV
Au sein des quartiers prioritaires, poids des attributions pour des ménages des 2 <sup>e</sup> , 3 <sup>e</sup> et 4 <sup>e</sup> quartiles	Fichier partagé de la demande	AREHA Est	Ensemble des QPV Par QPV
<b>La mise en œuvre des objectifs d'attribution concernant les publics prioritaires</b>			
Nombre d'attributions pour des publics «prioritaires» par bailleur	Fichier partagé de la demande	AREHA Est	GBM Par bailleur
Nombre d'attributions pour des publics «prioritaires» par secteur géographique	Fichier partagé de la demande	AREHA Est	Secteurs géographiques
<b>Les relogements des ménages concernés par les démolitions</b>			
Bilan quantitatif et qualitatif des relogements : <i>localisation, adéquation de l'offre au regard des besoins</i>	Tableau de bord de suivi	GTR	GBM

## » OBSERVATION ET SUIVI : LE PLANNING DE TRAVAIL POUR LA CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT



## 4.2. L'OUTIL DE QUALIFICATION DU DEGRÉ DE FRAGILITÉ D'OCCUPATION DU PARC LOCATIF PUBLIC

### » LES FONCTIONS DE L'OUTIL

Pour rappel, sur la base d'une géolocalisation du parc public, Grand Besançon Métropole a réalisé un premier travail de ce type par la production d'une cartographie « à dire d'expert » qui recense les difficultés identifiées par les bailleurs dans le fonctionnement des résidences.

Le nouvel outil a plusieurs fonctions :

- **Un outil d'observation** : disposer d'une connaissance fine et régulièrement actualisée du degré de fragilité d'occupation à l'échelle des résidences.
- **Un outil de veille** : être en capacité d'identifier collectivement des situations porteuses de risques et mobiliser des moyens partenariaux adaptés pour y remédier.
- **Un outil d'aide à la décision pour les Commissions d'Attribution des Logements (CAL)** : la prise de décisions des CAL pourra s'appuyer sur une connaissance fine et actualisée de la situation de la résidence en question en matière d'occupation et d'environnement.
- **Un outil d'aide à la décision pour le Groupe Technique Relogement (GTR)** : sélection des opportunités de relogements des ménages issus d'opérations de démolition.

Un principe clé a guidé les échanges partenariaux pour la construction de cet outil : privilégier la mise en place d'un outil « simple » :

- Qui puisse être « vivant », « facilement actualisable ».
- Qui ne doit pas mettre en difficulté le travail des équipes de gestion locative mais être un outil ressource.
- Qui ne doit pas complexifier les processus d'attribution mais qui doit les « appuyer ».
- Qui doit être appropriable par l'ensemble des acteurs, techniciens et élus.

### » LE CROISEMENT D'APPROCHES QUANTITATIVE ET QUALITATIVE

**L'approche retenue pour qualifier le degré de fragilité d'occupation à l'échelle des bâtiments croise deux approches, quantitative et qualitative :**

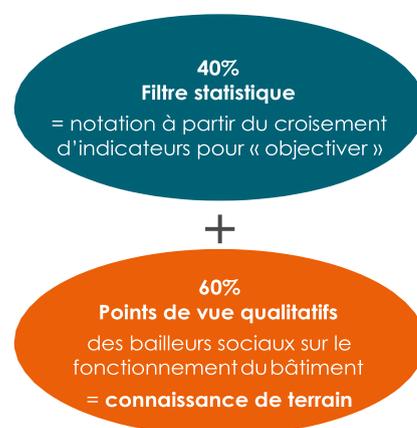
La notation statistique a été établie à partir de deux indicateurs :

1. La part des ménages avec des revenus inférieurs à 20 % des plafonds HLM parmi les occupants et les emménagés récents.
2. La part des personnes sans emploi ou en emploi précaire parmi les actifs (hors retraités et étudiants) parmi les occupants et les emménagés récents.

La notation statistique a ensuite été croisée avec le point de vue qualitatif des bailleurs selon la pondération suivante :

- 60% de la note correspondant au point de vue donné par le bailleur.
- Et 40 % au « filtre statistique ».

Le point de vue qualitatif mobilisé pour la « version 0 » est celui des bailleurs sociaux. L'objectif pour la première actualisation (version 1) serait de croiser le point de vue des bailleurs sociaux avec celui des communes concernées.



## » LES RÉSULTATS DE LA QUALIFICATION « VERSION O »

Les immeubles du parc locatif public sont classés en trois catégories : satisfaisant, à surveiller, difficile.

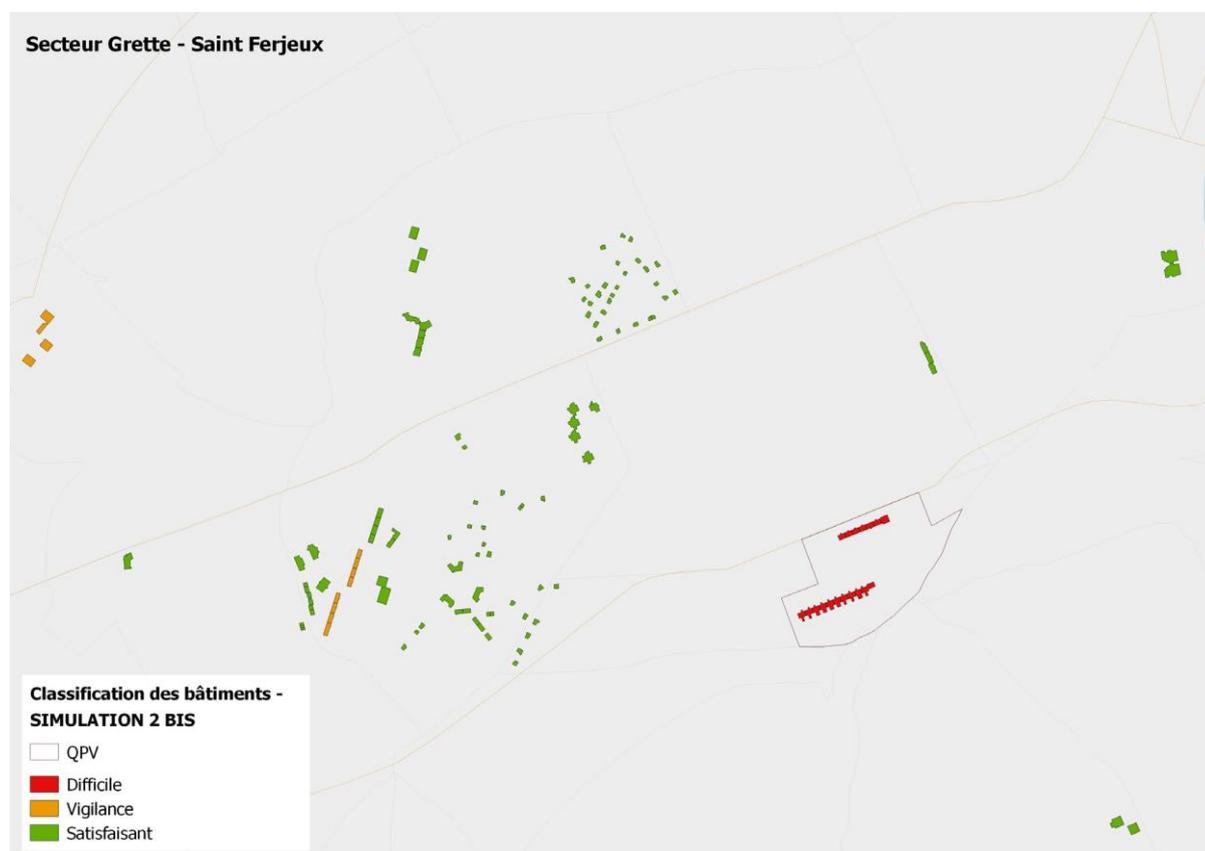
Les résultats obtenus sont les suivants :

Classification	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	Poids dans le parc social
Difficile	34	2 391	15%
Vigilance	124	6 920	44%
Satisfaisant	188	6 266	40%
Total	346	15 577	

N.B. : la classification couvre 352 immeubles, soit 16 032 logements (sur les 18 860 logements à l'échelle de GBM) ; les données ne sont pas disponibles pour les immeubles de moins de 11 logements en raison du secret statistique.

Cet outil réalisé à l'échelle des immeubles se présente sous la forme :

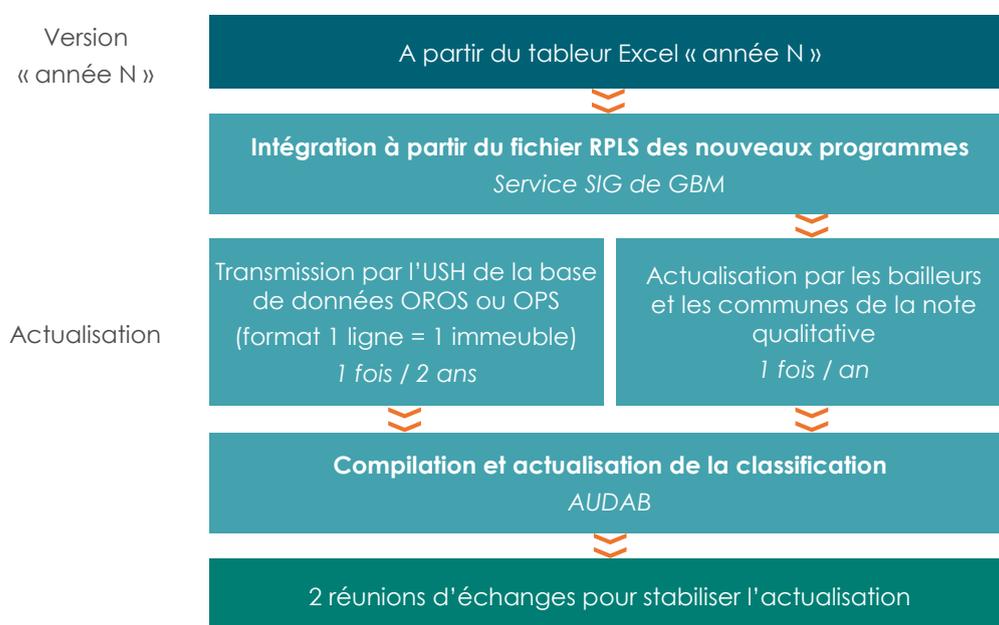
- D'une cartographie,
- Accompagnée d'un tableau Excel reprenant les principaux indicateurs clés sur l'offre et le profil des occupants et des emménagés récents. Dans ce tableau, figure également une colonne « qualitative » permettant de pouvoir signaler à l'ensemble des acteurs les évolutions survenues entre deux actualisations de l'outil qui seraient à prendre en compte dans les attributions.



## » LES MODALITÉS D'ACTUALISATION DEL'OUTIL

L'actualisation régulière de l'outil de qualification (classification des bâtiments en fonction de leur degré de fragilité définis à partir de critères objectifs croisés avec le point de vue des acteurs de terrain), est un enjeu majeur :

- Certains bâtiments non identifiés comme fragiles à un temps T peuvent « basculer », suite à une attribution ou comme conséquence de la concurrence exercée par une offre neuve. Il est rappelé qu'il convient d'être vigilant sur les effets de concurrence que peut générer la livraison d'un programme neuf sur le parc existant.
- Cet outil doit servir de support à la mise en place et au fonctionnement d'un dispositif de « seuil d'alerte » partenarial, seuil à partir duquel la situation d'un bâtiment peut être considérée comme porteuse de risques, « inacceptable ».



