

***Convention Intercommunale  
d'Equilibre Territorial (CIET) de  
la Communauté  
d'Agglomération de La Rochelle***

**Visant :**

*Le Contrat de Ville 2015-2020 de l'agglomération de La Rochelle signé le 25 septembre 2015*

*Le Protocole de préfiguration du Projet de Rénovation Urbaine signé le 19 septembre 2016*

*Le Plan Local d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées approuvé en décembre 2016*

*Le Programme Local de l'Habitat approuvé le 26 janvier 2017*

*Le diagnostic réalisé dans le cadre de la démarche d'élaboration du présent document*

## Les signataires de la Convention d'Équilibre Territorial de l'agglomération rochelaise

Sont signataires de la Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

**La Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, représentée par son Président, M. FOUNTAINE - au titre de ses compétences « politique de la ville » et « équilibre social de l'habitat ».

**L'Etat**, représenté par le Préfet de Charente-Maritime, M. JALON - en tant que financeur du logement (aides à la pierre et aides à la personne) et du Projet de Rénovation Urbaine ainsi qu'en tant que titulaire de droits de réservation sur les attributions de logements locatifs sociaux.

**La commune de La Rochelle**, représentée par son Maire, M. FOUNTAINE – en tant que signataire du Contrat de Ville 2015-2020 de l'agglomération de La Rochelle.

**La commune d'Aytré**, représentée par son Maire, M. TUILLIERE – en tant que signataire du Contrat de Ville 2015-2020 de l'agglomération de La Rochelle.

**Le Département de Charente-Maritime**, représenté par son Président, M. BUSSEREAU - au titre de ses compétences en matière de solidarité et d'accès des ménages défavorisés à l'hébergement et au logement.

**L'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, représenté par son Directeur Général, M. CARRE

**Immobilière Atlantic Aménagement**, représenté par son Directeur Général, M. TRONEL

**Habitat 17**, représenté par son Directeur Général, M. DRUJON

**ICF Habitat Aquitaine-Charentes**, représenté par son Directeur d'agence, M. PESQUES

**Domofrance**, représenté par son Directeur Général, M. DE WAROQUIER

**La SA Le Foyer**, représentée par son Président du Directoire, M. PITUSSI

**Clairsienne**, représenté par son Directeur Général, M. PALMARO

**Action Logement Services**, représenté par son Directeur Région Nouvelle Aquitaine, Jean François LEU

# Sommaire

---

<b>Les signataires de la Convention d'Equilibre Territorial de l'agglomération rochelaise</b>	<b>3</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
1. Equilibre territorial et mixité sociale : état des lieux de la situation rochelaise .....	5
2. La Conférence Intercommunale du Logement : l'instance de concertation et de pilotage à l'échelle intercommunale des politiques d'attribution et de gestion de la demande de logement locatif social.....	6
3. La Convention d'Equilibre Territorial .....	7
<b>Première partie : le cadre d'intervention et les axes stratégiques de la CIET</b> .....	<b>8</b>
1. Les axes stratégiques de la CIET .....	8
2. Les publics concernés et les indicateurs à mobiliser.....	9
3. Les périmètres couverts par la convention.....	11
4. La durée de la convention.....	16
<b>Deuxième partie : les orientations et objectifs de la CIET</b> .....	<b>17</b>
1. Les objectifs d'attribution de logements locatifs sociaux retenus pour contribuer à de meilleurs équilibres d'occupation entre les différentes composantes territoriales .....	17
2. La déclinaison des objectifs quantitatifs et qualitatifs par quartier prioritaire .....	20
<b>Troisième partie : la mise en œuvre de la CIET</b> .....	<b>27</b>
1. Les leviers et moyens de mise en œuvre .....	27
2. Gouvernance et évaluation.....	32
<b>Annexe : le diagnostic</b> .....	<b>34</b>

# Préambule

---

Le cadre juridique avec les lois du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et du 21 février 2014 (loi de Programmation pour la Ville) place les EPCI en position de chef de file de la politique d'attribution des logements sociaux et de gestion de la demande sur leur territoire en lien avec les politiques de l'habitat qu'ils définissent au travers de leur Programme Local de l'Habitat et en articulation avec le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées (PLALHPD). Les dispositions de ces lois concernant le peuplement, les attributions et la demande de logement social sont inscrites dans le Code de la Construction et de l'Habitation (article L. 441 et suivants).

Ces lois attribuent aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) un rôle moteur dans la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle vise à assurer entre les communes, les quartiers de son territoire, une répartition plus équilibrée et diversifiée de l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages et d'offrir des parcours résidentiels adaptés au sein de l'agglomération.

**Pour être en conformité avec ces nouvelles dispositions législatives mais aussi au regard des constats mis en évidence dans le diagnostic sur l'occupation du parc locatif social<sup>1</sup>, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a engagé une démarche partenariale avec les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour améliorer la mixité et les équilibres socio-territoriaux et lutter contre les phénomènes de concentration et de spécialisation constatés. Les attributions constituent un levier majeur de ce rééquilibrage à mettre en œuvre dans la durée.**

## 1. Équilibre territorial et mixité sociale : état des lieux de la situation rochelaise

### 1.1. Un cadre de contraintes à prendre en compte dans la réflexion sur l'évolution des équilibres d'occupation, notamment liée à la géographie de l'offre locative sociale « à bas loyer »

L'histoire du développement urbain explique – comme c'est le cas dans de nombreuses agglomérations – la concentration de l'offre locative sociale et notamment de l'offre à bas loyer constatée sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Malgré les dynamiques de rééquilibrage significatives mises en œuvre dans le cadre de la politique locale de l'habitat (diffusion territoriale d'une offre diversifiée, avec une nette montée en puissance de la production de PLA-I), l'offre de logements locatifs sociaux reste concentrée :

- Dans la ville-centre : 82% des logements locatifs sociaux de la CDA pour 52% des résidences principales.
- Et notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville : 41% de l'offre de logements locatifs sociaux de l'agglomération pour 20% des résidences principales.

---

<sup>1</sup> L'intégralité du diagnostic est disponible en annexe 1.

La concentration territoriale est encore plus marquée pour le logement locatif social à bas loyer : 59% de cette offre est située dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

### **1.2. Un compromis à trouver entre le droit au logement et les enjeux de mixité dans un contexte de marché particulièrement tendu**

Le marché rochelais est particulièrement tendu. Cette tension a de multiples conséquences mises en évidence dans le diagnostic du Programme Local de l'Habitat : des départs de certains profils de ménages vers les territoires limitrophes pour être en capacité d'accéder à la propriété, une pression croissante sur le parc locatif social... A cette tension se combine une paupérisation globale des demandeurs de logement social (une tendance observable plus globalement sur de nombreux territoires).

Dans ce contexte, la régulation entre le droit au logement et le maintien / développement des équilibres d'occupation au sein des quartiers ou résidences fragiles est un exercice difficile.

L'enjeu de la présente convention est donc de trouver un compromis entre ces deux objectifs :

- Permettre l'accès au logement locatif social des ménages les plus vulnérables, pour leur offrir des conditions de logement adaptées à leur situation, dans un contexte de marché où les choix possibles pour eux sont limités.
- Tout en améliorant / préservant la mixité sociale aux différentes échelles.

### **1.3. Une amplification de la spécialisation sociale dans les quartiers prioritaires et certaines résidences**

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, le parc locatif social accueille un nombre croissant de ménages économiquement fragiles. Pour autant, l'occupation reste encore relativement mixte, la spécialisation reste globalement contenue, en comparaison des tendances constatées dans d'autres intercommunalités du département et de la région.

En revanche, la spécialisation sociale dans les territoires et les résidences les plus fragiles s'est nettement accentuée et amplifiée, notamment sur Villeneuve-les-Salines, comme en témoigne le poids des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM parmi les entrants.

Différents paramètres expliquent ces phénomènes de spécialisation sociale marquée : déficit d'attractivité des quartiers, monolithisme de la typologie d'offre proposée, niveaux de loyer bas... Le travail de diagnostic réalisé à l'échelle des résidences ou des groupes de résidences a permis d'identifier pour les trois quartiers de Mireuil, Villeneuve-les-Salines et Port Neuf, des facteurs explicatifs.

## **2. La Conférence Intercommunale du Logement : l'instance de concertation et de pilotage à l'échelle intercommunale des politiques d'attribution et de gestion de la demande de logement locatif social**

Coprésidée par le Préfet de Charente-Maritime et le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Conférence Intercommunale du Logement (créée par l'article 97 de la loi ALUR) constitue le cadre de gouvernance pour concerter et piloter à l'échelle intercommunale les politiques d'attribution de logement social et de gestion de la demande locative sociale.

Par délibération du 22-09-2015 le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a approuvé la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette instance s'est réunie pour la première fois le 23 juin 2016.

En tenant compte des critères de priorité applicables aux bénéficiaires de logements sociaux ainsi que de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, la CIL adopte des orientations en matière d'attribution qui sont inscrits dans la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial.

Ces orientations seront par la suite complétées par un document-cadre prévu par l'article L. 441-1-1 et par l'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).

### **3. La Convention d'Equilibre Territorial**

Une Convention d'Equilibre Territorial (CIET) doit être établie par un EPCI compétent en matière d'habitat quand il a conclu un contrat de ville et si son territoire comprend un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Cette convention est également signée par le Préfet, les bailleurs sociaux, Action Logement Services, le département, les communes signataires du contrat de ville (Aytré et La Rochelle). Elle porte sur l'ensemble du parc social de l'intercommunalité, y compris les communes ne comptant pas de quartier prioritaire sur leur territoire.

Le contrat de ville de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a été signé le 25 septembre 2015. La Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial sera annexée au contrat de ville ainsi qu'à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier Villeneuve-Les-Salines.

En cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logement sociaux et les objectifs du contrat de ville, la convention doit définir :

▪ **les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale pour les attributions et les mutations en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires**

▪ **les modalités d'accompagnement et de relogement dans les projets de rénovation urbaine**

▪ **les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention**

# Première partie : le cadre d'intervention et les axes stratégiques de la CIET

---

*Les éléments d'état des lieux qui ont permis de mettre en évidence les enjeux et qui ont servi de support à la définition des orientations et des objectifs figurant dans la Convention sont placés en annexe.*

## 1. Les axes stratégiques de la CIET

La restauration et le maintien des équilibres de peuplement sont placés au centre de la stratégie de la CIET. La convention a pour objectifs de contribuer à ce que le parc locatif social s'adresse à une diversité de publics et de diminuer les déséquilibres de peuplement qui ont des effets problématiques (concentration de difficultés, fragilisation de l'attractivité résidentielle...).

Globalement, les axes stratégiques de la convention sont les suivants :

- Viser une meilleure mixité sociale et un meilleur équilibre entre les différentes compositions territoriales de la CDA :
  - o Proposer des solutions de logement aux ménages fragiles hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des patrimoines / résidences présentant déjà des signes de fragilité.
  - o Diversifier les profils de ménages accueillis dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, tout en maintenant leur vocation et leur fonction sociale dans le contexte d'un marché local de l'habitat particulièrement tendu et sous pression.
- Améliorer les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les réservataires afin d'avoir une approche globale et partagée des équilibres d'occupation croisant les entrées « patrimoine » et « territoire », de repérer les freins à la fluidité et à la mixité dans le parc locatif social et de coordonner les pratiques et les interventions des différents acteurs.
- Déterminer les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

Un autre axe stratégique sera à explorer dans le cadre de l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) : l'amélioration de la lisibilité des processus d'attribution de logements locatifs sociaux et la capacité collective de mieux informer les demandeurs de l'état d'avancement du traitement de leur demande.

La mise en œuvre des axes stratégiques évoqués ci-dessus devra s'appuyer sur le levier des attributions mais pas uniquement.

D'autres leviers devront être mobilisés pour faire évoluer les équilibres, notamment :

- La poursuite du rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale et sa diversification pour offrir davantage de marges de manœuvre, sur l'ensemble des secteurs et quartiers de la CDA.



- L'amélioration de l'attractivité du parc existant et du cadre de vie, renforcer le lien social, c'est aussi agir sur le peuplement, en donnant l'envie de venir ou en incitant à rester.

L'établissement des nouveaux équilibres sociaux que poursuit la CIET se situe à l'articulation de différents domaines : la politique locale de l'habitat et en particulier les moyens d'actions du PLH, les projets de renouvellement urbain, la remise à niveau du patrimoine et de la qualité urbaine, le projet de développement social urbain porté par le Contrat de ville. Ces domaines mobilisent une multitude d'acteurs : Communauté d'Agglomération, communes, bailleurs sociaux, Etat, titulaires de droits de réservation de logements, associations d'insertion... **La convention marque leur volonté d'agir collectivement en faveur d'objectifs de peuplement partagés.**

## **2. Les publics concernés et les indicateurs à mobiliser**

Le public cible de la convention recouvre l'ensemble des ménages dont les ressources les rendent éligibles au logement social.

Deux approches complémentaires sont nécessaires pour engager une démarche à la fois efficace et pertinente sur les équilibres de peuplement et la mixité dans le parc locatif social :

- Les objectifs portant sur les attributions dans le parc locatif social sont définis sur un seul et unique critère : celui des niveaux de revenus rapportés aux plafonds HLM. Ce choix est lié à deux raisons majeures :
  - o Pour enclencher une dynamique de rééquilibrage à la fois réaliste et efficace. La prise en compte d'une batterie juxtaposée ou croisée d'indicateurs présenterait le risque, à ce stade de la réflexion partenariale, d'aboutir à des objectifs trop contraignants et, par-là même, impossibles à mettre en œuvre. Le nombre et le choix des indicateurs sur lesquels reposent les objectifs d'attribution partagés pourront évoluer dans le temps, au fur et à mesure de l'avancement de l'action collective sur ce sujet.
  - o Cet indicateur est un marqueur fort de la spécialisation sociale des territoires et des patrimoines / résidences locatives sociales.
- Pour autant, une approche plus globale est nécessaire pour apprécier :
  - o La diversité et la mixité sociale : d'autres paramètres sont à prendre en compte, au-delà de celui des revenus : la situation vis-à-vis de l'emploi, de la mobilité professionnelle, le taux de bénéficiaires de l'APL, la nature des ressources des ménages, l'âge, la composition familiale...
  - o Le degré d'attractivité de l'offre : taux de rotation, taux de mutation...

Cette approche globale sera à mobiliser à deux niveaux :

- o Dans le suivi et l'analyse de l'évolution de l'occupation du parc locatif social, aux différentes échelles territoriales, à actualiser tous les deux ans.
- o Dans le cadre des processus d'attribution : l'analyse des profils de candidats à rechercher et le choix de l'attributaire ne se fera pas uniquement en fonction de la question des

niveaux de revenus mais bien – comme c'est le cas aujourd'hui - en intégrant l'ensemble des paramètres constitutifs de la situation des ménages.

Au sein des ménages éligibles au logement locatif social et s'agissant de l'indicateur des niveaux de revenus rapportés aux plafonds HLM (indicateur sur lequel reposent les objectifs en matière d'attribution de logements locatifs sociaux présentés ci-après), il est nécessaire de distinguer trois profils distincts, correspondant à des rapports ou des situations différenciés vis-à-vis de l'emploi :

- Les ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM n'ont aucune activité professionnelle ou exercent une faible activité professionnelle (quelques heures par semaine). Ils perçoivent en théorie autour de 30% du SMIC pour la majorité des personnes, et de 50% à 1 SMIC pour les grandes familles. Les publics prioritaires du PLALHPD, qui cumulent des difficultés financières et sociales, font partie de ce profil de ménages.
- Les ménages avec des revenus compris entre 40 et 60% des plafonds HLM gagnent au moins 50% du SMIC pour les isolés, les couples et les couples avec un enfant, au moins 80% pour les couples avec deux enfants, et au moins 1 SMIC pour les grandes familles.
- Les ménages dont les ressources sont supérieures à 60% des plafonds HLM sont clairement inscrits dans l'emploi.

Ces paliers de ressources sont retenus comme l'un des marqueurs de la diversité sociale et c'est en fonction de ces derniers que la CIET fixe et décline principalement ses ambitions :

- Le poids des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS est considéré comme le seuil critique de spécialisation et de fragilisation de l'occupation du parc locatif social. **La CIET entend aboutir à une répartition géographique plus équilibrée sur l'ensemble de la CDA de l'accueil de ces ménages.**
- Au sein des quartiers et des patrimoines locatifs sociaux marqués par une forte spécialisation sociale (un poids important des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM), le processus de diversification du peuplement proposé dans le cadre de la convention visera à favoriser l'installation progressive de ménages avec des revenus modestes mais inscrits dans l'emploi : **les ménages situés entre 40% et 60% des plafonds HLM constituent ici les publics cibles de** restauration des équilibres de peuplement dans ces ensembles territoriaux :
  - o Au sein de ces sites, les jeunes en formation ou en début de parcours résidentiel ainsi que les « jeunes » familles au démarrage de leur parcours résidentiel sont identifiés comme pouvant jouer un rôle important dans le changement d'image et l'ouverture à de nouveaux profils d'habitants (les salariés issus des contingents Action logement ou fonctionnaire Etat...).
  - o La diversification des publics passe aussi par le maintien des habitants ayant un « rapport positif » au quartier. Accompagner des parcours positifs des ménages souhaitant rester au sein de leur quartier est tout autant de nature à maintenir ou restaurer les équilibres de peuplement.

La stratégie visant à attirer dans ces quartiers et résidences « spécialisés » des ménages avec des revenus compris entre 40 et 60% des plafonds HLM est réaliste au regard du volume de

demandeurs de logement social appartenant à cette tranche de revenus. Réaliste, cette stratégie sera aussi volontariste en visant des publics entre 60 et 100% des plafonds.

Répartition de la demande locative sociale en 2016 en fonction des tranches de revenus rapportés aux plafonds HLM à l'échelle de la Communauté d'Agglomération

	Nombre de demandes	Poids dans la demande de logement social
Moins de 40% des plafonds HLM	3 832	50%
De 40 à 60% des plafonds HLM	1 467	19%
De 60% à 100% des plafonds HLM	1 763	23%
Plus de 100% des plafonds HLM	597	8%
<b>Total</b>	<b>7 659</b>	<b>100%</b>

Source : AFIPADE

En 2016, 1 467 demandeurs de logement social ont des revenus compris entre 40 et 60% des plafonds HLM, soit 19% des demandeurs.

### 3. Les périmètres couverts par la convention

#### 3.1. Les équilibres socio-territoriaux : un enjeu intercommunal

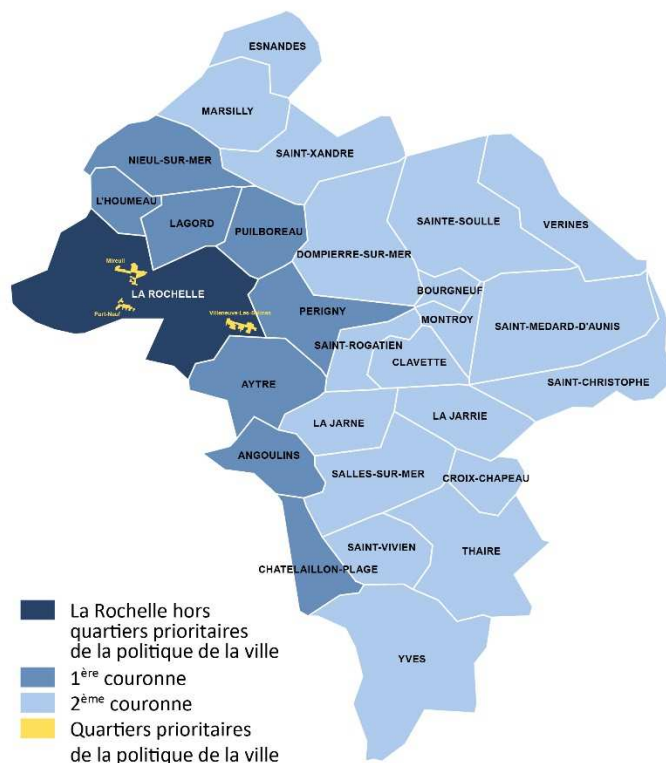
La recherche d'un meilleur équilibre socio-territorial au sein du parc locatif social entre les différents secteurs de la CDA et l'atténuation des effets de spécialisation sur certains quartiers est une condition majeure de l'attractivité future de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et de la durabilité et pérennité de son modèle de développement. Les déséquilibres de peuplement mis en évidence dans le diagnostic fragilisent la cohésion sociale de l'ensemble du territoire intercommunal.



La Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial porte donc sur les 28 communes du territoire de la CDA (cf. carte ci-contre).

Pour y parvenir, la convention promeut le principe d'une logique d'équilibre territorial dans l'accueil des ménages avec des bas revenus (inférieurs à 40% des plafonds HLM). Pour organiser la répartition équilibrée et partagée de leur accueil, elle entend mobiliser l'ensemble des programmes de logements existants et futurs dont le coût (loyers et charges) est compatible avec ces ressources.

### 3.2. Le référentiel territorial: des orientations et objectifs établis selon trois niveaux d'échelle territoriale



**Les objectifs et orientations définis dans la convention sont établis selon trois niveaux d'échelles territoriales :**

- Des objectifs de rééquilibrage entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et le reste de la CDA (quartiers de La Rochelle hors QPV, 1<sup>ère</sup> couronne, 2<sup>ème</sup> couronne).
- Des objectifs et orientations par quartier prioritaire (Villeneuve-les-Salines, Mireuil, Port Neuf). Les périmètres retenus pour ces quartiers sont ceux définis dans le cadre de la nouvelle géographie de la politique de la ville.

S'agissant de Mireuil et de Port Neuf, ces périmètres ne se superposent pas exactement à ceux qui « font référence » localement pour ces secteurs. Le tableau ci-dessous compare le volume de logements locatifs sociaux entre les deux périmètres (QPV et quartiers de la ville).