# 5. LES ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES



Les partenaires s'engagent à mettre en œuvre les dispositions de la présente Convention au regard de leurs missions et de leurs compétences.

Les signataires s'engagent à :

- Contribuer à la mise en œuvre des objectifs et orientations de la présente Convention :
  - Objectifs d'attributions par rapport aux quartiles (quartiers prioritaires / hors quartier prioritaire).
  - Objectifs d'attributions pour les publics prioritaires.
  - Orientations pour le relogement des ménages concernés par les démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain et modalités de mise en œuvre telles que stipulées dans la charte communautaire de relogement.
  - Orientation relative au maintien à minima du taux actuel de satisfaction aux demandes de mutations.
  - Orientations concernant les attributions en fonction du degré de fragilité d'occupation à l'échelle des immeubles, en s'appuyant sur l'outil de qualification.
- Mobiliser les différents leviers dont ils disposent, dans leurs champs de compétence, respectifs, sur les deux registres : « offre » et « organisation partenariale ».
- Participer aux instances de pilotage, de suivi et de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie intercommunale du logement.
- Contribuer :
  - A l'observation, au suivi et à l'évaluation, au travers de la mise à disposition de données et de l'apport de leur point de vue.
  - A la poursuite des réflexions engagées, sous la forme d'une participation aux groupes de travail ad hoc qui seront organisés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

Grand Besançon Métropole s'engage, avec l'appui de ses partenaires et notamment des services de l'Etat, à :

- Piloter et animer la politique intercommunale du logement en réunissant notamment les différentes instances de pilotage, de suivi et de mise en œuvre opérationnelle.
- Assurer la production des bilans annuels et l'actualisation du diagnostic et de l'outil de qualification.

<p><b>La Présidente de la Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole</b></p> <p>Mme VIGNOT</p>	<p><b>» Le Préfet du Doubs</b></p> <p>M. MATHURIN</p>
<p><b>» La Présidente du Conseil Départemental du Doubs</b></p> <p>Mme BOUQUIN</p>	<p><b>» La Directrice Générale de LOGE.GBM</b></p> <p>Mme MARQUES</p>
<p><b>» Le Directeur Général de Habitat 25</b></p> <p>M. GAUNARD</p>	<p><b>» Le Directeur Territorial Patrimoine de Néolia</b></p> <p>M. CONSTANTIN</p>
<p><b>» Le Directeur Territorial ICF Habitat</b></p> <p>M. ORELU</p>	<p><b>» Le Directeur d'Etablissement EST Adoma CDC Habitat</b></p> <p>M. BISIAUX</p>
<p><b>» La Directrice de l'Union Sociale pour l'Habitat de Franche-Comté</b></p> <p>Mme SCHWERDORFFER</p>	<p><b>» Le Directeur Régional Action Logement Services Bourgogne-Franche-Comté</b></p> <p>M. LEROY</p>

**FAIT A BESANÇON LE .....**

**ANNEXE 1 - CHARTE COMMUNAUTAIRE DE  
RELOGEMENT**

**ANNEXE 2 - ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 25-2018- 04-18-  
002 FIXANT LE SEUIL DE RESSOURCES DES DEMANDEURS  
DE LOGEMENT SOCIAL DU 1ER QUARTILE PRÉVU PAR LA  
LOI RELATIVE À L'ÉGALITÉ ET À LA CITOYENNETÉ**

**ANNEXE 3 - ARRÊTÉ DE COMPOSITION DE LA  
CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT**



**ANNEXES**

# ANNEXE N°1

## CHARTRE COMMUNAUTAIRE DE RELOGEMENT



---

# CHARTRE COMMUNAUTAIRE DE RELOGEMENT DE GRAND BESANÇON METROPOLE

Avis favorable de la Conférence intercommunale du Logement du 6 juin 2018

Adoption par le Conseil communautaire du 27 septembre 2018

(Document se substituant à la charte communautaire de relogement de Grand Besançon Métropole  
adoptée en juillet 2015)

# GLOSSAIRE

**ACI** : Accord Collectif Intercommunal

**ALUR (loi)** : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**ANRU** : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

**CAF** : Caisse d'Allocations Familiales

**CUGBM** : Communauté Urbaine de Grand Besançon Métropole

**CAL** : Commission d'Attribution des Logements

**CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale

**CET** : Convention d'Equilibre Territorial

**CIA** : Convention Intercommunale d'Attributions

**CIL** : Conférence Intercommunale du Logement

**DALO** : Droit au Logement Opposable

**DDCSPP** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

**DID** : Dossier d'Intention de Démolir

**DDT** : Direction Départementale des Territoires

**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**GBSD** : Groupement des Bailleurs Sociaux du Doubs

**GTR** : Groupe Technique Relogement

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré

**MOUS** : Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale

**NPNRU** : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

**PLA-I** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PMR** : Personne à Mobilité Réduite

**PPGDLSD** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

**QPV** : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

**RGA** : Règlement Général de l'ANRU

**SNE** : Système National d'Enregistrement de la demande de logement social

**TOM** : Tableau de l'Offre Mobilisable

**USH** : Union Sociale pour l'Habitat





# LA CHARTE COMMUNAUTAIRE DE RELOGEMENT

PRÉAMBULE .....	6
1. LES GRANDS PRINCIPES DES RELOGEMENTS .....	9
2. L'ORGANISATION DES RELOGEMENTS .....	17
3. LE PILOTAGE DES RELOGEMENTS .....	21
4. LES ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES .....	24
ANNEXES .....	31



# PRÉAMBULE

La qualité du processus de relogement constitue un enjeu fondamental pour la réussite des projets de rénovation urbaine. En effet, elle conditionne l'avancement opérationnel des projets et représente un levier pour atteindre les objectifs suivants :

- favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages.
- réinscrire les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion.
- et participer à la mixité sociale, dans le quartier, mais aussi dans la communauté urbaine.

Pour différentes raisons, et notamment la localisation du patrimoine du bailleur concerné par l'opération de démolition, la satisfaction de ces objectifs, dans des délais raisonnables, n'est pas toujours possible au sein du patrimoine du bailleur du logement démolit. Ce constat rend indispensable le partenariat entre bailleurs sociaux afin d'optimiser l'offre de logements disponible pour réaliser les relogements.

Une **charte communautaire de relogement** innovante et ambitieuse a été approuvée par le Bureau de Grand Besançon Métropole en juillet 2015 afin de poser des principes forts permettant de garantir un parcours résidentiel positif aux ménages concernés :

- relogement hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- relogements au sein de logements dont les loyers restent en adéquation avec les capacités contributives des ménages.
- les ménages sont associés à une démarche d'accompagnement qualitative et individualisée tout au long du processus de relogement.

Cette charte communautaire de relogement a été définie en amont de la publication du Règlement Général de l'ANRU (août 2015). Concernant l'impact financier des relogements, elle s'inspire donc des principes du précédent règlement. Concernant les solutions de relogement, une ambition forte a été exprimée concernant la qualité des parcours résidentiels avec la recherche de relogements dans des immeubles neufs ou de moins de 5 ans. Enfin, concernant les secteurs de relogement, la décision de ne pas reloger les ménages au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) a été prise de manière préventive afin de sécuriser les parcours résidentiels des ménages dans l'attente :

- de la définition de la politique intercommunale du logement (alors attendue sous la forme de la Convention d'Equilibre Territorial et de l'Accord Collectif Intercommunal conformément aux dispositions des lois ALUR et Lamy, aujourd'hui fusionnés au sein de la **Convention Intercommunale d'Attributions** conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté).
- de la définition du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) concernant le secteur de Planoise.
- de la constitution d'outils d'observation du degré de fragilité des résidences à une échelle plus fine que la délimitation de la géographie prioritaire et fondés sur le croisement d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Ce document-cadre de traitement des relogements et son dispositif partenarial de mise en œuvre opérationnelle sont donc intervenus en amont de la définition de la politique intercommunale du logement en réponse à l'urgence d'intervenir sur le site de la Grette et afin d'apporter des garanties en matière de parcours résidentiel aux ménages relogés et en matière de mixité sociale à l'échelle du parc locatif public. Ces opérations anticipées de relogement ont été rendues possibles grâce à un investissement renforcé de l'intercommunalité ayant permis d'apporter aux partenaires des garanties concernant la qualité des relogements en amont de l'adoption de la politique intercommunale du logement.

A ce jour, la charte communautaire de relogement est inscrite dans le paysage et fait partie intégrante des politiques publiques menées sur le territoire du Grand Besançon. Ainsi, plusieurs opérations de relogement ont été menées et sont en cours sur Grand Besançon Métropole, par exemple Novillars, Chaillot et Grette (dont certaines hors dispositif ANRU), et sont menées dans le respect des principes de la charte, acceptée et mise en œuvre par l'ensemble des acteurs locaux.

**Toutefois, il convient d'actualiser cette charte au regard des évolutions réglementaires, de la définition de la politique intercommunale du logement, de l'élaboration en cours de nouveau programme de rénovation urbaine de Planoise et de l'expérience tirée de sa mise en œuvre depuis 2015.**

Inscrite dans ce contexte, la présente charte exprime la volonté des signataires :

- **la Communauté Urbaine de Grand Besançon Métropole**
- **la Ville de Besançon**
- **l'Etat**
- **l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire intercommunal**
- **le Conseil Départemental du Doubs**
- **le Centre Communal d'Action Sociale de Besançon**
- **la Caisse d'Allocations Familiales du Doubs**
- **Action logement**

de travailler collectivement à la satisfaction des objectifs énoncés ci-dessus, à travers la mise en place d'un dispositif de relogement interbailleurs, s'inscrivant en réponse aux enjeux identifiés dans le cadre de la politique intercommunale des attributions validée par la conférence intercommunale du logement de Grand Besançon Métropole en date du 06 juin 2018.

## » OBJET DE LA CHARTE

La présente charte a pour objet de formaliser les engagements de l'ensemble des bailleurs sociaux et des partenaires de la charte sur les objectifs et la conduite des relogements des ménages locataires des résidences vouées à démolition.

Les dispositions de la présente charte ont pour objectif d'instaurer un cadre commun, pour la mise en place des processus de relogement relatifs à l'ensemble des opérations de démolition sur le territoire intercommunal.

**Ces principes garantiront la formulation de solutions de relogement assurant la mise en œuvre d'un parcours résidentiel positif pour les locataires des immeubles voués à démolition et s'inscriront dans une recherche d'amélioration de la mixité sociale à l'échelle du territoire intercommunal.**

Il s'agit donc ici de définir un cadre opérationnel formalisé pour organiser de manière efficace, coordonnée et concertée les relogements des ménages concernés par les démolitions. Ainsi, le respect des engagements de cette charte sera contrôlé en amont des validations en commission d'attribution.

Les dispositions de cette charte de relogement interbailleurs sont donc complémentaires de la commission d'attribution, mode d'attribution habituel et légal des bailleurs. Les procédures de relogements qu'elle prévoit s'y conforment, ne peuvent en aucun cas s'y substituer, et n'ont pas pour objectif de remettre en question la souveraineté de la commission d'attribution dans ses décisions.

Dans le respect des dispositions de l'article 13 quater de la loi du 1er septembre 1948 modifiée, cette charte est complétée par une convention individuelle de relogement (présentée en annexe) qui est adressée à chaque locataire avant son relogement.

Elle est conforme avec l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 modifiée. Elle entre en application dès sa signature et prévoit l'accompagnement des familles concernées jusqu'au terme de l'année qui suit leur déménagement et au-delà en cas de besoin.

Par ailleurs, cette charte répond aux attentes de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) telles que stipulées dans son Règlement Général publié le 14 août 2015.

Ce règlement prévoit que les porteurs de projets et les organismes HLM conventionnant avec l'Agence s'engagent à mettre en œuvre une stratégie de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté, ce processus de relogement est défini au sein de la **Convention Intercommunale d'Attributions**. Ce document définit les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux. Il doit en outre prévoir les modalités de relogement et d'accompagnement social à mettre en œuvre dans les projets de renouvellement urbain, ainsi que les modalités de coopération entre titulaires de droit de réservation. Cette convention porte une vigilance particulière aux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le règlement actuel de l'ANRU fixe trois objectifs principaux à la stratégie de relogement :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment par la mobilisation de logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans.
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.
- contribuer à la mixité sociale.

Il est également attendu par l'ANRU que les partenaires locaux précisent :

- les objectifs locaux en termes de qualité du relogement, devant notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'Agence (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service).
- le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement.

Par ailleurs, les modalités d'évaluation de la qualité des relogements définies au sein du précédent RGA exigeaient une parfaite symétrie entre l'augmentation du reste à charge et celle de la surface (concernant les ménages sous plafonds PLAI). Ces modalités, qui avaient été reportées dans la version antérieure de la charte communautaire de relogement, ne sont plus mentionnées au sein de la présente charte. Par conséquent, l'article IV relatif à l'impact financier des relogements sur le budget des ménages est modifié pour intégrer l'évolution des modalités d'analyse de la qualité des parcours résidentiels et les adapter à notre territoire.

# 1. LES GRANDS PRINCIPES DES RELOGEMENTS

## 1.1 L'INTÉRÊT DU LOCATAIRE PRIME DANS LA DÉMARCHE DE RELOGEMENT

### » LA RECHERCHE D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL POSITIF GRÂCE À UNE MOBILISATION PARTENARIALE

Le relogement est réalisé dans le but d'un parcours résidentiel positif pour chaque ménage. Son succès dépend de la pertinence des propositions qui seront faites, donc de l'écoute et de la prise en considération des souhaits, des besoins et des capacités financières des ménages.

Pour répondre à cet objectif, la situation spécifique de chacun sera considérée dans sa globalité dans le cadre d'un groupe technique de relogement (GTR) partenarial (cf. 3.2. pour sa composition), qui déterminera les orientations de relogements pour les ménages et validera les solutions de relogements avant que celles-ci ne soient soumises à la décision en commission d'attribution.

De plus, les ménages à reloger bénéficieront d'une priorité d'attribution sur les logements disponibles sous réserve du respect des priorisations réglementaires au titre du Droit au logement opposable (DALO).

### » LE LOCATAIRE A DROIT À LA TRANSPARENCE : IL EST INFORMÉ, CONCERTÉ ET ACCOMPAGNÉ

Les locataires des immeubles voués à démolition bénéficieront d'un **accompagnement personnalisé, avec un interlocuteur identifié (ci-après dénommé « la personne référente »)**, recruté en direct par le bailleur concerné par le projet de démolition par l'intermédiaire d'une MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale).

Les locataires seront régulièrement informés de l'avancée de l'opération de relogement les concernant. Des réunions collectives auprès des locataires seront mises en place au lancement des opérations de relogement et en cas de besoin au fil de leur déroulement. En outre, les représentants des associations de locataires et les représentants des instances de démocratie participative des habitants figurent parmi les participants au comité de pilotage. Des permanences pourront avoir lieu sur le quartier concerné.

Après passage en CAL, les propositions qui seront faites aux locataires feront systématiquement l'objet d'un envoi en recommandé afin de garantir la bonne réception de l'offre par le locataire.

Après acceptation d'un nouveau logement, la signature du bail s'effectuera après signature d'une convention individuelle de relogement, dans le respect des dispositions de l'article 13 quater de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 modifiée.

Dans certains cas, les ménages pourront bénéficier d'une pré-visite des logements envisagés, après validation de l'opportunité en Groupe Technique Relogement.

## » POUR GARANTIR L'INTÉRÊT DU LOCATAIRE, 5 CRITÈRES

### 1. LA LOCALISATION DU NOUVEAU LOGEMENT



Du point de vue de la localisation des solutions de relogement, la phase de définition des orientations de relogements intégrera un grand nombre d'éléments. Seront ainsi considérés les souhaits des locataires, la proximité avec le lieu de travail ou de scolarisation, les attaches sociales ou familiales, la santé, la proximité des services, les souhaits de déménagement hors de Grand Besançon Métropole.

**Un travail d'accompagnement spécifique** sera mis en œuvre pour aider les locataires à élargir leurs horizons et leurs capacités de projection sur d'autres quartiers. Il s'agit d'un aspect essentiel des missions des équipes en charge de l'accompagnement des ménages. Ainsi, une information sur l'offre existante en dehors des périmètres de la géographie prioritaire sera donnée, tout particulièrement auprès des ménages qui en sont issus. Cette information pourra passer par des visites de quartier et présentation des services qui y sont proposés. Il s'agit ici de **favoriser et d'améliorer les perspectives de relogement des locataires** en leur rappelant qu'ils sont éligibles à l'offre de logements présente sur l'ensemble de l'intercommunalité bisontine.

**Les propositions de relogement seront prioritairement réalisées hors des quartiers prioritaires et viseront un parcours résidentiel positif.**

**Les relogements dans le quartier prioritaire d'origine devront constituer des solutions alternatives, lorsqu'il apparaît impossible d'envisager un relogement dans un autre quartier hors QPV et que la proposition répond aux besoins et souhaits exprimés par les ménages. De la même façon, pour les demandeurs du premier quartile, seront privilégiés dans la mesure du possible, des relogements hors des quartiers de veille active, compte tenu des problématiques observées dans ces quartiers.**

En outre, pour garantir un parcours résidentiel positif aux locataires des immeubles voués à démolition, le patrimoine ciblé pour leur relogement ne devra pas rencontrer de **difficultés avérées, ni en termes techniques, ni en termes de gestion locative**. Dans tous les cas et conformément aux principes actés dans la **Convention Intercommunale d'Attributions**, les relogements sur les immeubles identifiés en situation difficile (classés en rouge dans l'outil de qualification du degré de fragilité des résidences) seront exclus. Les relogements qui seront effectués au sein d'immeubles identifiés comme nécessitant une vigilance particulière (orange) feront l'objet d'un examen attentif garantissant que l'opportunité de relogement est adaptée aux souhaits et besoins du ménage concerné et que ce dernier est porteur d'équilibre du point de vue de l'occupation de l'immeuble.

L'application de ces principes, sur la base de la classification du degré de fragilité du parc public, s'appuiera fortement sur la connaissance fine des caractéristiques des ménages apportée par les équipes en charge de l'accompagnement des locataires. **A titre exceptionnel, les éventuelles dérogations qui pourront advenir à ces principes seront étudiées par les co-pilotes du GTR (Grand Besançon / Etat / Ville) sur la base d'un rapport circonstancié.**

Dans une perspective de parcours résidentiel positif et grâce à la mobilisation de l'ensemble des bailleurs et des réservataires, **la recherche de solutions de relogement dans des immeubles neufs ou de moins de 5 ans sera priorisée, notamment au sein des programmes neufs réalisés en reconstitution de l'offre démolie.**

### 2. LE TYPE DE LOGEMENT



Le groupe technique relogements se chargera de définir la **typologie de logement la mieux adaptée aux caractéristiques du ménage dans le but d'améliorer ses conditions de vie en termes de confort et de reste à charge**. Les cas de sur-occupation et de sous-occupation feront l'objet d'un examen approfondi, de manière à ce que le processus de logement permette le traitement de ces situations.

### 3. LES IMPACTS FINANCIERS



A partir des souhaits et des besoins recensés, les orientations de relogement permettront de déterminer les caractéristiques des logements à rechercher. Dans un objectif d'amélioration du confort de vie et de la situation financière des ménages relogés, la définition des caractéristiques des logements recherchés sera notamment fondée sur les niveaux de loyers, de charges, de surfaces en fonction des typologies.

Afin de garantir un parcours résidentiel positif aux locataires concernés par un relogement, les équipes en charge de l'accompagnement des ménages mèneront ce travail de concertation avec chaque locataire en tenant compte de la réalité de l'offre disponible et du budget du ménage.

Les partenaires du dispositif de relogement seront **particulièrement vigilants quant aux impacts financiers des relogements pour les ménages**. Pour veiller à la bonne adéquation des logements aux capacités contributives des ménages, les restes à charge et taux d'effort seront étudiés au regard des dispositions suivantes :

- **Taux d'effort**

Le taux d'effort de la famille après relogement devra rester inférieur, équivalent ou se rapprocher au maximum du taux d'effort initial, sauf souhait de la famille de privilégier un confort supérieur ou une taille de logement plus importante, compatible avec ses ressources et s'affirmant capable financièrement de supporter l'évolution du taux d'effort.

**Le plafond maximum de taux d'effort est de 30%**. Lorsque les ménages se situent près de ce seuil avant relogement, tout est mis en place pour minimiser la part du coût logement dans leur budget.

Cette recherche de maintien ou de diminution du taux d'effort s'articulera néanmoins avec les souhaits des ménages (par exemple, maintien de la typologie malgré la situation de sous-occupation d'une personne seule dans un logement de type III) et avec la réalité de l'offre disponible (par exemple, lorsque le patrimoine démolit présente des niveaux de loyers inférieurs au reste du parc public).

- **Reste à charge et reste à vivre**

Au-delà du taux d'effort, une attention forte est portée au reste à charge qui conditionne le reste à vivre des ménages, soit le budget disponible une fois les frais liés au logement payés. Le reste à vivre sera calculé conformément à la méthode retenue pour le système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE).

Après relogement, il ne devra pas devenir inférieur à 6€ par jour et par unité de consommation. S'il est inférieur avant relogement, il ne devra pas être dégradé davantage.

**Afin de garantir un parcours résidentiel positif aux ménages, il convient de leur assurer un relogement avec un loyer adapté à leurs revenus. Il s'agit pour cela :**

- pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressources PLAI), d'offrir un reste à charge constant en tenant compte du niveau de ressources (un accompagnement spécifique à la gestion budgétaire est préconisé pour ces ménages).
- pour les autres ménages, d'offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources.

**En cas d'évolution, les augmentations de reste à charge pourront être validées aux motifs suivants :**

- l'évolution des reste à charge et à vivre après relogement reste modérée.
- la capacité budgétaire du ménage à les supporter est confirmée par l'analyse approfondie de la MOUS et éventuellement du travailleur social accompagnant le ménage, afin de s'assurer que ce relogement ne le mette pas en difficulté financière.
- le ménage donne son accord pour cette évolution budgétaire.

Le relogement offrira un parcours résidentiel positif par un gain de confort (augmentation de surface, logements neufs) et/ou en répondant à des besoins spécifiques du ménage en ciblant des biens rares (par exemple grand logement offrant une typologie adaptée à la composition familiale, logement adapté PMR, etc.), et/ou répondant à des souhaits spécifiques du ménage (maintien d'une certaine typologie, adresse ciblée de manière exclusive, etc.).

- **Estimation des aides au logement**

**Des efforts seront menés pour anticiper au mieux le montant des aides personnalisées au logement dont pourront bénéficier les locataires.**

Ainsi, pour les ménages avec de grands enfants (approchant de l'âge limite pour être intégrés dans le calcul des aides au logement, soit 21 ans), des simulations sont également réalisées a minima pour anticiper la situation financière du ménage lorsque les enfants ne seront plus intégrés par la CAF. Les naissances à venir, lorsqu'elles sont connues, peuvent également être intégrées dans les calculs réalisés par les équipes en charge de l'accompagnement des ménages.