- Pour Mireuil, le périmètre du quartier prioritaire représente 76% des logements locatifs sociaux du quartier de Mireuil.
- Pour Port Neuf, le périmètre politique de la ville représente 66% des logements du quartier.

**Au-delà des objectifs et orientations qui s'appliqueront *stricto sensu* aux périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville, les signataires de la convention seront vigilants par rapport aux évolutions des résidences et groupes de résidences, situées dans l'environnement immédiat de ces secteurs.**

**Plus globalement, les signataires seront vigilants à ne pas attribuer des logements à des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM dans des résidences qui ont dépassé un « seuil d'alerte » (présentant des signes de fragilité et de vulnérabilité / ayant plus de 50% de ménages avec des ressources inférieures à 40%), qu'elles soient ou non situées dans les quartiers élargis de Mireuil, Villeneuve-les-Salines et Port Neuf.**

- L'outil d'observation établi à l'échelle de la résidence ou du groupe de résidences sur l'ensemble de la CDA (cf. annexe) pour mesurer la spécialisation sociale et complété par un travail approfondi de diagnostic pour les trois quartiers d'habitat social (Mireuil, Villeneuve-les-Salines et Port Neuf) apporte les éléments de connaissance nécessaires à ces veille et vigilance collectives à mettre en œuvre.

### **3.2.1. Les quartiers prioritaires : Villeneuve-les-Salines, Mireuil et Port Neuf**

#### **Le positionnement social et résidentiel actuel de ces quartiers**

- Ces quartiers concentrent une part importante de l'offre de logements locatifs sociaux (ils représentent 41% de l'offre locative sociale et 20% des résidences principales de l'agglomération) et notamment du parc HLM à bas loyer (59%).
- Ils accueillent 51% des locataires du parc social avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM ; le poids de ces locataires fragiles est de 40% à Port Neuf, 44% à Mireuil et de 49% à Villeneuve-les-Salines (moyenne de la CDA : 38%).
- Dans un contexte global de précarisation des entrants dans le parc locatif social, la spécialisation sociale de ces quartiers s'accroît, notamment sur Villeneuve-les-Salines : le poids des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds parmi les entrants est de 49% à Port Neuf, 61% à Mireuil et 67% à Villeneuve-les-Salines (moyenne de la CDA : 48%).

#### **La stratégie visée au travers de la Convention :**

- Au regard de ces constats, c'est prioritairement en direction de ces quartiers que convergeront les efforts visant à une déspecialisation « vers le haut » et en priorité sur le quartier de Villeneuve-les-Salines, compte tenu du degré de spécialisation à l'œuvre et de la mise en œuvre d'un projet de rénovation urbaine (NPNRU) en cours d'élaboration.
- Les transformations importantes mises en œuvre dans le cadre des politiques de rénovation urbaine (en voie d'achèvement pour Mireuil et à venir dans le cadre du futur NPNRU pour Villeneuve-les-Salines) et, plus globalement, les stratégies des bailleurs et collectivités pour requalifier ces quartiers contribueront à améliorer leur attractivité et permettront à la fois de donner l'envie d'y rester et d'ouvrir la voie à la diversification progressive de l'occupation. Les ménages modestes mais inscrits dans l'emploi constituent les cibles privilégiées de cette diversification.

### **3.2.2. Les autres quartiers de la Ville de La Rochelle**

#### **Le positionnement social et résidentiel actuel**

- Les autres quartiers de la Ville de La Rochelle comptent également une part importante de logements locatifs sociaux (41% de l'offre de logement locatif social de l'agglomération). Le poids du parc à bas loyer est moins élevé que dans les quartiers prioritaires (33% du parc).
- Le poids des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM (33% des locataires du parc social) est nettement moins élevé que dans les quartiers prioritaires.

#### **La stratégie visée au travers de la Convention :**

- L'effort de rééquilibrage dans l'accueil des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM sera principalement porté par ces quartiers et les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne de la CDA, dans la mesure où :
  - o Ils disposent d'une offre de logements locatifs sociaux à des niveaux de loyer adaptés aux ressources des ménages concernés.
  - o Ils offrent un cadre de vie correspondant aux attentes et aux besoins de ces ménages, en termes d'accès à la mobilité mais aussi de proximité de l'offre de service et des équipements.

#### **3.2.3. Le parc locatif social situé sur la 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>ème</sup> couronne**

##### **Le positionnement social et résidentiel actuel**

Les secteurs de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> couronne présentent des caractéristiques très différentes :

- Le parc locatif social est quantitativement plus développé sur la 1<sup>ère</sup> couronne que sur la 2<sup>ème</sup> couronne, même s'il reste nettement moins important que celui localisé sur la Ville de La Rochelle. Le Programme Local de l'Habitat prévoit une poursuite du développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans les prochaines années (les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU sont situées sur ce secteur) et notamment de logements PLA-I.
- Globalement, l'occupation du parc locatif social sur cette 1<sup>ère</sup> couronne ne présente pas de fragilité particulière : les ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM ne représentent que 29% des locataires (contre 38% à l'échelle de la CDA) et 35% des nouveaux entrants dans le parc locatif social.

##### **La stratégie en termes d'équilibre de peuplement**

- Comme évoqué précédemment, c'est prioritairement le secteur de la 1<sup>ère</sup> couronne et les quartiers hors QPV de la Ville de La Rochelle qui contribueront à un rééquilibrage des attributions pour les ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds, dans la limite de leurs capacités d'accueil respectives.
- Le secteur de la 2<sup>ème</sup> couronne, compte tenu du volume d'offre à bas loyer disponible actuellement et qui sera développé dans les 10 prochaines années ainsi que de ses caractéristiques (offre de services plus limitée, problématiques de mobilité...) pourra jouer un rôle dans le rééquilibrage du peuplement mais plus à la marge.

#### 4. La durée de la convention

La convention est mise en œuvre sur la durée du contrat de ville, à savoir jusqu'en 2020. A son terme, une évaluation viendra statuer sur la poursuite ou l'éventuelle réorientation de la démarche.

Toutefois, les nouveaux équilibres de peuplement que poursuit la CIET engagent un processus complexe qui exige du temps. Pour en tenir compte, les objectifs de maintien ou de restauration des équilibres de peuplement sont posés à un horizon de 10 à 15 ans. Le rééquilibrage de l'occupation sociale entre les quartiers et les secteurs de la CDA ne pourra se mettre en œuvre que progressivement, par étapes dans la mesure où la mise en œuvre de cette stratégie repose sur différents leviers dont les effets s'étaleront et « monteront en puissance » dans la durée :

- Cette échelle de temps recouvre la durée des deux prochains PLH pour se donner les moyens d'être en capacité de proposer davantage de solutions adaptées de logements à des ménages fragiles dans des secteurs hors quartiers prioritaires : la CDA a engagé depuis plusieurs années déjà une politique volontariste de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale et de renforcement de la production de PLA-I. Les résultats de la production réalisée ces dernières années sont éminemment positifs ; cependant, l'impact de cette politique sur la répartition territoriale du logement locatif social reste quantitativement modeste. Le rééquilibrage territorial de l'offre et notamment du parc à bas loyer (PLA-I) ne peut se faire que progressivement et s'inscrit dans la durée, cette politique est à conduire sur le long terme pour modifier significativement la répartition territoriale du parc.
- Le temps de réalisation du Projet de Rénovation Urbaine sur le quartier de Villeneuve-les-Salines. L'effet d'un Projet de Rénovation Urbaine sur l'amélioration de l'attractivité résidentielle et l'image d'un quartier est progressif et s'inscrit dans la durée.

**L'enjeu, au travers de la CIET, est de porter une ambition réaliste. Deux étapes sont donc envisagées dans la mise en œuvre du rééquilibrage du peuplement :**

- **Une 1<sup>ère</sup> étape à court terme** pour freiner la spécialisation du quartier de Villeneuve-les-Salines, sur lequel les problématiques de peuplement sont les plus accentuées avant de se mobiliser collectivement sur le rééquilibrage dans les deux autres quartiers prioritaires ainsi qu'entre les quartiers prioritaires et le reste de la CDA (lorsque l'offre de logements locatifs sociaux à bas loyer sera suffisamment développée hors des quartiers prioritaires). L'objectif est ici d'intervenir sur le quartier où la spécialisation sociale est la plus préoccupante et accompagner les efforts engagés au titre du Projet de Rénovation Urbaine : l'ambition fixée collectivement est **de « ramener Villeneuve-les-Salines dans la moyenne des quartiers prioritaires »**.
- **Dans un 2<sup>nd</sup> temps et à plus long terme, viser un rééquilibrage entre les quartiers prioritaires et le reste de la CDA, ce qui laisse le temps de mobiliser et de développer des moyens adaptés sur les territoires hors quartiers prioritaires.**

Pour autant et même si les ambitions sont globalement envisagées sur une durée de 10 à 15 ans, des orientations et objectifs en matière d'évolution des attributions s'appliqueront à court terme.



## Deuxième partie : les orientations et objectifs de la CIET

---

### **1. Les objectifs d'attribution de logements locatifs sociaux retenus pour contribuer à de meilleurs équilibres d'occupation entre les différentes composantes territoriales**

**La définition des objectifs s'est appuyée sur la prise en compte de plusieurs critères à l'échelle de chacun des secteurs :**

- L'armature urbaine du territoire (accès aux offres de services, à la mobilité...).
- Le poids des logements à bas loyer dans le parc locatif social actuel
- les objectifs inscrits dans le Programme Local de l'Habitat.

Dans les futures attributions concernant les ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM, la CIET fixe pour objectif de faire évoluer progressivement la contribution des différents secteurs de la CDA.

Sur la durée de la CIET, les ambitions diffèrent selon les quartiers avec une évaluation à mi-parcours pour un réajustement sur les années suivantes :

- A Villeneuve-les-Salines, c'est un retour à la moyenne des quartiers prioritaires qui est visé au moins à court terme.
- A Mireuil c'est le maintien des équilibres d'ensemble.
- A Port Neuf, c'est le maintien de la dynamique d'accueil actuelle des ménages fragiles.

Compte tenu de la nécessité d'un rééquilibrage progressif, deux étapes sont envisagées :

- A horizon 12 ans (2029), correspondant à la durée de mise en œuvre de deux Programmes Locaux de l'Habitat.
- Une étape intermédiaire, à horizon 6 ans, correspondant à une étape de mi-parcours dans la mise en œuvre de la stratégie de peuplement et la fin de mise en œuvre du prochain PLH.