Pour les personnes en situation d'emploi précaire, un regard est posé sur la situation du ménage avant relogement pour établir une moyenne des ressources annuelles.

#### **4. LE TRAITEMENT DES DEMANDES DE DÉCOHABITATION**

 Des solutions de décohabitation pourront être proposées et prises en charges en respect des dispositions de la présente charte lorsqu'elles concerneront les ascendants et/ou descendants du locataire titulaire du bail. Elles feront alors l'objet d'un traitement identique à celui appliqué aux titulaires du bail.

#### **5. LA RÉPONSE À DES BESOINS SPÉCIFIQUES**



Les orientations de relogement et la recherche de solutions de relogement viseront également la réponse à des problématiques ou des besoins spécifiques pouvant être rencontrés par les ménages : logement en rez-de-chaussée, handicap ou mobilité réduite, etc. Dans ce cadre et en coordination avec la Commission habitat spécifique, l'offre en diffus de logements locatifs publics de type adapté et spécifique pourra être mobilisée, associée en cas de besoin à un accompagnement social lié au logement spécifique (ASLL spécifique).

#### **6. PRECISIONS SUR LE RELOGEMENT DANS LE CADRE DU NPNRU ET LES SITUATIONS POUVANT DONNER LIEU A DEROGATION**

Le NPNRU de Planoise prévoit la démolition de 1190 logements dont 850 étaient occupés au démarrage des opérations. Le projet s'inscrit dans la suite du PRIR de GRETTE qui repose sur la démolition intégrale de tous les logements et avait donc nécessité le relogement systématique de tous les ménages en dehors du quartier.

Le quartier de Planoise est un des quartiers les plus peuplés de Besançon (environ 20 000 hab) et l'objectif du NPNRU au-delà d'une relative dédensification, est aussi de sortir le quartier de sa relégation pour en faire un quartier « normal » où tout un chacun peut être amené à venir ou à vivre. Par conséquent, les principes de relogement appliqués au NPNRU sont adaptés par rapport à ceux qui ont encadrés l'opération de la Grette. A Planoise, il s'agit de gérer à la fois le relogement des ménages résidant dans les logements ayant vocation à être démolis et l'évolution positive du peuplement du quartier en ayant à l'esprit que ce quartier continuera néanmoins à accueillir la plus forte concentration de logements sociaux parmi les quartiers bisontins (RPLS 2020 : 6389 logements appartenant à des bailleurs publics soit 37% de l'offre publique de la ville centre).

La bonne réalisation des relogements est une condition de réussite des projets de rénovation urbaine tant dans la phase chantier, pour permettre l'enchaînement des opérations dans le calendrier prévu, permettre des parcours résidentiels positifs des ménages relogés, mais surtout sur le long-terme pour participer à l'amélioration du peuplement (mixité sociale dans le quartier NPNRU et dans les quartiers ou communes d'accueil).

Tous les partenaires du NPNRU sont mobilisés pour créer les conditions d'un processus qualitatif de relogement et ont formalisé leurs engagements dans la charte communautaire de relogement annexée à la CIA. Les propositions issues de l'application de la charte sont analysées par les CALEOL qui cependant, restent seules décisionnaires des attributions de logements publics.

Les principes structurants de la charte de relogement ont plusieurs objectifs qui sous-tendent les relogements conduits dans le cadre du NPNRU, notamment :

- la mise en œuvre d'un parcours résidentiel positif pour les locataires des immeubles voués à démolition

- la recherche de l'amélioration de la mixité sociale à l'échelle du territoire intercommunal

Une organisation des partenaires dans le NPNRU incluant un dispositif de relogement interbailleurs avec une mise en commun de l'ensemble des préavis, une coordination organisée par Grand Besançon Métropole reposant sur le pilotage, le suivi et l'évaluation des processus relogement et la définition d'un cadre commun de critères et d'analyse des besoins exprimés par les ménages et de validation des propositions de relogement retenues pour chaque ménage par les partenaires du GTR.

Pour le NPNRU, le cadre actuellement appliqué repose sur les principes de la présente charte déclinés sur le quartier de Planoise :

- accorder une priorité d'attribution sur les logements disponibles aux ménages relogés dans le cadre du NPNRU, sous réserve du respect des priorisations règlementaires au titre du Droit opposable au Logement (DALO),
- écouter et comprendre les souhaits et besoins des ménages (proximité avec le lieu de travail ou de scolarisation, les attaches sociales ou familiales, souhaits de décohabitation, santé, proximité des services, ou choix d'un quartier en particulier (hors QPV), ou le souhait de déménager hors Besançon). Ce rôle est dévolu aux MOUS.
- interdire le relogement en QPV, hors Planoise, sous réserve de d'accord de dérogation,
- quand c'est possible, favoriser des relogements dans des immeubles neufs ou de moins de 5 ans en s'appuyant sur les forfaits de minoration selon l'application du règlement de l'ANRU.
- reloger les ménages dans un logement de la typologie la mieux adaptée à ses caractéristiques dans le but d'améliorer ses conditions de vie en termes de confort et de reste à charge
- offrir par le relogement proposé, un parcours résidentiel positif soit par un gain de confort (augmentation de surface, logements neufs) et / ou en répondant à des besoins spécifiques du ménage en ciblant des biens rares (par exemple grand logement offrant une typologie adaptée à la composition familiale, logement adapté PMR, etc.), et/ou répondant à des souhaits spécifiques du ménage (maintien d'une certaine typologie, adresse ciblée de manière exclusive, etc.)
- reloger les ménages dans des logements dont les loyers restent en adéquation avec les capacités contributives des ménages ; l'évolution du reste à charge des ménages (dépendant de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service et du niveau d'APL) est encadré. Ainsi :
- veiller à ce que le taux d'effort de la famille après relogement reste inférieur, équivalent ou se rapproche au maximum du taux d'effort initial, sauf souhait de la famille de privilégier un confort supérieur ou une taille de logement plus importante, compatible avec ses ressources ; Le ménage devant donner son accord écrit pour cette évolution budgétaire et l'évolution du taux d'effort qui en résultera, (le plafond maximum de taux d'effort est toujours de 30%).

Le reste à vivre des ménages, soit le budget disponible une fois les frais liés au logement payés sera calculé conformément à la méthode retenue pour le fichier partagé et ne devra pas évoluer de façon à devenir inférieur à 6€ par jour et par unité de consommation. S'il est inférieur avant relogement, il ne devra pas être dégradé davantage.

Pour les ménages sous plafond de ressources PLAI, le reste à charge ne devra pas être dégradé.

A titre dérogatoire, pour certains ménages à reloger ayant des problématiques lourdes de santé et de dépendance fortes reconnues et pour ne pas fragiliser certaines situations une première proposition dans Planoise peut être faite (demande explicite du ménage et rapport circonstancié de la Mous à produire).

- Fournir un accompagnement individualisé attentif et vigilant :
  - proposer une démarche d'accompagnement qualitative à destination des locataires tout au long du processus et pouvant être suivie de parcours d'insertion quand c'est nécessaire rechercher une solution d'habitat spécifique ou un accompagnement avec ASLL
  - accompagner les ménages le souhaitant dans le déménagement et l'installation (frais de connexion aux fluides, transferts d'abonnement internet et téléphone, relais de courrier pendant 6 mois) et éventuellement, en cas de besoin des interventions spécifiques (déchetterie, travaux d'embellissement, etc.)
  - plafonner les dépôts de garantie au dépôt de garantie du logement voué à démolition
  - de poursuivre les propositions du GTR et l'accompagnement par la MOUS pour le ménage à reloger au-delà des 3 offres obligatoires et après mise en demeure de quitter son logement pendant la durée légale de la mise en demeure (6 mois de préavis de départ)

Il a été acté en outre que :

- pour tous les ménages, en application de l'ambition de la loi LEC et afin de faciliter leur parcours résidentiels positifs et l'élargissement de leur choix résidentiels, la première proposition qui leur serait faite sera systématiquement une proposition située hors QPV, pertinente au regard des besoins de la famille.

- à cette fin, de demander aux ménages de flécher a minima 3 quartiers hors QPV comme secteur de relogement ; ces secteurs seront utilisés pour identifier notamment la première proposition.
- pour les demandeurs du premier quartile et deuxième quartile, seront privilégiés, dans la mesure du possible, des relogements non seulement hors des QPV mais aussi hors des quartiers de veille active et des immeubles présentant des critères de fragilité (orange et rouge)i. Les relogements qui seraient effectués au sein d'immeubles nécessitant une vigilance particulière (orange) feront l'objet d'un examen attentif,
- pour les autres ménages (quartiles 2-3-4), aucun relogement ne sera proposé dans des immeubles classés comme fragiles (rouge) par l'outil d'observation du degré de fragilité des résidencesii.

**Sur demande explicite et motivée du ménage, le relogement à Planoise pourra être étudié à condition que le ménage remplisse au moins un des critères ci-dessous :**

- Avoir des problématiques lourdes de santé et de dépendance fortes reconnues et pour ne pas fragiliser certaines situations une première proposition dans Planoise peut être faite (demande explicite du ménage et rapport circonstancié de la Mous à produire)
- Répondre aux objectifs de la loi LEC en justifiant de ressources (revenu moyen de l'année en cours ou revenu fiscal de référence sur année n-1) plaçant le ménage dans les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles des demandeurs et être en situation d'activité stable (CDD, CDI, Pôle Emploi, etc.) ou d'ancien actif (retraité),
- Etre reconnu comme soutien essentiel d'un ménage « fragile », résidant dans un immeuble non concerné par les démolitions ; après une 1<sup>ère</sup> proposition hors QPV à proximité immédiate, la fragilité du ménage soutenu et le caractère essentiel du soutien requis sera vérifiée par le cumul des 2 conditions suivantes :
  - Une reconnaissance de handicap ou de dépendance stricte du fait de problèmes chroniques de santé nécessitant un soutien quotidien auprès du ménage fourni par le ménage devant être relogé attesté par une attestation médicale de santé et de dépendance de soins réguliers,
  - une attestation du ménage soutenu validant le soutien régulier et indispensable du ménage devant être relogé
- Eviter que les offres faites ne dégradent notablement le temps de déplacement, domicile travail à pied ou en transport en commun, des membres de la famille dont les revenus constituent une part importante des revenus de la famille (notamment en cas d'horaires atypiques ou de travail posté) pour celles qui ne sont pas motorisées. Ce critère pourrait être examiné notamment pour un travail localisé sur Avanne Aveney, Hauts du Chazal, Chateaufarine, Planoise.
- Etre reconnu comme rouage essentiel du secteur associatif local intervenant en proximité; Ce critère sera apprécié par la vérification simultanée auprès de l'association de plusieurs éléments :
  - du caractère d'adhérent et de bénévole engagé et,
  - d'une participation régulière aux activités de l'association ou
  - d'un rôle de fonction support (trésorier, secrétaire,...) au sein de l'association et,
  - d'une attestation de l'association

## » LE RELOGEMENT, AMORCE D'UNE DYNAMIQUE D'INSERTION

**En premier lieu, la démarche de relogement est l'occasion, pour les ménages concernés, d'ouvrir les droits et aides auxquels ils sont éligibles.**

D'autre part, pour ceux qui en rencontrent le besoin et en manifestent la volonté, la démarche de relogement représente l'opportunité de s'inscrire ou se réinscrire dans une **dynamique d'insertion**. Après accord des habitants concernés, une coordination avec les personnes en charge de l'insertion sera organisée par la personne référente chargée de l'accompagnement au relogement.

L'accompagnement social à l'occasion des relogements sera mené d'une manière globale pour viser un objectif plus large que la seule question du déménagement. C'est pourquoi il convient de coordonner l'accompagnement social le plus en amont possible.