La contribution rétrospective des différents territoires dans l'accueil des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM a été la suivante sur la période 2011-2013 :

	Répartition du parc HLM	Nombre de ménages entrants dans le parc locatif social avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM en 2011, 2012 et 2013 <i>(Source : OPS 2014)</i>	Contribution de chaque territoire dans l'accueil de ces ménages
Ville de La Rochelle	84%	818	83%
<i>Dont QPV Mireuil</i>	19%	198	20%
<i>Dont QPV Port Neuf</i>	7%	84	8%
<i>Dont QPV Villeneuve-les-Salines</i>	17%	206	21%
<i>Dont La Rochelle hors QPV</i>	41%	330	33%
1 <sup>ère</sup> couronne	11%	95	10%
2 <sup>ème</sup> couronne	4%	77	8%
CDA	100%	990	100%

Il est visé un rééquilibrage progressif dans la contribution des différents secteurs qui reposent sur deux principes :

- A horizon 12 ans (2029), chaque secteur territorial contribuera à l'accueil des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM à la hauteur de leur poids dans les attributions sur l'ensemble de la CDA.
- A horizon 6 ans, la priorité est donnée à la « déspecialisation » sur le quartier de Villeneuve-les-Salines, ce qui conduit à augmenter la contribution des autres secteurs.

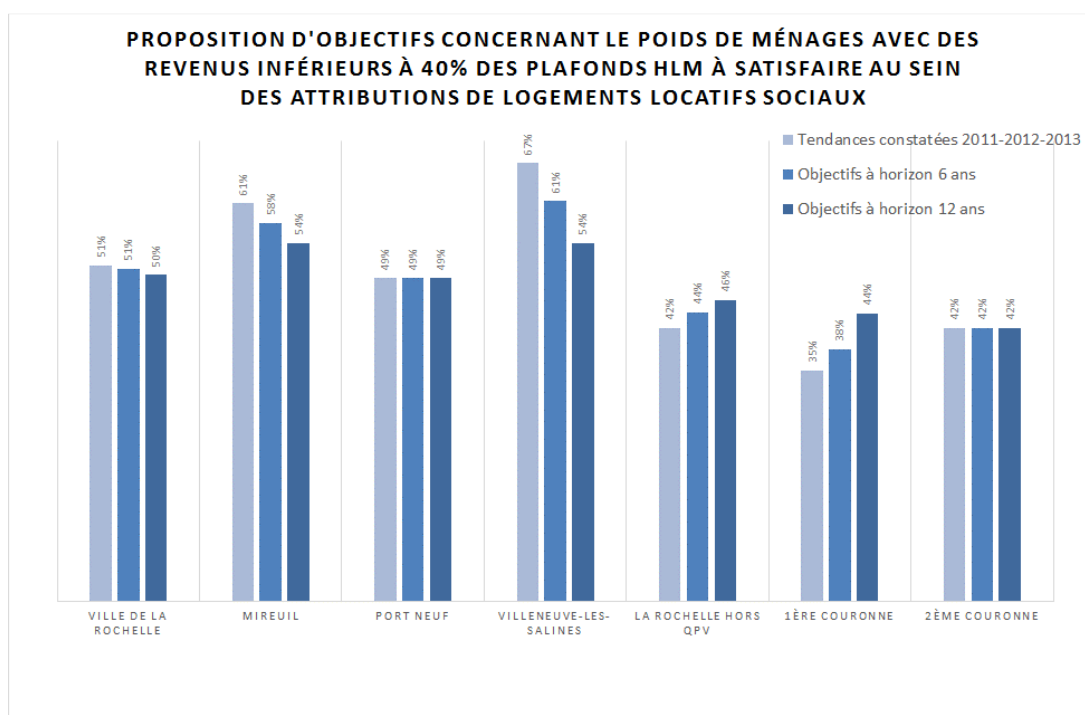
	Contribution de chaque territoire dans l'accueil de ces ménages en 2011, 2012 et 2013	Evolution progressive de la contribution des différents secteurs dans l'accueil des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM dans les attributions de logements locatifs sociaux	
		A horizon 6 ans = à mi-parcours	A horizon 12 ans (2029) = équivalent de deux Programmes Locaux de l'Habitat
Ville de La Rochelle	83%	82%	80%
<i>Dont QPV Mireuil</i>	20%	19%	18%
<i>Dont QPV Port Neuf</i>	8%	8%	8%
<i>Dont QPV Villeneuve-les-Salines</i>	21%	19%	17%
<i>Dont La Rochelle hors QPV</i>	33%	35%	37%
1 <sup>ère</sup> couronne	10%	11%	12%
2 <sup>ème</sup> couronne	8%	8%	8%

Au-delà des 12 ans (au-delà de 2029), l'objectif est de stabiliser la contribution de chaque secteur. L'évolution ici proposée en termes de contribution des différents secteurs implique pour être mise en

œuvre de fixer les objectifs suivants s'agissant du poids des ménages avec des revenus inférieurs à 40% à viser au travers des attributions :

	Poids des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM parmi les nouveaux entrants en 2011, 2012, 2014 (source : OPS 2014)	Proposition d'un objectif d'attribution pour les ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM	
		A horizon 6 ans = à mi-parcours	A horizon 12 ans (2029) = équivalent de deux Programmes Locaux de l'Habitat
<b>Ville de La Rochelle</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>50%</b>
<i>Dont QPV Mireuil</i>	<i>61%</i>	<i>58%</i>	<i>54%</i>
<i>Dont QPV Port Neuf</i>	<i>49%</i>	<i>49%</i>	<i>49%</i>
<i>Dont QPV Villeneuve-les-Salines</i>	<i>67%</i>	<i>61%</i>	<i>54%</i>
<i>Dont La Rochelle hors QPV</i>	<i>42%</i>	<i>44%</i>	<i>46%</i>
<b>1<sup>ère</sup> couronne</b>	<b>35%</b>	<b>38%</b>	<b>44%</b>
<b>2<sup>ème</sup> couronne</b>	<b>42%</b>	<b>42%</b>	<b>42%</b>

Les objectifs en matière d'attributions s'appliqueront à l'ensemble des futures attributions, que ce soit dans les nouveaux programmes livrés ou dans le parc existant.



Au-delà de ces objectifs d'attributions, il est également décidé de ne pas développer de nouveaux logements d'urgence ou de logements temporaires sur le quartier de Villeneuve-les-Salines et de prévoir un développement quantitativement très limité de ce type d'offre sur les deux autres quartiers prioritaires, à savoir Port Neuf et Mireuil.

## 2. La déclinaison des objectifs quantitatifs et qualitatifs par quartier prioritaire

Villeneuve-les-Salines
<b>Le positionnement social actuel : un quartier en « décrochage social »</b>
<p>Dans un marché du logement extrêmement tendu, le quartier propose des loyers particulièrement bas. Pour autant, le quartier reste à part et ne tire plus pleinement parti de sa proximité avec le centre-ville ou avec des pôles d'emploi comme celui de Périgny. Les taux de vacance sont négligeables mais les refus comme les demandes de mutation issues du quartier sont de plus en plus importants. Ces indicateurs marquent clairement le recul de son attractivité et l'inversion du positionnement social et résidentiel entre Mireuil et Villeneuve les Salines. Avec son attractivité sociale réduite voire étroite, Villeneuve-les-Salines est progressivement devenu une enclave, un quartier très populaire du cœur d'agglomération.</p> <p>La structure du parc de logements sur le quartier est en décalage avec la demande locative sociale : le quartier comprend 40% de T4 alors que la part des demandes pour cette typologie n'est que de 20%. Ce décalage ne facilite pas la mixité des attributions. Les acteurs soulignent un déficit de T2 sur VLS.</p> <p>La vocation sociale du quartier se lit dans la vulnérabilité financière des locataires HLM. Ici la grande majorité des locataires ont des ressources inférieures aux plafonds PLA-I (70% des ménages). La moitié des ménages sont dans des situations de forte précarité (49% des ménages du quartier ont des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM).</p> <p>Le quartier est en effet marqué par un double processus de concentration et de spécialisation vers l'accueil des ménages les plus fragiles économiquement, c'est le seul grand quartier d'habitat social de la CDA qui connaît un effet de décrochage significatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concentration : le quartier regroupe 17% du parc HLM de la CDA et accueille 21% des ménages entrants précaires (ressources inférieures à 40% des plafonds) de l'agglomération</li> <li>▪ Spécialisation : 49% des ménages du quartier ont des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM, 67% des nouveaux entrants sont dans cette situation, soit le plus important différentiel observé.</li> </ul> <p>Le fonctionnement social de ce grand quartier est loin d'être homogène. Toutes les composantes n'ont pas la même attractivité ni ne jouent la même fonction d'accueil. Leur image et leur positionnement peuvent évoluer et se modifier. Certains ensembles sont convoités, d'autres sont soumis à des effets de trappe ou de nasse : la demande s'en détourne, il est difficile d'en sortir. <b>Cette hétérogénéité des composantes suggère de suivre les évolutions de peuplement et de promouvoir les stratégies de diversification à des échelles fines.</b></p>

## Villeneuve-les-Salines

### La vision partagée et les objectifs stratégiques en termes d'équilibre de peuplement

Une première étape :

#### « Vers un retour à la moyenne des quartiers prioritaires »

- La réduction des écarts s'agissant de l'accueil des ménages très pauvres est la première marche de la déspecialisation du quartier. Cette stratégie de déconcentration repose sur une logique d'équilibre territorial à développer à l'échelle de l'agglomération
- Prioriser l'accueil de ménages près de l'emploi ou en insertion, en valorisant et s'appuyant sur la dynamique de refonte de son attractivité à travers le NPRU.
- Faciliter le maintien des ménages qui ont un rapport positif au quartier et participent au ciment de sa vie sociale, en accompagnant leurs demandes de mutation/adaptation des logements constituent aussi un levier de la stratégie de peuplement
- Réduire progressivement la contribution de Villeneuve-les-Salines dans l'accueil de publics qui pourraient mettre en échec les stratégies de diversification (familles cumulant les difficultés, ayant un rapport difficile au logement collectif...)
- Assurer les relogements des locataires concernés par les restructurations (réhabilitations lourdes et/ou démolitions) au plus près de leurs attentes et besoins et dans une dynamique inter-bailleurs à l'échelle de l'agglomération.

### Les traductions en termes d'attribution

Les ménages ayant moins de 40% des plafonds PLUS	<b>Réduire le niveau d'accueil des ménages très pauvres à Villeneuve-les-Salines : parmi les entrants dans le parc locatif social, viser à horizon 6 ans 61% de ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM et 54% à horizon 12 ans (67% en 2012-2013).</b>
Les ménages entre 40 et 60% des plafonds PLUS	<b>Ces ménages fragiles mais inscrits dans l'emploi constituent les cibles privilégiées de la diversification</b>
Les ménages au-dessus de 60% des plafonds PLUS	Ce public clairement inscrit dans l'emploi demeure une cible potentielle, même si elle semble aujourd'hui plus difficile à capter

## Villeneuve-les-Salines

### Les conditions de réussite (leviers de l'attractivité)

- Tirer parti de la dynamique de requalification d'ensemble du NPRU pour enclencher un processus de rééquilibrage de l'occupation jouant à la fois sur :
  - Une requalification et une démolition de logements dans les îlots les plus sensibles
  - L'introduction de nouveaux programmes adaptés qualitativement et financièrement à la venue de nouveaux profils d'habitants (accession à coût abordable...)
  - L'orientation coordonnée des attributions des logements qui se libèrent, au bénéfice des publics inscrits dans l'emploi et porteurs d'un rapport positif au quartier
- Parmi les leviers du développement social des quartiers : la question de l'école et de son attractivité est fondamentale. La qualité des équipements (et notamment l'école Lavoisier) et de l'offre éducative est une des conditions de réussite socle du positionnement attendu du quartier et de sa nouvelle trajectoire sociale. C'est pourquoi il est proposé sa reconstruction.
- Un autre des leviers majeurs réside dans l'affirmation d'un projet urbain dépassant le seul périmètre du quartier. La mise en projet de l'emprise (mutable) du parc des expositions à la faveur d'un projet revendiquant les interconnexions est de nature à non seulement développer et diversifier l'offre habitat au bénéfice de l'agglomération mais aussi de lutter contre les effets d'enclavement de VLS tant du point de vue urbain que du fonctionnement social : faire venir le centre-ville au porte du quartier de Villeneuve les Salines.
- Réorganiser la géographie des contingents prioritaires Etat et Mairie au sein du quartier et hors du quartier
- Etudier la possibilité de restructurer certains bâtiments pour diversifier les produits au sein du patrimoine locatif social situé sur le quartier et promouvoir de nouvelles façons d'habiter comme la colocation intergénérationnelle.
- Au sein des organismes de logement social, mobiliser les chargés de clientèle les plus expérimentés sur Villeneuve-les-Salines et les QPV – des chargés de clientèle en capacité de « vendre » l'offre proposée dans ces quartiers, d'organiser des visites, de promouvoir les quartiers...
- Plus globalement, développer le marketing territorial sur les quartiers prioritaires et notamment sur Villeneuve-les-Salines, en lien avec les transformations qu'apportera le PRU.
- **Mettre en place une instance de concertation et de coordination sur les attributions à l'échelle de Villeneuve-les-Salines associant les collectivités (CDA et Ville de La Rochelle, les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation (cf. partie sur la gouvernance).**

## Mireuil

### **Le positionnement social actuel : une attractivité renouvelée qui s'est traduite par une stabilisation du peuplement**

Le PRU a globalement contribué à améliorer l'attractivité du quartier. Le quartier est globalement plus attractif. Les effets du PRU sur l'attractivité ont été plus marqués sur certaines résidences que sur d'autres. Concernant les attributions dans le cadre du contingent préfectoral, la DDCS constate que le volume de refus est moins important depuis la mise en œuvre du PRU, sauf sur le Meissonier.

Le cœur du quartier autour de la place du château reste fragile. C'est dans ce secteur que se conjuguent des évolutions de peuplement toujours plus spécialisées autour de l'accueil de ménages aux très faibles ressources et une « ambiance » urbaine encore qualifiée de problématique.

L'occupation sociale des logements HLM est très contrastée entre l'Office et Immobilière Atlantic Aménagement. Ici, la vocation très sociale de l'office diffère d'une occupation sociale plus équilibrée dans les logements d'Immobilière Atlantic Aménagement. Ces positionnements qui dessinent aussi une géographie des effets de la spécialisation sociale du quartier sont aussi le résultat de politiques « loyer » largement opposées. Si l'Office a maintenu les loyers à un bas niveau, Immobilière Atlantic Aménagement s'est engagée dans une stratégie de requalification avec une hausse des loyers. L'occupation sociale contrastée entre les bailleurs et donc entre les territoires du grand quartier de Mireuil est aussi le résultat de ces différentes stratégies.

Pour autant, si les différences sont marquées aujourd'hui, les dynamiques d'accueil récentes s'homogénéisent. Sur le périmètre du QPV, plus de la moitié des nouveaux entrants ont des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM et cela dans le patrimoine des deux bailleurs. Les résidences HLM aux franges du périmètre du QPV sont aujourd'hui préservées de cette spécialisation.

Le quartier est aussi composé de grandes copropriétés. Certaines peuvent être considérées comme potentiellement fragiles.

### **La vision partagée et les objectifs stratégiques en termes d'équilibre de peuplement**

#### **« Consolider le nouveau positionnement social du quartier et travailler les équilibres à l'échelle du quartier élargi »**

- Etre vigilant quant aux risques de fragilisation de l'occupation, tout en ne « fermant » pas le quartier à l'accueil de publics précaires et vulnérables :
  - Arrivée d'entrants aux profils diversifiés, en tirant parti du « meilleur » fonctionnement et de la réputation plus favorable de Mireuil
  - Accueil de ménages en difficultés sociales et financières, en étant attentif à ne pas les surreprésenter dans les attributions
- Faciliter le « bien vieillir » sur le quartier des locataires âgés (adaptation des logements, mutations vers des logements de plus petite surface, équipés d'ascenseurs, amélioration de l'accessibilité des abords...).

<b>Mireuil</b>	
<b>Les traductions en termes d'attribution</b>	
Les ménages ayant moins de 40% des plafonds PLUS	<p>Accueil des ménages très précaires, pas ou peu inscrits dans l'emploi à hauteur du poids du quartier.</p> <p><b>Parmi les entrants dans le parc locatif social, viser à horizon 6 ans 58% de ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM et 54% à horizon 12 ans (61% en 2012-2013).</b></p>
Les ménages entre 40 et 60% des plafonds PLUS	<p>Ces ménages fragiles mais inscrits dans l'emploi constituent des cibles privilégiées pour veiller au maintien des équilibres et renouveler l'occupation au fur et à mesure des départs</p>
Les ménages au-dessus de 60% des plafonds PLUS	<p>Au regard de l'image renouvelée du quartier, ce public clairement inscrit dans l'emploi est une cible porteuse de stabilisation.</p>
<b>Les conditions de réussite (leviers de l'attractivité)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le travail sur le changement d'image du quartier doit se poursuivre au-delà du PRU (notamment dans le cadre du Plan Stratégique Local) pour lutter contre les idées reçues et les « a priori ». Les logements proposés sur le quartier sont attractifs et « séduisants » (diversité de typologies, logements traversants...); cependant, les ménages refusent parfois des propositions sur ce quartier sans y avoir visité de logement. La visite du logement permet le plus souvent de convaincre les candidats de la proposition de logement qui leur est faite.</li> <li>- La poursuite de la réhabilitation des logements : 600 logements du patrimoine de l'OPH sur le quartier devraient faire l'objet d'une réhabilitation. Ces opérations sont aujourd'hui programmées par l'Office, et se termineront avec la résidence Meissonier.</li> <li>- Un enjeu de suivi et de veille sur les copropriétés du quartier de Mireuil. Concernant les copropriétés du quartier, la veille est à organiser de manière partenariale en s'appuyant notamment sur quelques indicateurs synthétiques (par exemple le délai de vente). Cela ne concerne pas uniquement la copropriété évoquée précédemment; en effet, d'autres copropriétés peuvent être considérées comme fragiles, sur le quartier de Mireuil (secteur de Bel-Air).</li> </ul>	



## Port Neuf

### **Le positionnement social actuel : des équilibres d'occupation qui restent globalement préservés par rapport aux autres quartiers prioritaires mais une vigilance quant aux impacts du renouvellement en cours de la population**

Avec des loyers parmi les plus accessibles de l'agglomération et des charges contenues, les logements de l'Office sont particulièrement adaptés aux ménages les plus fragiles économiquement.

Avec le vieillissement prononcé de la population, un renouvellement important de la population du quartier s'est engagé. Cette mutation sociologique est aujourd'hui source de tensions entre les familles qui arrivent sur le quartier et les locataires seniors en place de longue date. La qualité acoustique des bâtiments (liée à l'ancienneté et aux caractéristiques du bâti – présence de planchers bois des années 50) est un des facteurs pesant sur ces difficultés.

Malgré ses atouts (espaces verts, un quartier globalement plaisant selon ses habitants) et les efforts importants d'ores et déjà engagés en matière de réhabilitation, le quartier souffre désormais d'un déficit d'attractivité pour les autres profils de ménages du fait de l'ancienneté du bâti, de l'absence d'ascenseurs, d'interphones...

L'OPH met en évidence un point de vigilance concernant l'évolution de l'occupation de certains bâtiments. Les évolutions constatées sont rapides et impliquent une vigilance collective.

Le quartier de Port Neuf a d'ores et déjà contribué de manière non négligeable à l'accueil de ménages fragiles ces dernières années (ce qui s'est traduit par son « entrée » dans la géographie prioritaire de la politique de la ville), il est essentiel de veiller à ce que le quartier ne connaisse pas une paupérisation accélérée.

### **La vision partagée et les objectifs stratégiques en termes d'équilibre de peuplement**

#### **« accompagner la mutation en cours en restant vigilant aux équilibres et à la cohésion du quartier »**

- L'objectif est de pouvoir mobiliser Port Neuf pour continuer à accueillir des ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM, tout en étant vigilant à ce que la contribution de ce secteur ne dépasse pas son niveau de contribution au total des attributions.
- Une attention particulière à avoir sur le « bien vivre ensemble » sur le quartier, la coexistence des différents profils de locataires (seniors résidant sur le quartier depuis longtemps, arrivée de familles...), compte tenu des rythmes de vie très contrastés.

<b>Port Neuf</b>	
<b>Les traductions en termes d'attribution</b>	
Les ménages ayant moins de 40% des plafonds PLUS	<p>Dans les prochaines années stabiliser l'accueil des ménages précaires à hauteur de son poids dans le parc HLM (autour de 8%).</p> <p>Parmi les entrants dans le parc locatif social, stabiliser autour de 50% le taux de ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM.</p>
Les ménages entre 40 et 60% des plafonds PLUS	<b>Ces ménages fragiles mais inscrits dans l'emploi constituent les cibles privilégiées de la diversification</b>
Les ménages au-dessus de 60% des plafonds PLUS	Ce public clairement inscrit dans l'emploi demeure une cible potentielle, même si elle semble aujourd'hui plus difficile à capter
<b>Les conditions de réussite (leviers de l'attractivité)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un travail sur le « bien-vivre ensemble », des actions d'accompagnement des ménages pour dynamiser la vie du quartier et favoriser une coexistence apaisée des différents profils de ménages (anciens locataires / nouveaux résidents).</li> <li>- Le lancement d'une réflexion sur les possibilités d'amélioration du patrimoine actuel pourrait constituer une première marche d'une stratégie de plus long terme sur les possibilités de restructuration d'ensemble du quartier.</li> </ul>	

# Troisième partie : la mise en œuvre de la Convention d'Equilibre Territorial

---

## 1. Les leviers et moyens de mise en œuvre

### 1.1. Le NPNRU : un levier pour faire évoluer les équilibres d'occupation sur le quartier de Villeneuve-les-Salines et lui redonner toute son attractivité :

Le protocole de préfiguration du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) sur le quartier de Villeneuve-les-Salines a été signé le 19 septembre 2016 par la CDA, la Ville de La Rochelle, l'Etat, le Département, les bailleurs sociaux et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Des études ont permis d'élaborer les grandes orientations du projet urbain qui servira de base à la consultation et à l'élaboration d'une convention pluriannuelle entre l'ANRU et les différents partenaires.