Dans cette perspective, un point sur les situations sera effectué de manière partenariale afin de repérer celles qui sont connues et accompagnées (des services départementaux notamment), celles qui sont connues mais non accompagnées et celles qui ne sont pas connues mais pour lesquelles une stratégie d'accompagnement social serait utile et pertinente.

C'est pourquoi, et afin d'améliorer la lisibilité des rôles de chaque intervenant auprès du ménage, il convient d'avoir une approche concertée et coordonnée avec la MOUS pour un travail au cas par cas et afin de définir une stratégie collective adaptée.

Des actions, mises en place dans le cadre du Contrat de Ville, pourront également venir compléter

l'accompagnement proposé ci-dessus. Une évaluation de la dynamique d'insertion des ménages pourra être réalisée a posteriori.

## **1.2 LA RECHERCHE D'UNE MEILLEURE MIXITÉ SOCIALE À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE**

Les partenaires travailleront à la satisfaction de l'ensemble des critères énoncés ci-dessus tout en veillant à la formulation de propositions de relogement garantissant la recherche d'une meilleure mixité sociale à l'échelle intercommunale.

Les propositions de relogements seront réalisées en cohérence avec les objectifs de la politique intercommunale des attributions. Le comité de pilotage de relogement et le groupe technique de relogement, à travers la validation des orientations et propositions de relogement, seront les garants de cet engagement.

# 2. L'ORGANISATION DES RELOGEMENTS

## 2.1 LE DIAGNOSTIC DES BESOINS : DES ENTRETIENS INDIVIDUELS

Dès la décision de mise hors gestion d'un bâtiment pour démolition par un bailleur, actée soit en comité d'engagement soit en conseil d'administration, **celui-ci organise l'accompagnement des locataires à reloger dont la première étape consiste en un diagnostic des besoins. Ils seront recensés à travers des entretiens individuels auprès des locataires.**

Ainsi, ces entretiens individuels réalisés auprès de chaque ménage, viseront les objectifs suivants :

- **Inform**er les locataires du déroulement du relogement et répondre à leurs questions.
- **Connaître la situation de chacun** des membres du ménage et prendre en compte tous les aspects liés aux attaches familiales et sociales, ainsi que ce qui a trait à la scolarité des enfants ou à l'activité professionnelle, de manière à définir des orientations et à formuler des propositions de relogements les mieux adaptées aux souhaits, aux besoins et aux capacités financières des ménages.
- **S'assurer que l'ensemble des habitants a bien une demande de logement en cours de validité** et à jour, et d'en enregistrer une nouvelle en cas de besoin.
- **Evaluer les aides dont les locataires pourront bénéficier** pour estimer le plus précisément possible leur nouveau reste à charge.

Cet entretien individuel est formalisé par le renseignement d'une fiche d'information reprenant les attentes et besoins du ménage à l'occasion du relogement, qui seront consignés au sein d'une fiche de relogement.

Les éléments renseignés dans cette fiche seront actualisés en tant que de besoin, notamment du point de vue des ressources mensuelles (3 derniers mois) et des souhaits de relogement des ménages pour permettre au GTR de se positionner au mieux sur les opportunités de relogement qui lui seront soumises. De plus, ces éléments alimenteront les outils de suivi, de manière à pouvoir disposer d'une vision globale au fil du processus de relogement.

## 2.2 LE SUIVI ET L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES : UN RÉFÉRENT UNIQUE

**La personne référente accompagnera les locataires tout au long de la mise en œuvre de leur relogement. Elle veillera, avec le bailleur et les partenaires sociaux, à leur bonne installation dans le nouveau logement.**

Ainsi, la personne référente de l'accompagnement au relogement rencontrera en tant que de besoin les ménages inscrits dans le dispositif de relogements, à travers des entretiens individualisés ou dans le cadre de permanences effectuées sursite.

Ce suivi durant le processus de relogement vise les points suivants :

- informer les locataires des caractéristiques de l'offre disponible (loyers types applicables, formes architecturales, disponibilité, etc.) dans tous les sites envisagés pour le relogement par le locataire.
- évaluer les aides dont les locataires pourront bénéficier pour estimer le plus précisément possible leur nouveau reste à charge.
- assister éventuellement les locataires lors des visites de logements afin de s'assurer du niveau de confort de ces derniers au regard de leur situation familiale.
- accompagner si nécessaire les locataires au moment du déménagement ; que ce soit d'un point de vue psychologique, ou d'un point de vue pratique. Cet accompagnement permettra, pour les ménages qui en ressentiront le besoin, de bénéficier d'un accompagnement pour l'ensemble des démarches administratives relatives à l'emménagement dans le nouveau quartier : formalités administratives, lien avec le nouveau quartier (activités périscolaires des enfants par exemple), etc.
- accompagner les locataires pour la restitution des logements voués à la démolition.

La fiche d'information relative à chaque ménage locataire, devra en conséquence être amendée au fil des entretiens de manière à rendre compte de l'évolution de la situation des ménages et de leurs attentes quant au relogement.

## 2.3 LES DÉMÉNAGEMENTS

### » LA PRISE EN CHARGE FINANCIÈRE ET L'ACCOMPAGNEMENT

**Le bailleur concerné par la démolition prend en charge le coût du déménagement** (dès l'autorisation préfectorale de démolition de l'immeuble concerné), même si le relogement s'effectue hors de son patrimoine et ce, dans le parc social comme dans le parc privé, dans le périmètre géographique de la Communauté Urbaine de Grand Besançon Métropole, sauf exception préalablement validée par le groupe technique relogement.

Cette prise en charge des frais des déménagements pourra prendre des formes différentes, selon le choix retenu par le bailleur maître d'ouvrage de l'opération de démolition :

- le bailleur concerné confiera à une entreprise spécialisée de son choix la manutention liée au déménagement, sous réserve de respect de la clause sociale d'insertion.
- le bailleur concerné allouera une somme forfaitaire correspondant à la prise en charge des frais de déménagements engagés par le locataire.

Le bailleur assurera également une assistance aux personnes âgées, handicapées ou isolées sous forme d'une aide à l'emménagement. Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Besançon et le Conseil Départemental du Doubs seront sollicités en cas de besoin.

La présence du locataire est obligatoire le jour du déménagement.

## » LES FRAIS D'INSTALLATION

Afin que le coût du déménagement soit nul pour les locataires relogés, seront remboursés par le bailleur concerné (sur présentation des justificatifs) les frais d'installation suivants :

- ouverture des compteurs de gaz et d'électricité aux conditions d'abonnement des puissances souscrites dans le logement quitté.
- raccordement au réseau d'eau froide.
- transfert d'abonnement aux réseaux de télécommunication (téléphonique fixe, connexion internet ou satellitaire).
- réexpédition du courrier à la nouvelle adresse pour une durée de 1 an.

En cas de double déménagement imposé par une installation transitoire dans un programme existant pour ensuite intégrer un programme neuf qui serait livré après la démolition, le bailleur concerné s'engage à prendre en charge ces frais une deuxième fois.

La personne référente accompagnera les locataires dans ces démarches.

## » L'INDEMNITÉ LOCATIVE

Le bailleur concerné s'engage à ne réclamer aucune indemnité locative de départ après l'état des lieux de sortie, excepté la régularisation des charges.

## » LE DÉPÔT DE GARANTIE

L'accompagnement social des locataires lié au relogement aura pour objectif l'ouverture des droits. Dans ce cadre, les financements de droit commun pour le paiement du dépôt de garantie seront recherchés.

Cependant, afin que l'impact des relogements soit financièrement neutre pour les ménages concernés, et notamment pour les ménages qui ne seraient pas éligibles à des aides pour la prise en charge du dépôt de garantie, il ne sera pas demandé de dépôt de garantie supérieur à celui qui aura déjà été payé par le locataire lors de l'entrée dans son précédent logement voué à démolition. Par conséquent, pour les ménages non éligibles aux différents dispositifs de soutien, notamment par le Département, le montant du dépôt de garantie sera au maximum équivalent à celui du logement quitté.

N.B. : 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® et GARANTIE 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.

## 2.4 LE SUIVI POST-EMMÉNAGEMENT

Si besoin, le bailleur concerné s'engage à suivre la situation des familles et à maintenir le relais d'information auprès des partenaires du relogement autant que de besoin.

## 2.5 LES CAS SPÉCIFIQUES

### » LE CAS DES LOCATAIRES QUI ASSURENT EUX-MÊMES LEUR RELOGEMENT

Tout locataire souhaitant quitter son logement et se reloger par ses propres moyens, sans bénéficier du dispositif de la présente charte ni du soutien du bailleur, devra en informer le bailleur concerné par écrit. Il sera dès lors dispensé du préavis légal.

Quel que soit le nouveau statut d'occupation, il est nécessaire d'assurer un suivi global de l'ensemble des solutions de relogements des ménages. En réponse à cet objectif, le bailleur concerné relaiera les informations dont il disposera sur ces situations aux membres du groupe technique relogements.

### » LE CAS DES LOCATAIRES EN DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

Les locataires en impayés de loyer devront :

- confirmer et actualiser les engagements de remboursement de la dette qui ont déjà été pris.
- s'engager à résorber leurs retards de loyers actuels et tenir compte de ces difficultés dans l'expression de leur demande concernant le nouveau logement.

**Les procédures contentieuses avec action en justice en cours ne seront ni suspendues ni annulées. Les ménages concernés par ces mesures judiciaires ne seront pas intégrés dans le dispositif de relogement.**

# 3. LE PILOTAGE DES RELOGEMENTS

## 3.1 LE COMITÉ DE PILOTAGE

### » COMPOSITION

Le Comité de pilotage Relogements est présidé par les élus communautaires en charge de la Politique de l'Habitat et du Logement et en charge de la Politique de la Ville, en partenariat étroit avec les élus de la Ville de Besançon en charge de la politique de la ville.

Cette présidence sera donc assurée par les membres suivants :

- 2 représentants élus de Grand Besançon Métropole.

Le comité de pilotage est constitué de la manière suivante :

- 2 représentants élus de la Ville de Besançon
- 1 représentant élu de chaque bailleur associé à cette charte de relogement
- 2 représentants de l'Etat
- 1 représentant élu du CCAS de la Ville de Besançon
- 1 représentant élu du Conseil Départemental du Doubs
- 1 représentant de la Caisse d'Allocations Familiales
- 1 représentant des associations de locataires
- 1 représentant du Conseil citoyen du quartier concerné
- 1 ou 2 représentant(s) des collecteurs du 1% Logement
- 1 représentant de l'Union sociale pour l'Habitat de Franche-Comté (USH-FC)

### » RÔLE

Le comité de pilotage est garant, tout au long de l'opération, du respect de la présente charte et de sa mise en œuvre. Il se réunit pour faire un point d'étape sur les éléments suivants :

- définition et suivi des objectifs opérationnels de relogements, mis en œuvre dans le cadre des groupes techniques de relogements.
- échange et information sur les difficultés de mise en œuvre ou l'insuffisance de prise en compte de certains éléments, notamment à travers la sollicitation directe des élus ou des représentants des bailleurs.
- évaluation quantitative et qualitative de la démarche de relogement avec un tableau de bord de suivi de chaque situation mis à jour par le bailleur concerné par la démolition.
- production d'un bilan des relogements permettant notamment de suivre leur localisation et un suivi de l'équilibre d'occupation dans les sites d'accueil.

## 3.2 LE GROUPE TECHNIQUE RELOGEMENTS (GTR)

### » COMPOSITION

Piloté par Grand Besançon Métropole en tant que chef de file des politiques du Logement, en partenariat étroit avec les services de la Ville de Besançon et de la Direction Départementale des Territoires, un « Groupe technique relogements » (GTR) sera mis en place. Cette instance décisionnelle aura notamment en charge la coordination du GTR et la validation des opportunités de relogement préalablement à leur présentation en Commission d'attribution des logements.

Ce groupe technique relogements sera constitué des partenaires suivants :

- 2 représentants de Grand Besançon Métropole
- 2 représentants de la Ville de Besançon
- 1 représentant de chaque bailleur associé à cette charte de relogement
- 2 représentants de l'Etat
- 1 représentant du CCAS de la Ville de Besançon
- 1 représentant du Conseil Départemental du Doubs
- 1 représentant de la Caisse d'Allocations Familiales

Ce groupe technique composera l'instance « de terrain » pour le suivi des relogements. Ce dispositif partenarial déterminera les orientations de relogements pour les ménages et participera aux échanges relatifs aux opportunités de relogement étudiées.

### » RÔLE

Ce groupe est chargé de coordonner, suivre, favoriser et évaluer les relogements.

A ce titre, il devra :

- valider des orientations de relogement par secteur au vu des diagnostics sociaux réalisés.
- étudier les opportunités de relogements présentées par les bailleurs.
- partager un état d'avancement global à l'échelle de l'ensemble des démolitions.
- échanger sur les difficultés rencontrées par chacun.
- mutualiser les expériences.
- s'assurer de la cohérence globale des relogements visant la préservation des équilibres d'occupation.

**Aucune opportunité de relogement ne sera présentée en commission d'attribution des logements (CAL) sans validation préalable de cette opportunité par l'instance décisionnelle du groupe technique relogements.**

### » OUTILS

La mise en place du dispositif opérationnel depuis 2015 a permis aux partenaires de s'appuyer sur les outils mis en place par Grand Besançon Métropole en coconstruction avec les partenaires du relogement. Ces outils ont pour finalité de garantir le respect des dispositions de la charte communautaire de relogement et d'assurer un suivi de l'avancée des opérations de relogement.

## » La fiche d'opportunité de relogement

Cette fiche, annexée à la charte, permet de visualiser en GTR la situation du ménage et d'étudier son évolution en fonction de l'opportunité de relogement. Elle permet également de suivre les opportunités étudiées en GTR et les suites qui leur ont été données en CAL, puis par le ménage.

## » Les adresses de redistribution

Avec l'appui du service informatique de Grand Besançon Métropole, des adresses de redistribution de messages ont été mises en place. Elles permettent, à travers une adresse mail unique d'assurer la redistribution des messages relatifs à une opération de relogement à l'ensemble des partenaires mobilisés. Une adresse unique a été également mise en place afin que les équipes de gestion locative puissent communiquer facilement les préavis de libération de logement à l'ensemble des partenaires du GTR.

## » Les outils de suivi de l'avancée des opérations de relogement

Un retour mensuel sur l'occupation des immeubles concernés par les opérations de relogement est assuré par les MOUS afin que les équipes de Grand Besançon Métropole puissent informer les élus et partenaires référents de l'avancée des opérations de relogement.

Pour réaliser son travail et s'assurer du respect des propositions de relogements avec les principes arrêtés de la stratégie d'équilibre territorial, le GTR pourra s'appuyer sur le suivi du relogement sur les différentes résidences.

Enfin, une série d'indicateurs est également collectée et analysée afin de suivre les tendances et les évolutions globales des relogements, notamment afin de réaliser les bilans intermédiaires présentés en comité de pilotage.

## » Le suivi des préavis transmis

Afin de rendre compte aux élus et aux partenaires de la forte mobilisation des bailleurs et des réservataires pour la priorisation des relogements, il sera attendu des MOUS qu'elles recensent les logements libérés, retenus ou non par le GTR en indiquant le bailleur et le réservataire de chaque préavis transmis.

## » Le guide relogement

En tant que maître d'ouvrage de la MOUS dédiée au relogement des immeubles 13 et 29 rue Brulard, Grand Besançon Métropole a édité en partenariat avec le CCAS un guide relogement à destination des locataires concernés. Ce livret, qui pourra être adapté aux autres opérations de relogement, informe sur les modalités de mise en œuvre des relogements : les engagements respectifs des partenaires et des locataires, les étapes du relogement, un memo pour les étapes liées au déménagement et enfin les coordonnées des interlocuteurs en charge de l'accompagnement individuel des ménages.

# » FRÉQUENCE DES RÉUNIONS

Le groupe technique relogements se réunira autant que de besoin de manière à établir un suivi des situations, faire un point d'avancement et échanger sur les opportunités de relogement en cours et à venir.

Par ailleurs, un dispositif de coordination au sein de l'instance décisionnelle du GTR sera mis en place de manière à assurer la réactivité nécessaire, dès lors qu'un bailleur le saisira pour une libération de logement nécessitant un passage en CAL dans des délais courts. Ainsi, l'étude des opportunités de relogements par les co-pilotes du dispositif pourra être assurée par mail.

# 4. LES ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES



## 4.1 LES ENGAGEMENTS DE L'ENSEMBLE DES BAILLEURS SIGNATAIRES

Il convient de rappeler que les opérations de relogement s'inscrivent dans le cadre de l'article L.472-1-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. Selon cet article, « en cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués ».

Afin de satisfaire aux objectifs énoncés dans cette charte et dans le cadre d'une démarche partenariale interbailleurs, les bailleurs signataires de la présente charte s'engagent sur les points suivants :

### » LE PARTAGE DES INFORMATIONS

Les bailleurs s'engagent à partager l'ensemble des éléments nécessaires à l'identification de l'offre de logements mobilisable dans le cadre des relogements.

Les bailleurs s'engagent à informer le groupe technique relogements (GTR) des préavis reçus sur leur parc et à partager les informations sur les caractéristiques de ces logements amenés à se libérer qui seront nécessaires à l'évaluation de la proposition par le GTR.

Ainsi, à minima devront être transmis, pour chaque information de libération de logement correspondant aux orientations de relogements, les éléments suivants :

- adresse
- type de financement
- date de mise en service
- délai de disponibilité et date prévisionnelle de passage en CAL
- typologie et nombre de chambres réelles
- surface habitable, surface annexes, type et nombre de stationnements du logement
- présence d'un ascenseur
- étage
- type de chauffage
- loyer de base et loyers accessoires
- charges collectives (entretien, éclairage parties communes)
- provision sur charges (eau chaude, eau froide, chauffage)

## » LA FORMULATION DE PROPOSITIONS DE RELOGEMENTS SIMULTANÉES

Les ménages à reloger se verront offrir, autant que possible, 2 opportunités de relogements simultanées correspondant à leurs possibilités financières et permettant un parcours résidentiel positif. Ces opportunités pourront permettre au ménage d'envisager son relogement dans un quartier qu'il n'avait pas nécessairement demandé mais qui serait susceptible de favoriser un parcours résidentiel positif pour différentes raisons, notamment la proximité du lieu de travail ou de scolarisation des enfants.

Ce dispositif innovant permettra d'offrir aux locataires concernés un véritable choix, notamment en renforçant la capacité de projection des ménages dans leur nouveau logement ou leur nouveau quartier. Ainsi, ce dispositif permettra au ménage de se positionner sur la proposition qui lui semblera la plus pertinente au regard de ses souhaits, de ses besoins et de ses possibilités financières.

## » LA VALIDATION DES OPPORTUNITÉS PAR LE GTR EN AMONT DES CAL

Préalablement à toute présentation en commission d'attribution logements d'une opportunité de logement à un locataire concerné par un projet de démolition, il est demandé aux bailleurs émettant cette opportunité de prendre contact avec la personne référente des relogements et de lui transmettre l'ensemble des informations nécessaires à l'analyse de l'impact de cette potentialité de relogement sur la situation du ménage.

Ces éléments, et les simulations qui en seront tirées, devront permettre au GTR de vérifier que toutes les conditions d'un relogement satisfaisant et conforme aux règles définies dans la présente charte sont bien réunies. **L'instance décisionnelle du groupe technique relogements (GTR) devra pouvoir disposer de l'ensemble des éléments nécessaires à l'analyse et à la validation de cette opportunité avant la tenue de la commission d'attribution des logements (CAL) du bailleur.**

**Dans le cas où plusieurs candidats seraient positionnés sur un même logement, une hiérarchisation sera proposée par le GTR.**

## » LE DÉPÔT DE GARANTIE

Les bailleurs signataires de la présente charte s'engagent, pour les ménages qui ne seraient pas éligibles à des aides pour la prise en charge du dépôt de garantie, à ne pas demander de dépôt de garantie supérieur à celui qui aura déjà été payé par le locataire lors de l'entrée de son précédent logement voué à démolition.

## » LA COMMUNICATION DES INFORMATIONS NÉCESSAIRES AU SUIVI POST-RELOGEMENT

Le bailleur qui accueillera un locataire issu de la démarche de relogement s'engage à communiquer toutes les informations nécessaires aux membres du groupe technique relogements (GTR) ainsi qu'à l'ANRU. A cette fin, les pièces administratives afférentes aux dossiers des locataires seront scannées et conservées dans leurs dossiers dès l'enregistrement de la demande.

Ce partage des documents pourra notamment trouver son appui logistique grâce au fichier partagé mis en place par le Groupement des Bailleurs Sociaux du Doubs et opérationnel depuis juin 2014.

## 4.2 LES ENGAGEMENTS DU BAILLEUR MAÎTRE D'OUVRAGE DE L'OPÉRATION DE DÉMOLITION

### » L'APPLICATION DES PRINCIPES DE LA CHARTE

Le bailleur concerné s'engage à appliquer les principes énoncés dans cette charte dans le cadre de son protocole de relogement joint au Dossier d'Intention de Démolir (DID) si besoin et de l'autorisation de démolition délivrée par le Préfet. D'un point de vue opérationnel, **les principes de relogement indiqués dans la présente charte s'appliqueront dès nomination du prestataire retenu pour la MOUS, qui devra intervenir dans un délai raisonnable suite à la décision de la mise hors gestion du bâtiment (soit moins de 6 mois).**

### » LA PRISE EN CHARGE DE L'ENSEMBLE DES FRAIS AFFÉRENTS AU DÉMÉNAGEMENT

Le bailleur concerné prendra en charge l'ensemble des frais afférents au déménagement. Cette prise en charge prendra la forme d'une somme forfaitaire allouée au locataire pour couvrir les frais qu'il aurait engagés ou il désignera une entreprise de son choix pour effectuer les opérations de manutention induites par le déménagement (dans les conditions énoncées dans la présente charte).

### » L'INDEMNITÉ LOCATIVE

Le bailleur concerné s'engage à ne réclamer aucune indemnité locative de départ après l'état des lieux de sortie, excepté la régularisation des charges.

### » LE SUIVI ET LES RELAIS POST-EMMÉNAGEMENT

Si besoin, le bailleur concerné s'engage à suivre la situation des familles et à maintenir le relais d'information auprès des partenaires du relogement.

## 4.3 LES ENGAGEMENTS DE L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES SIGNATAIRES

### » L'APPLICATION DES PRINCIPES ÉNONCÉS DANS LA PRÉSENTE CHARTE POUR L'ENSEMBLE DES PROJETS DE DÉMOLITION

Les signataires de la présente charte s'engagent à appliquer les principes qu'elle énonce pour les relogements des locataires concernés par un projet de démolition envisagé dans le cadre du NPNRU ainsi que dans le cadre du droit commun.