#### 1.1.1. Des interventions qui visent à transformer le quartier en profondeur :

Le projet d'aménagement global et ambitieux prévoit :

- Des démolitions de logements locatifs sociaux dans les îlots sensibles.
- Des réhabilitations et résidentialisations de logements locatifs sociaux.
- La diversification des offres d'habitat sur le quartier ou à proximité (Parc des Expositions).
- Une centralité totalement recomposée avec des commerces et des équipements publics neufs structurants.
- Le renforcement de l'offre commerciale, le soutien à l'artisanat et à l'entrepreneuriat.
- La reconstruction d'une école et d'un centre de loisirs.
- La valorisation des espaces publics et un fort investissement au profit des parcs et espaces naturels.
- Une place importante consacrée aux liaisons douces.
- Un accompagnement humain du projet urbain par les politiques de droit commun et le contrat de ville.

#### 1.1.2. Le relogement des ménages concernés par le NPNRU

Le volume de démolitions de logements locatifs sociaux qui sera réalisé dans le cadre du NPNRU est en cours de définition.

**Le processus de relogement qui sera mis en œuvre dans le cadre du NPRNU contribuera aux objectifs de rééquilibrage du peuplement et d'attributions figurant dans la Convention d'Equilibre Territorial. La stratégie de relogement poursuivie sur le quartier devra répondre à 2 objectifs principaux :**

- Contribuer aux orientations de mixité sociale et d'équilibre de peuplement.
- Répondre aux souhaits des ménages concernés qui pourront se traduire soit par le désir de rester sur le quartier (il s'agira de porter une attention particulière aux ménages ayant un rapport positif au quartier), soit le désir d'une mobilité résidentielle en dehors du quartier, à l'échelle de l'agglomération.

**Le relogement doit être l'occasion d'offrir la possibilité aux ménages concernés de s'installer dans d'autres quartiers ou secteurs de l'agglomération et, conformément aux objectifs de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, de renforcer l'ouverture des quartiers concernés par le PRU et la mobilité résidentielle des habitants.**

**Dans cette optique, les signataires de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial s'engagent à mettre tous les moyens en œuvre pour être en capacité collectivement de proposer des solutions de relogement sur l'ensemble de l'agglomération.**

Néanmoins, les signataires seront vigilants :

- A ne pas proposer pour les ménages les plus vulnérables des solutions de relogement dans des secteurs ou patrimoines « fragiles » dans ou à l'extérieur des quartiers prioritaires. Les analyses fines conduites à l'échelle des résidences permettront de servir de support de connaissance dans cette perspective de vigilance.
- A établir des propositions cohérentes et adaptées au regard de la situation de la famille (lieu de travail, mobilité, ressources...)

**Le relogement fera l'objet d'une convention spécifique qui précisera notamment les moyens d'accompagnement dédiés.**

## **1.2. L'élargissement des clientèles**

Deux principaux leviers pourront être mobilisés :

- La consolidation de l'information-orientation de la demande.
- La mobilisation stratégique de la vacance pour restaurer des équilibres de peuplement à l'échelle des résidences.

### **La consolidation de l'information et une meilleure orientation de la demande**

Ce volet sera plus particulièrement traité dans le cadre de l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID). Cependant, des premiers axes de travail sont posés dans le cadre de cette convention.

Une action coordonnée entre les différents acteurs s'avère indispensable pour stimuler la demande locative sociale envers les quartiers aujourd'hui délaissés, en élargir les profils, capter les clientèles cibles de manière à soutenir la reconquête et la stabilisation des équilibres de peuplement.

L'accueil, l'information, de manière à améliorer l'orientation des publics, la recherche de nouveaux prospects de clientèles sont à activer pour soutenir les conditions de réussite de la convention. L'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) va permettre de préciser les modalités et les moyens qui seront déployés autour :

- De la mise en lisibilité des caractéristiques du parc social : forme, typologie, localisation, loyers...
- De l'apport d'informations permettant aux candidats locataires d'établir leur demande avec discernement : délais moyens de réponse selon les localisations, les typologies...

Cette consolidation de l'information diffusée aux demandeurs se complétera d'une stratégie de marketing territorial qui valorisera les atouts du logement social des quartiers sensibles. Il reviendra au PPGD d'initier et porter cette démarche. La mobilisation, au sein des organismes de logement social, des chargés de clientèle les plus « aguerris et expérimentés » sera de nature à contribuer à la mise en location des logements situés dans les quartiers les moins recherchés.

### **La mobilisation stratégique de la vacance pour restaurer les équilibres de peuplement**

Les organismes de logement social soulignent qu'il faudra parfois se donner un peu de temps pour trouver parmi le gisement des candidats, celui dont le profil permettra de répondre aux objectifs de diversification du peuplement. Les premiers temps de mise en œuvre de la convention permettront de mieux évaluer l'intérêt et le besoin de recourir à cette forme de vacance « volontaire » dans les patrimoines identifiés comme les plus fragiles. Les partenaires de la convention s'engagent à explorer la possibilité de mobiliser la vacance à des fins stratégiques, selon des modalités qui sont à définir, dans la limite des équilibres de gestion des organismes HLM.

Dans la même lignée d'objectifs, la possibilité de déroger aux plafonds de ressources au sein des quartiers fragiles sera étudiée parmi les pistes visant à diversifier les clientèles.

### **1.3. L'appui à la mobilité des ménages « porteurs de diversité » dans le cadre des mutations**

Les mutations au sein du parc locatif social représentent 38% des demandes et seulement 23% des attributions. L'accompagnement de ces demandes présente un enjeu fort : les mutations vont dans le sens de la satisfaction des ménages en leur permettant d'améliorer leurs situations de logement, de redynamiser leurs parcours résidentiels. Elles sont aussi un levier d'amélioration des fonctionnements résidentiels, apte à installer, rétablir ou consolider les équilibres de peuplement.

Les organismes de logement social sont attentifs à ces enjeux : ils conduisent une politique de mobilité résidentielle au sein de leur parc, et ont un objectif de mutations internes défini dans le cadre de leur CUS (20%). Des critères prioritaires sont définis afin de favoriser certaines mutations urgentes :

- inadaptation de la typologie du logement au regard de la composition familiale (sur-occupation / sous-occupation) ;
- inadaptation du loyer au regard des ressources du ménage (prévention des impayés) ;

- inadaptation du logement au regard du handicap ou de la mobilité réduite du ménage (accessibilité et adaptation du logement) ;

Si un organisme ne peut répondre en interne à une demande de mutation urgente émanant de cas particuliers (séparation, problèmes de voisinage...), les autres organismes sont sollicités afin d'apporter une réponse adaptée.

Pour les mutations inter-organismes, les organismes se mettent en lien afin de faire le point sur les situations des locataires.

Les organismes de logement social favorisent également le parcours résidentiel des locataires qui souhaitent changer de quartier. Ils sont vigilants au respect des droits et devoirs du locataire dans le cadre des demandes de mutation (entretien du logement, troubles divers, situation d'impayés).

Dans le cadre de la convention, les organismes de logement social entendent amplifier la contribution de la mobilité résidentielle aux orientations de peuplement. Cette volonté prendra appui sur la dynamique inter-bailleurs sous différentes formes :

- L'examen mutualisé des demandes de mutations qui émanent de locataires dont le maintien est jugé favorable à la dynamique sociale et à la restauration des équilibres de peuplement des quartiers prioritaires mais qui peinent à aboutir en interne,
- La capitalisation des initiatives et des expériences développées autour de la prise en compte des demandes de mutation des locataires âgés et à mobilité réduite...

#### **1.4. La mobilisation de l'ensemble des contingents au service de l'atteinte des objectifs de la convention**

L'ensemble des « réservataires » (ou titulaires de droits de réservation) de droits d'attribution s'engagent à mobiliser leur contingent en direction des objectifs de restauration et de maintien des équilibres de peuplement promus dans le cadre de la convention. Pour soutenir cet objectif, différents engagements sont pris.

- Dans le cadre de chaque remise à disposition d'un logement réservé, l'organisme HLM informera le réservataire de la situation de la résidence concernée (revenus des occupants par rapport aux plafonds), afin qu'il puisse prendre en compte les objectifs et les enjeux de peuplement dans le positionnement des candidats.
- De même, en commission d'attribution des logements (CAL), l'organisme informera ses partenaires sur la situation et l'évolution des résidences où des logements sont à attribuer, au regard du diagnostic de peuplement. Les membres de la CAL pourront ainsi davantage mesurer l'impact de leurs décisions d'attribution sur les évolutions d'occupation et le respect des objectifs de la présente convention.

Les attributions opérées au titre du contingent préfectoral en direction des publics défavorisés feront l'objet d'un suivi (volume, localisation selon les périmètres de la CIET...) visant à veiller à la conciliation entre l'ambition du droit au logement pour tous et les objectifs d'équilibres de peuplement promus dans le cadre de la présente convention.

### 1.5. La mise en place d'une instance ad-hoc de concertation et de coordination des attributions sur le quartier de Villeneuve-les-Salines

Cette instance, qui associera les bailleurs, les collectivités (Ville de La Rochelle et CDA) et les titulaires de droit de réservation (Etat, Action Logement) n'a pas vocation à se substituer aux Commissions d'Attribution de Logements (CAL) qui restent souveraines dans leurs décisions.

Il s'agit d'une instance de concertation et de coordination. Animée par la CDA et organisée une fois par trimestre, elle permettra collectivement :

- D'identifier des solutions pouvant être apportées pour répondre aux demandes de mutations internes au quartier.
- D'initier des démarches innovantes collectivement pour capter de nouvelles populations, de nouvelles clientèles sur le quartier.
- D'établir si nécessaire en fonction de l'occupation des résidences des redéploiements, échanges de logements entre les différents contingents.
- D'envisager collectivement la prise en charge partagée des relogements liés au Projet de Rénovation Urbaine : cette instance constituera le « Comité Technique » du processus de relogement.

### 1.6. La mobilisation des acteurs de l'accompagnement social pour mettre en place des mesures renforcées pour certaines situations

L'accompagnement social lié au logement relève principalement des compétences du Département (ASLL) et de l'Etat (AVDL).

Le Département, l'Etat ainsi que les différents acteurs intervenant dans le financement et / ou la mise en œuvre des mesures d'accompagnement social lié au logement seront mobilisés pour contribuer à la mise en œuvre de la Convention d'Equilibre Territorial. Des mesures d'accompagnement social renforcées pourront être envisagées collectivement dans certains cas.

### 1.7. La mobilisation de l'offre accessible pour accompagner la « déspecialisation » des quartiers fragiles

Pour réduire la contribution des quartiers fragiles à l'accueil des ménages à très faibles ressources, il conviendra de poursuivre le développement et la diffusion territoriale de l'offre de logement social dont le loyer et les charges sont supportables pour ces ménages fragiles économiquement.