## » LA PRIORISATION DES RELOGEMENTS SUR LES ATTRIBUTIONS DE DROIT COMMUN

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté la priorité sera donnée aux ménages reconnus prioritaires et urgents à reloger dans le cadre du DALO. Dès qu'elles seront validées, les opportunités de relogements devront être présentées en commission d'attribution. Ces dossiers seront appréciés de manière priorisée, conformément à la réglementation en vigueur dans le cadre de projets de démolition.

Les bailleurs et partenaires signataires de la présente charte s'engagent donc, lors des passages en commission d'attribution, à soutenir prioritairement les ménages relogés. Cet engagement permettra de répondre aux objectifs énoncés dans la présente charte en établissant une priorisation des relogements au titre de la rénovation urbaine sur les mutations ou demandes d'accès au parc locatif public.

## » LE RECRUTEMENT D'UNE PERSONNE RÉFÉRENTE DÉDIÉE À L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES

Les signataires de la présente charte s'engagent à mettre en place une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée soit par le bailleur concerné soit par la collectivité, comme cela a été le cas de manière exceptionnelle pour la première opération de relogement couverte par la charte communautaire de relogement. Par ailleurs, les ménages devront bénéficier d'une personne référente identifiée et dédiée à l'accompagnement social et au suivi de leur relogement. Cette personne référente sera notamment chargée de réaliser les entretiens individuels des locataires et d'assurer leur accompagnement jusqu'au relogement, voire au-delà si besoin. La personne référente prendra l'attache des services sociaux compétents en cas de difficultés spécifiques.

## » L'OBLIGATION DE STRICTE CONFIDENTIALITÉ

Les signataires de la présente charte s'engagent à la plus stricte confidentialité concernant l'ensemble des éléments portés à leur connaissance dans le cadre des relogements.

## » LE PARTAGE DE L'ENSEMBLE DES INFORMATIONS NÉCESSAIRES AU SUIVI DES RELOGEMENTS

Les signataires de la présente charte s'engagent à partager l'ensemble des informations nécessaires au suivi des relogements.

## » LA MOBILISATION PARTENARIALE

Les signataires de la présente charte s'engagent à assurer la présence systématique et régulière d'un représentant de leur institution au groupe technique relogements (GTR). La présente charte définit un cadre général et n'apporte pas de manière exhaustive les réponses à l'ensemble des difficultés résultant de situations particulières qui peuvent survenir. En cas de difficulté, le groupe technique relogement tel que défini ci-dessus est légitime pour être sollicité et proposer des solutions adaptées.

## » LA MOBILISATION DES TITULAIRES DE CONTINGENTS DE LOGEMENTS RÉSERVÉS

Les signataires de la présente charte titulaires de contingents de logements réservés au titre de leur financement direct ou indirect du logement locatif public (subventions, garanties d'emprunt, aides fiscales, cotisations salariales, etc.) s'engagent à mobiliser, autant que possible et en respect de la réglementation, ces logements pour satisfaire au relogement, dans les conditions énoncées dans la présente charte, des locataires dont l'immeuble est voué à démolition.

## 4.4 DURÉE DE LA CHARTE

La présente charte prend effet à compter de sa signature. Elle a vocation à être réactualisée en fonction des besoins et des enjeux qui seront identifiés dans le cadre du suivi et de l'évaluation de la politique intercommunale des attributions.

<p><b>La Présidente de la Communauté urbaine de Grand Besançon Métropole</b></p> <p>Mme VIGNOT</p>	<p><b>» Le Préfet du Doubs</b></p> <p>M. MATHURIN</p>
<p><b>» La Présidente du Conseil Départemental du Doubs</b></p> <p>Mme BOUQUIN</p>	<p><b>» La Directrice Générale de LOGE.GBM</b></p> <p>Mme MARQUES</p>
<p><b>» Le Directeur Général de Habitat 25</b></p> <p>M. GAUNARD</p>	<p><b>» Le Directeur Territorial Patrimoine de Néolia</b></p> <p>M. CONSTANTIN</p>
<p><b>» Le Directeur Territorial ICF Habitat</b></p> <p>M. ORELU</p>	<p><b>» Le Directeur d'Établissement EST Adoma CDC Habitat</b></p> <p>M. BECHARI</p>
<p><b>» La Directrice de l'Union Sociale pour l'Habitat de Franche-Comté</b></p> <p>Mme SCHWERDORFFER</p>	<p><b>» Le Directeur Régional Action Logement Services Bourgogne-Franche-Comté</b></p> <p>M. LEROY</p>

FAIT À BESANÇON LE :

**Annexe 1. - FICHE D'ANALYSE DES OPPORTUNITÉS DE RELOGEMENT (SERVICE HABITAT GBM)**

**Annexe 2. - SCHÉMA PRÉSENTANT LE CIRCUIT DE VALIDATION D'UNE OPPORTUNITÉ DE RELOGEMENT (SERVICE HABITAT G)**

**Annexe 3 - MODÈLE DE CONVENTION DE RELOGEMENT CONFORME À L'ARTICLE 13 QUATER DE LA LOI DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 1948 MODIFIÉE**



**ANNEXES**

# ANNEXE 1 : FICHE D'ANALYSE DES OPPORTUNITÉS DE RELOGEMENT (SERVICE HABITAT GBM)

## Fiche d'analyse des opportunités de relogement pour validation par Groupe Technique Relogement (GTR)

Date GTR

Présentation Ménage		à saisir	
Code ménage ou N° unique Départemental		formules	
Bailleur			
Montant et nature du paiement du DG			
Ancienneté dans le logement (ans)			
Composition du ménage		Catégorie fiscale ménage	
Nb total personnes composant le Ménage		5	
Coefficient Imhoweb (nb UC du ménage)		Plafonds PLAI	Plafonds PLUS
Age(s) du ou des titulaire(s) de bail (ans)		25 223,00 €	45 858,00 €
Revenu Fiscal de référence (N-2)		0%	0%
Ensemble des ressources mensuelles			
Nature des ressources			
Salarié Entreprise cotisant au 1% lgt			
Souhait de Relogement en Secteur			
Contraintes exprimées			
Souhait de Relogement en Typologie			

	Situation AVANT Relogement	Situation APRES Relogement	Evolution valeurs absolues	Evolution valeurs relatives
Code appartement RPLS				
Date de disponibilité du logement				
Bailleur				
Date de construction ou de réhabilitation				
Logement réservé/réservataire				
Adresse				
Commune				
Quartier				
Type financement				
Performance énergétique				
Etage				
Forme bâtie				
Typologie				
Nb de chambres				
Surface Habitable				
Soit m <sup>2</sup> /pers.				

LOYER mensuel				
Loyer(s) mensuel(s) accessoire(s)				
Détail objets				
Loyer(s) mensuel(s) accessoire(s)				
Montant APL				
Charges collectives				
Type de chauffage (coll,ind, gaz, elec)				
Provisions OU Forfait sur charges individuelles				

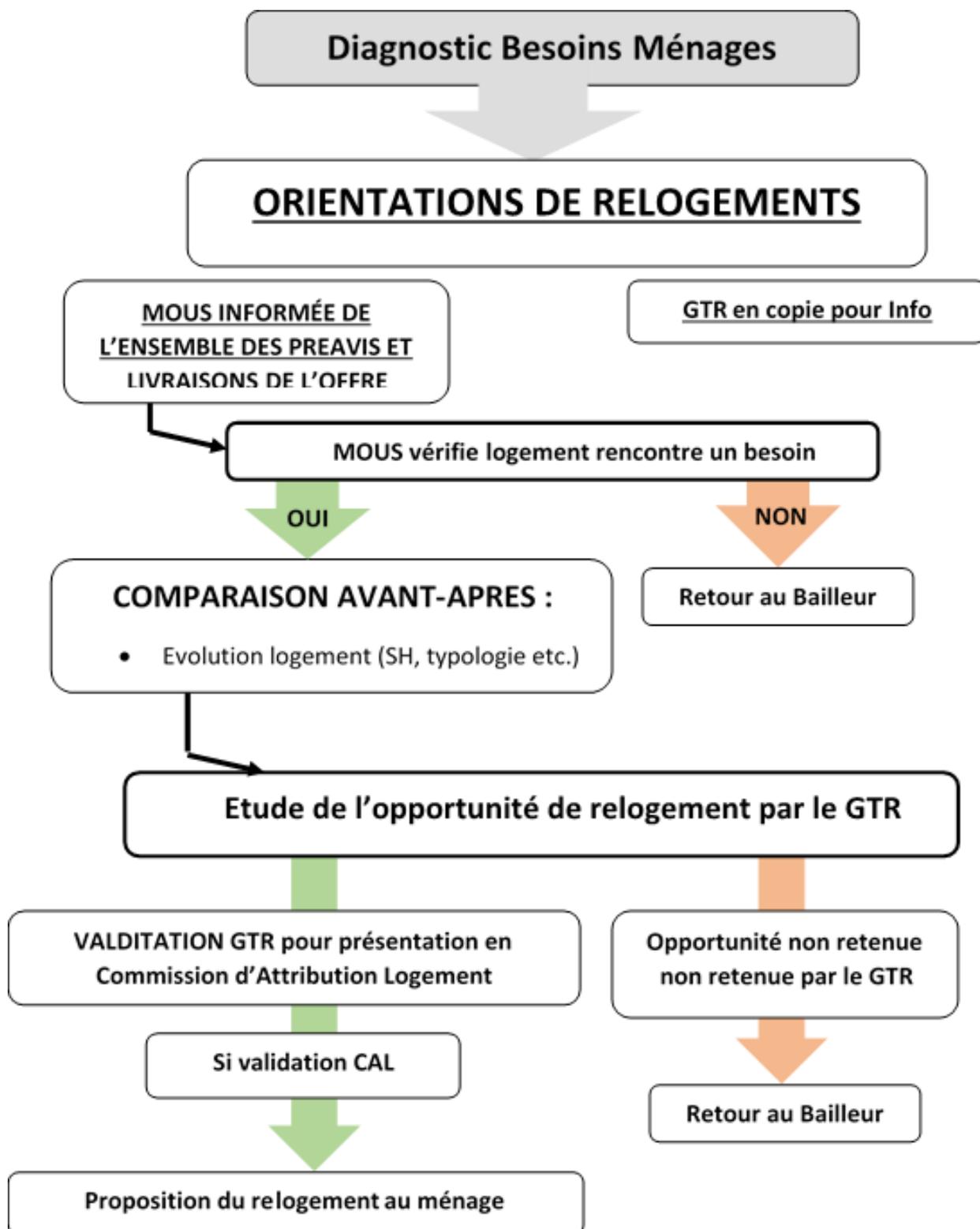
<b>Coût Logement (Loyer+charges sans APL)</b>				
<b>RESTE à CHARGE (Coût Lgt-APL)</b>				
<b>TAUX D'EFFORT</b>				
<b>RAV par jour par personne</b>				
Besoins spécifiques	5e/6e étage max, proche de l'école Sainte Famille	non : quartier		

Adresse 1er relogement étudié en GTR  
 Adresse 2ème relogement étudié en GTR  
 Adresse 3ème relogement étudié en GTR  
 Adresse 4ème relogement étudié en GTR  
 Adresse 5ème relogement étudié en GTR  
 Adresse 6ème relogement étudié en GTR  
 Adresse 7ème relogement étudié en GTR

Avis GTR		Avis CAL		Avis ménage	
Date	Décision et motif	Date	Décision et motif	Date	Décision et motif

**Document confidentiel à l'usage exclusif du GTR, NE PAS DIFFUSER**

# ANNEXE 2 : SCHEMA PRESENTANT LE CIRCUIT DE VALIDATION D'UNE OPPORTUNITE DE RELOGEMENT (SERVICE HABITAT GBM)



ANNEXE 3 : MODÈLE DE CONVENTION DE  
RELOGEMENT CONFORME À L'ARTICLE 13 QUATER  
DE LA LOI DU 1ER SEPTEMBRE 1948 MODIFIÉE

# Annexe 3

## Exemple de convention de relogement

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception  
[Ce projet, envoyé au locataire dont l'immeuble va être démolit ne peut prendre effet qu'au terme d'un délai de trente jours à compter de sa réception].