**Ces solutions seront à mobiliser et à développer, dans l'offre neuve et dans le parc existant :**

- **Le déploiement et le rééquilibrage territorial du parc locatif social et notamment de l'offre à bas loyer à l'échelle de l'agglomération**, dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat puis du volet habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- **Une plus grande mobilisation des logements financièrement accessibles au sein du parc de logements locatifs sociaux existants**. La capacité de mobilisation de ce patrimoine au service de la stratégie d'ensemble est essentielle dans le respect des contingents des réservataires. En

préalable, l'identification des parcs accessibles au sein du patrimoine existant permettra de mieux cerner les capacités des composantes de logements locatifs sociaux situées hors des quartiers fragiles et de veiller à pouvoir accueillir des publics à faibles revenus. Seront prises en compte les conditions d'accessibilité (définition de ménages « type » pour analyser l'accessibilité du parc par m<sup>2</sup>) mais aussi l'attractivité et la fonction sociale des quartiers dans lesquels ils s'inscrivent, afin de s'assurer que l'environnement du logement (services, dessertes par les transports collectifs...) offre les conditions favorables à l'insertion durable et réussie de ménages en grande précarité.

Un des leviers pour élargir géographiquement l'offre mobilisable en direction des publics les plus précaires serait l'adaptation des loyers du parc existant à la diversité des clientèles rochelaises : une réflexion pourrait être menée pour évaluer la pertinence et la faisabilité financière d'une minoration des loyers dans les secteurs attractifs. L'augmentation des loyers de certains programmes et la revue à la baisse pour d'autres ne pourront être envisagées qu'à condition de maintenir constante la masse financière que procure l'ensemble des loyers pour les organismes HLM.

**Une réflexion partenariale sera à engager concernant les niveaux de loyer dans le parc locatif social (modulation, cohérence des loyers entre patrimoines d'un même quartier...). Cette réflexion devra prendre en compte les niveaux de loyers mais aussi les charges (approche globale de la quittance).**

## 2. Gouvernance et évaluation

### 2.1. Les instances de pilotage et de suivi technique

#### 2.1.1. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La Conférence intercommunale du logement co-présidée par la Communauté d'agglomération et l'Etat pilotera l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial.

Elle veillera à ce que l'occupation des logements sociaux évolue en fonction des objectifs à atteindre, figurant dans le cadre de la présente convention, notamment au regard des fiches établies par quartier prioritaire et des analyses statistiques de l'occupation sociale. Un point sera réservé à la présentation du suivi des objectifs de la CIET lors de chaque réunion de la CIL (une à deux fois par an) ainsi qu'en Comité de Pilotage du Contrat de Ville.

La CIL se réserve la possibilité de mettre en place un comité de pilotage plus spécifiquement chargé d'accompagner et de suivre les enjeux d'équilibres de peuplement figurant dans la présente convention.

#### 2.1.2. Un groupe technique

Un Comité Technique composé de la CDA, de l'Etat, du Département, des bailleurs sociaux, des réservataires est créé pour assurer le suivi de la convention et préparer les réunions de la CIL relatives à la CIET. Sa composition pourra varier en fonction des ordres du jour des réunions.



## 2.2. Les modalités d'évaluation et de suivi

L'observation régulière des dynamiques de peuplement et de l'évolution de l'occupation sociale est indispensable pour suivre et évaluer les résultats de la convention et ses effets, faire émerger des initiatives, agir de manière coordonnée... Les indicateurs retenus pour suivre et évaluer sont ceux qui ont été utilisés lors du diagnostic d'état des lieux de l'occupation du parc social.

Cette observation sera mise en œuvre à deux niveaux :

- Tous les ans : une analyse des attributions dans le parc locatif social pour mesurer l'état d'avancement dans la mise en œuvre des objectifs et orientations fixés dans la présente Convention.
- Tous les deux ans, l'actualisation de la connaissance de l'occupation sociale (actualisation du diagnostic réalisé pour élaborer la Convention).

En complément de ce suivi statistique, les modalités de suivi et d'évaluation s'attacheront à appréhender l'impact de la CIET sur :

- La satisfaction, par le biais des mutations, des besoins de mobilité résidentielle des locataires HLM (part des mutations dans les attributions, profils et localisation des demandes de mutation formulées / satisfaites / refusées...)
- L'adaptation de la programmation de logements locatifs sociaux aux profils et besoins des ménages à très faibles ressources (poids et localisation de la production aux loyers et charges accessibles aux revenus très bas...)
- La conciliation entre le droit au logement pour tous et la diversité d'occupation (suivi consolidé du poids et de la localisation des attributions opérées au titre du contingent préfectoral...)
- Les efforts de requalification des sites dont l'attractivité résidentielle est à l'épreuve (localisation et nature des opérations de requalification du bâti, des travaux de valorisation-entretien des abords, de traitement de la voirie et des espaces publics, de redéploiement-amélioration de l'offre de services aux publics...).

Les indicateurs précis à suivre seront précisés et intégrés dans le cadre de la mise en place de l'observatoire de l'habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (prévue en 2017).

Les temps d'échanges et de débat du groupe technique donneront notamment l'occasion de faire le point sur les limites et avancées constatées.

Ces enjeux de suivi et d'animation de la convention sont stratégiques et exigeants. Ils demandent compétences techniques et disponibilités de l'ensemble des acteurs.

**La Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, représentée par son Président, M. FOUNTAINE

**L'Etat**, représenté par le Préfet de Charente-Maritime, M. JALON

**La commune de La Rochelle**, représentée par son Maire, M. FOUNTAINE

**La commune d'Aytré**, représentée par son Maire, M. TULLIERE

**Le Département de Charente-Maritime**, représenté par son Président, M. BUSSEREAU

**L'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle**, représenté par son Directeur Général, M. CARRE

**Immobilière Atlantic Aménagement**, représentée par son Directeur Général, M. TRONEL

**Habitat 17**, représenté par son Directeur Général, M. DRUJON

**ICF Habitat Aquitaine-Charentes**, représenté par son Directeur d'agence, M. PESQUES

**Domofrance**, représenté par son Directeur Général, M. DE WAROQUIER

**La SA Le Foyer**, représentée par son Président du Directoire, M. PITUSSI

**Clairsienne**, représenté par son Directeur Général, M. PALMARO

**Action Logement Services**, représenté par son Directeur Région Nouvelle Aquitaine, Jean François LEU

## Annexe : le diagnostic

---



## Le diagnostic de l'occupation sociale du parc HLM

**Partie 1 - Les stratégies de peuplement : l'équation rochelaise, un cadre de fortes contraintes**

**Partie 2 - L'occupation du parc public : un rôle social imminent qui se conjugue avec l'accélération de la spécialisation des quartiers prioritaires**

**Partie 3 - L'occupation sociale et les mécanismes d'attribution à l'oeuvre**

**Partie 1 - Les stratégies de peuplement : l'équation rochelaise, un cadre de fortes contraintes**

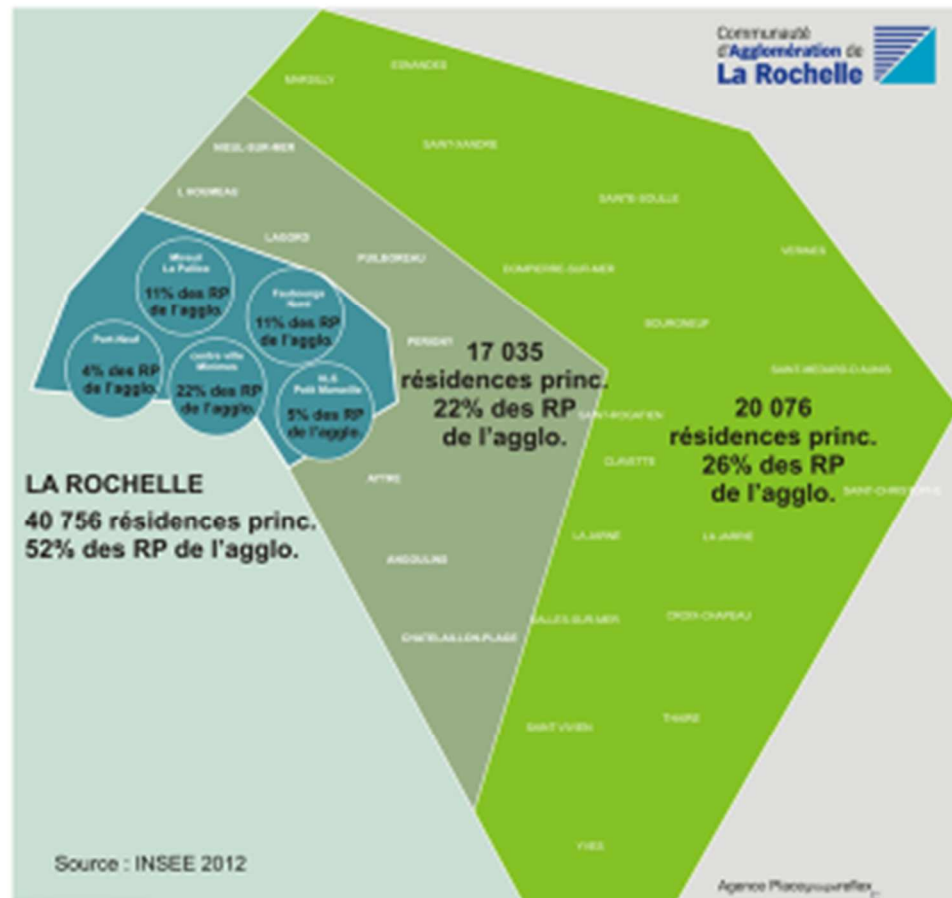
- 1- La permanence de la concentration du parc HLM et notamment du parc à très bas loyers
- 2- Une dynamique de rééquilibrage amorcée au travers de la politique locale de l'habitat
- 3- Des stratégies d'amélioration/requalification : l'effet réverbère pour certains quartiers ou segments du parc

**1- La permanence la concentration du parc HLM et notamment du parc à très bas loyers**

**LA STRUCTURATION ET L'ARMATURE URBAINE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

La Communauté d'agglomération de La Rochelle est structurée autour :

- de sa ville centre qui concentre plus de la moitié des résidences principales de l'agglomération,
- d'une première couronne périurbaine composée de 8 communes entre 1000 et 4500 RP (moyenne : 2100 RP),
- d'une deuxième couronne périurbaine composée de 18 communes entre 400 et 2300 RP (moyenne : 1250 RP).