Entre les soussignés :

L'OPH .....représenté par .....

Ou la Société .....représentée par .....

Ci-après dénommé : le bailleur,

D'UNE PART

Et

Monsieur ..... locataire

Madame .....locataire

M. .... locataire

Demeurant et domicilié(s) actuellement à .....

Agissant, solidairement et indivisément, à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé(s) : le preneur

D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

L'OPH ou la Société ..... est propriétaire d'un ensemble immobilier faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain programmé à échéance 20....

A ce titre, il va être procédé à la démolition du bâtiment de.....logements, situé à :.....

Le projet de démolition ci-dessus oblige, l'OPH, ou la Société à procéder au relogement des occupants des logements concernés, dans les conditions de l'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

L'OPH ou la Société ..... s'est employé à rechercher avec le preneur une solution de relogement correspondant à ses besoins personnels et familiaux et satisfaisant aux exigences légales et réglementaires. Une solution a été trouvée pour assurer son relogement définitif.

C'est ainsi que l'OPH ou la Société .....dans le respect des dispositions de l'article 13 quater de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 modifiée, procède à la notification du présent projet de convention de relogement.

Après expiration du délai de réflexion de trente jours ouvert au bénéfice du preneur par l'article 13 quater précité, il sera possible de procéder entre les parties à la signature de la convention définitive de relogement dans les termes fixés aux présentes.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### ▣ Article 1 :

L'OPH ou la Société....., s'engage à mettre à la disposition du preneur, à titre de relogement définitif, au sens de l'article 13 quater de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, le logement répondant aux caractéristiques énoncées ci-dessous.

En contrepartie, le preneur s'engage à libérer le logement loué, au plus tard à la date d'effet du contrat de bail joint à la présente.

Logement nouveau :

- adresse :

- typologie :

- superficie habitable :

- montant du loyer mensuel à la date du :

- montant des charges locatives prévisionnelles.

Ce local à usage exclusif d'habitation (ou à usage mixte professionnel et d'habitation) ouvre droit au bénéfice de l'APL (ou de l'AL).

### ▣ Article 2 (facultatif) :

Afin de permettre au preneur de se reloger dans le logement visé à l'article 1<sup>er</sup>, ci-dessus, l'OPH ou la Société prendra à sa charge le paiement des frais suivants afférents à :

(préciser ici le cas échéant, les frais pris en charge) :

- déménagement,
- ouverture de compteur (EDG/GDF, ligne téléphonique, etc...),
- travaux d'embellissement de l'appartement proposé.

▣ Article 3 :

L'OPH ou la Société....., propose au preneur un contrat de bail relatif au nouveau logement, (un exemplaire du contrat de bail est joint en annexe).

Ce contrat prendra effet au plus tard à la date du : .....

A cette date le preneur ainsi que toute personne occupant le logement aura libéré les lieux qu'il occupe actuellement et l'aura vidé de tout mobilier et objet quelconque.

A cette date le preneur s'engage expressément à restituer toutes les clés du logement et des locaux loués accessoirement à un représentant du bailleur.

▣ Article 4 :

Le preneur reconnaît que le logement offert à titre de relogement définitif répond aux conditions posées par l'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, et notamment qu'il est en bon état d'habitation, qu'il remplit les conditions d'hygiène normales et qu'il correspond à ses besoins personnels ou familiaux et à ses possibilités financières.

Ainsi le preneur se reconnaît valablement rempli de ses droits par le relogement qui lui est assuré par le bailleur.

▣ Article 5 :

La présente procédure de relogement s'inscrivant dans le cadre des dispositions de l'article L. 353-15 du CCH (ou de l'article L. 442-6 du CCH) et de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, le preneur a pris parfaitement connaissance des dispositions de l'article 13 quater de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, ci-dessous littéralement retranscrites :

"Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 à 13 bis ci-dessus ne peut être signée, à peine de nullité, qu'après l'expiration d'un délai de trente jours suivant la réception de la demande".

Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A peine de nullité de la convention, ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée doivent reproduire l'un et l'autre en caractères très apparents les dispositions du présent article. L'avis de réception mentionné au deuxième alinéa doit également à peine de nullité de la convention lui être annexé".

L'OPH ou la Société ..... précise que le présent document constitue le projet de convention de relogement visé par le texte de l'article 13 quater de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Le caractère définitif de cet accord entre les parties sera concrétisé par la signature de chacune d'entre elles de la convention de relogement définitif après expiration du délai de trente jours, suivant la date de la notification du présent projet de convention de relogement.

Convention établie en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, faite à..... le.....

L'OPH,

Monsieur, Madame

La Société,

Le bailleur

Le preneur

P.J. Un contrat de location.

## Textes applicables

Loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948

### ▣ Article 13 bis

Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé :

- dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;
- dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;
- dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

### ▣ Article 13 quater

Toute convention entre le bailleur et le locataire ou l'occupant pour la mise en œuvre des dispositions des articles 11 à 13 bis ci-dessus ne peut être signée, à peine de nullité, qu'après l'expiration d'un délai de trente jours suivant la réception de la demande.

Le projet de convention est adressé au locataire ou à l'occupant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A peine de nullité de la convention, ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée doivent reproduire l'un et l'autre en caractères très apparents les dispositions du présent article. L'avis de réception mentionné au deuxième alinéa doit, également à peine de nullité de la convention, lui être annexé.

Code de la construction et de l'habitation

▣ Articles L. 353-15 III (logements conventionnés) et L. 442-6 II (logements non conventionnés) du CCH après modification par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion.

“En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi no 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.”

## **ANNEXE N°2**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 25  
2018-04-18-002 FIXANT LE  
SEUIL DE RESSOURCES DES  
DEMANDEURS DE LOGEMENT  
SOCIAL DU 1<sup>ER</sup> QUARTILE  
PRÉVU PAR LA LOI GALITÉ ET  
CITOYENNETÉ



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU DOUBS

Le Préfet du Doubs  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

ARRETE N° 25-2018-04-18-002

**fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du 1er quartile prévu par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté**

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article L. 441-1, alinéa 21,

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 25-2017-03-27-004 du 27 mars 2017 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du 1er quartile prévu par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Doubs,

## **A R R E T E**

**Article 1 :** Le montant, mentionné au 21<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation susvisé, qui correspond aux ressources les plus élevées du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale du département du Doubs à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 figure dans le tableau joint en annexe.

**Article 2 :** L'arrêté n° 25-2017-03-27-004 du 27 mars 2017 est abrogé.

**Article 3 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture du Doubs est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs du Doubs.

**Article 4 :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif ou contentieux devant le tribunal administratif de Besançon, 30 rue Charles Nodier, 25044 BESANCON Cedex 3, dans le délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Doubs.

Fait à Besançon, le

18 AVR. 2018

Le Préfet

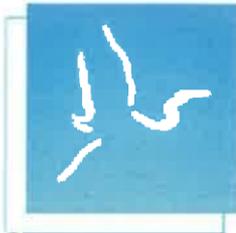
Raphaël BARTOLT,

**Annexe :**  
**Seuil du premier quartile de ressources annuelles par unité de consommation**  
**EPCI du Doubs**

<b>SIREN</b>	<b>Nom de l'EPCI</b>	<b>1<sup>er</sup> quartile de ressources annuelles par UC</b>
200065647	CA Pays de Montbéliard Agglomération	7 800 €
242500338	CC du Grand Pontarlier	7 692 €
242500361	CA du Grand Besançon	6 922 €

# **ANNEXE N°3**

ARRÊTÉ DE COMPOSITION  
DE LA CONFÉRENCE  
INTERCOMMUNALE DU  
LOGEMENT



Le Président de la Communauté d'Agglomération  
du Grand Besançon,

Le Préfet du Doubs,  
Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier de l'ordre national du Mérite,

**ARRÊTÉ CONJOINT n° 2016 - 06 - 23 - 061**  
**PORTANT COMPOSITION DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU**  
**LOGEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND BESANCON**

VU la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale, dite loi LAMY et notamment l'article 8 ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR et notamment l'article 97;

VU le décret n° 2014-374 du 29 avril 2014 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation des services de l'État dans les régions et les départements ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Doubs et de Monsieur le Président de la CAGB ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** Une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est créée sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB). Elle est coprésidée par le Préfet du département du Doubs ou son représentant et par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon ou son représentant.

**ARTICLE 2 :** La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (CAGB) est composée des membres suivants :

- 1er collège : collège des représentants des collectivités territoriales :
  - les maires des communes de la CAGB ;
  - 2 représentants du Département du Doubs :
    - Madame BRANGET ou son représentant ;
    - Madame LEMERCIER ou son représentant ;
- 2ème collège : collège de représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions
  - 4 représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la CAGB :
    - Monsieur le Directeur de Grand Besançon Habitat ou son représentant ;
    - Monsieur le Directeur d'Habitat 25 ou son représentant ;
    - Monsieur le Directeur de Néolia ou son représentant ;

- Monsieur le Directeur de la SAIEMB ou son représentant ;
- 2 représentants des organismes titulaires de droit de réservation :
  - Monsieur le Directeur de Logilia ou son représentant ;
  - Monsieur le Directeur de Solendi ou son représentant ;
- 1 représentant des maîtres d'ouvrage d'insertion :
  - Monsieur le Directeur d'Habitat et Humanisme ou son représentant ;
- 2 représentants locaux des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :
  - Madame la Directrice de l'association Julienne Javel ou son représentant ;
  - Monsieur le Directeur de l'ADDSEA son représentant.
- 3ème collège : collège de représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
  - 3 représentants locaux des 3 associations de locataires siégeant en commission nationale de concertation et dans les conseils d'administration des bailleurs sociaux disposant de patrimoine sur le territoire de la CAGB :
    - Monsieur le Président de la Confédération consommation logement et cadre de vie (CLCV) ou son représentant ;
    - Monsieur le Président de la Confédération nationale du logement (CNL) ou son représentant ;
    - Monsieur le Président de la Confédération syndicale des familles (CSF) ou son représentant ;
  - 1 représentant local des associations de défense des personnes en situation d'exclusion :
    - sans objet (absence d'association agréée dans le département) ;
  - 2 représentants des personnes défavorisées :
    - Madame BIVEGHE OYE Valérie ;
    - Madame CISLAGHI Frédérique.

ARTICLE 3 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Doubs et Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs du Doubs et dont copie sera adressée à chacun des membres de la commission.

A Besançon, le

**23 JUIN 2016**

Le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Grand Besançon

Jean Louis FOUSSERET  
Maire de Besançon

Le Préfet du Doubs,

Raphaël BARTOLT,

Préfecture du Doubs

Reçu le - 7 JUL. 2016



Contrôle de légalité



Service Habitat, Logement et Accueil des gens du  
voyage Communauté urbaine de Grand  
Besançon Métropole  
La City - 4 rue Gabriel  
Plançon  
25043 Besançon cedex  
Tél : 03 81 87 88 90  
[habitat@grandbesancon.fr](mailto:habitat@grandbesancon.fr)

---

revenu des ménages occupant un immeuble ainsi que le taux d'activité de ses occupants, données issues de l'enquête OPS

ii