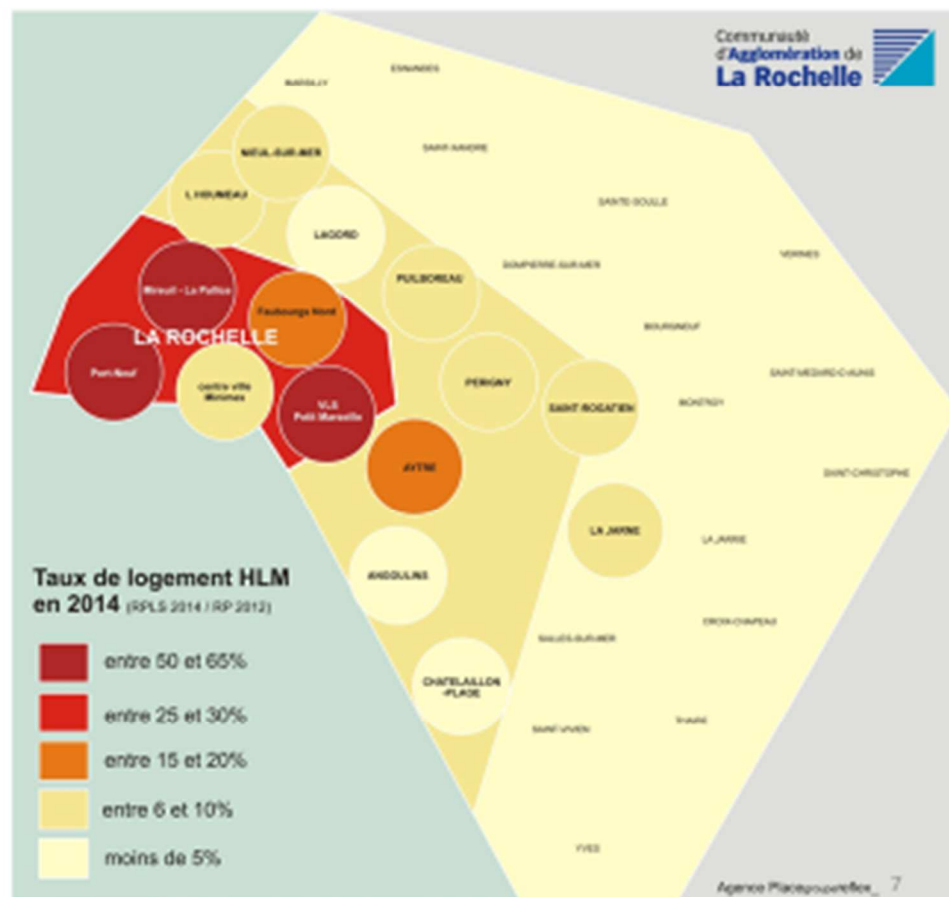




**23 COMMUNES SUR 28 ONT MOINS DE 10% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU SEIN DE LEUR PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES**

A la forte concentration du parc HLM, répond le faible niveau de diversité du parc de logements dans de nombreuses communes de l'agglomération

	Total HLM 2014	taux HLM (nb HLM 20104/PP2012)
COA La Rochelle	14 116	18,1%
La Rochelle	11 630	28,5%
1ère couronne	1 803	9,5%
2ème couronne	683	3,8%



## UN PARC LOCATIF PUBLIC A TRES BAS LOYER PREPONDERANT : 66% DU PATRIMOINE HLM

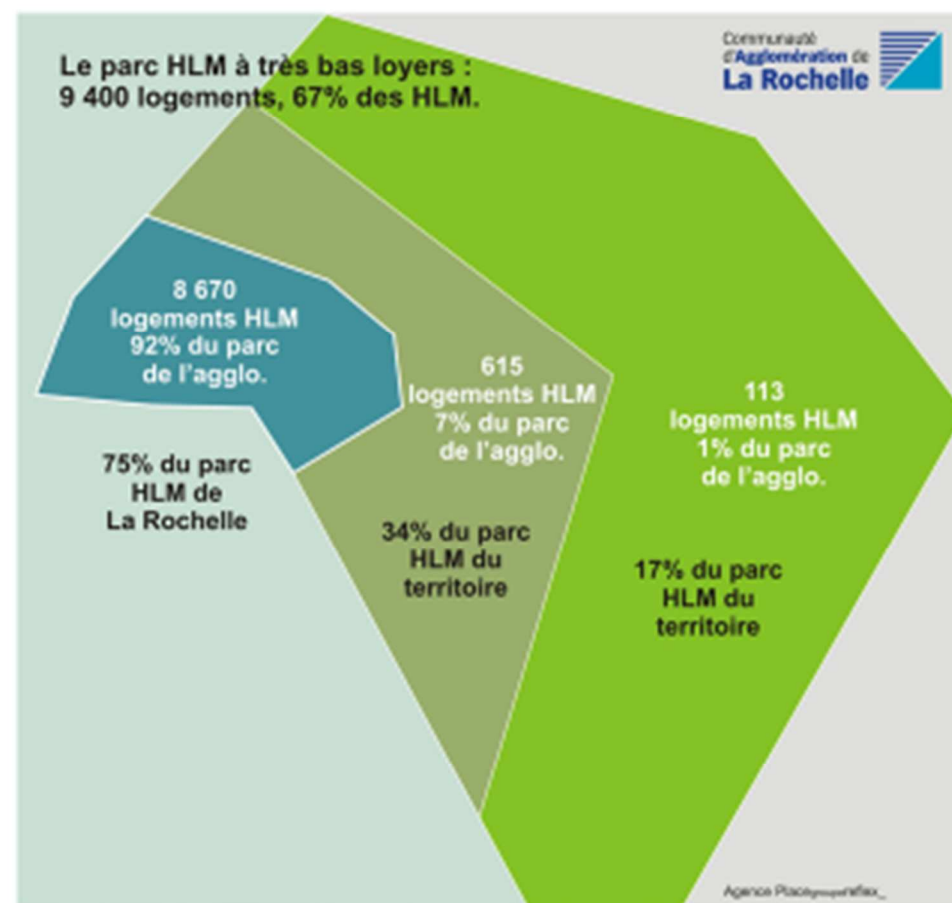
**Héritage de l'histoire** de la construction du parc HLM, le patrimoine social est largement marqué par des logements à très bas loyers : aujourd'hui encore, **les deux tiers (66%) du patrimoine HLM proposent de très bas niveaux de quittancement.**

- Principale composante du parc HLM de la CDA les logements issus du financement **HLMo des années 1960-70 proposent les plus bas niveaux de quittancement.**
- La production des années 1980-90 notamment autour du PLA offre des loyers relativement élevés (20% du parc HLM de la CDA). Ces logements sont d'autant plus chers qu'ils se conjuguent souvent avec des charges élevées.
- Avec des mécanismes de production significativement plus exigeants (accès au foncier, coût de construction, financement du logement conventionné), **la production récente est marquée par des loyers largement supérieurs à ceux du parc « historique ».**

source : RPLS 2014

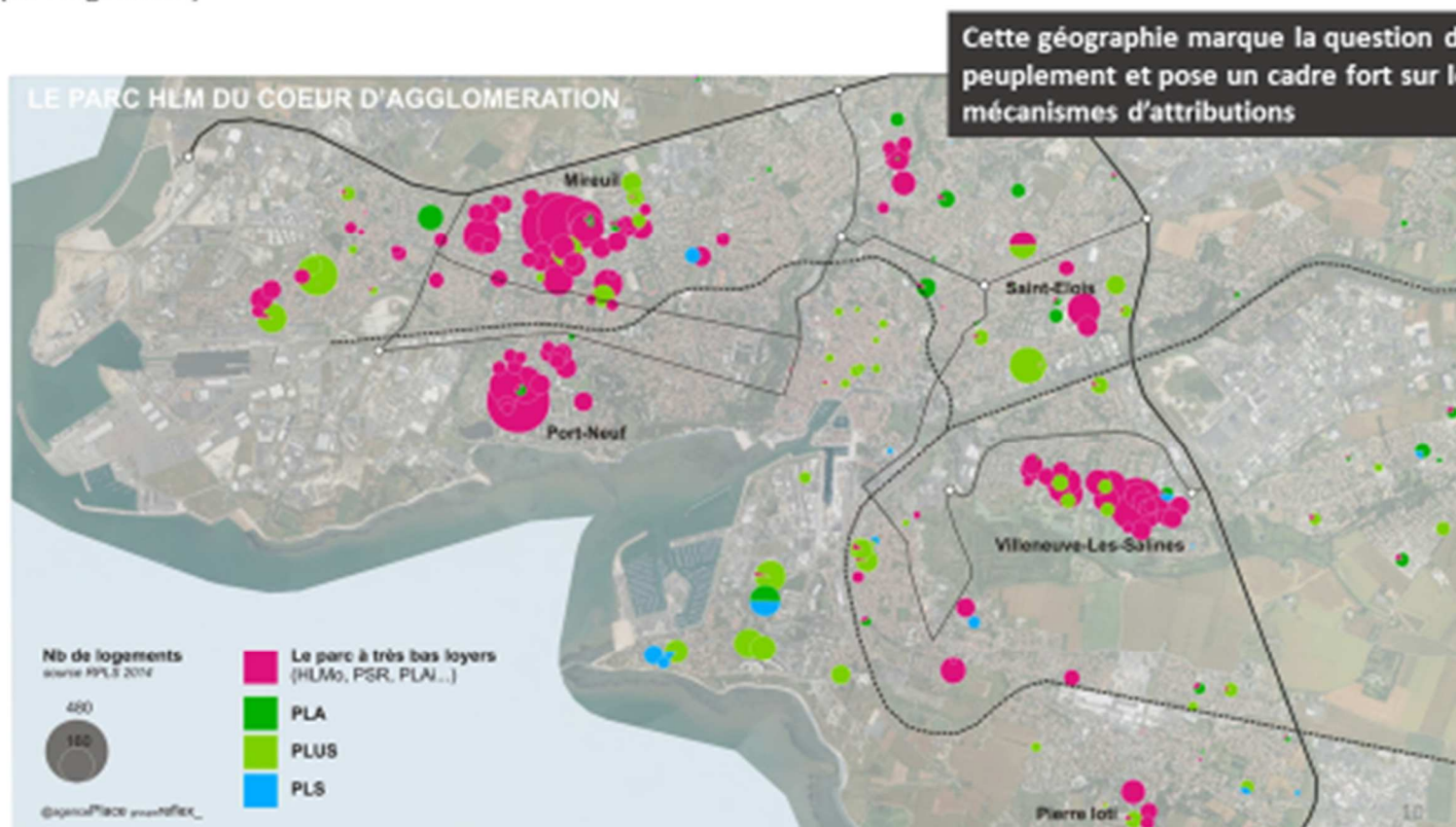
	loyer moyen/m <sup>2</sup>	nb et répartition du parc HLM	
HLMo	4,6	7 891	59%
PLR/PSR	4,7	199	1%
autre avant 1977	5,0	453	3%
PLAi	5,6	379	3%
PLUS	6,1	1 254	9%
PLA	6,3	2 611	19%
PLS	7,2	652	5%
<i>Total HLM loyers renseignés</i>	<b>4,9</b>	13 439	100%

- **L'histoire du développement du parc HLM de la CDA marque la géographie du parc HLM à très bas loyers :**
  - Hyper concentration sur La Rochelle (plus de 9 logements HLM à très bas loyer sur 10 se situe sur la commune de La Rochelle)
  - Une production de PLAI à hauteur de 30% des livraisons récentes qui ne permet pas encore de revenir sur ces déséquilibres.



**Aujourd'hui, les 3 QPV concentrent 59% du parc à très bas loyers de l'agglomération :**

- 26% au sein du QPV de Mireuil (2 469 logements) / 41% au sein du quartier élargi
- 23% à Villeneuve-les-Salines (2169 logements)
- 10% à Port Neuf (914 logements)

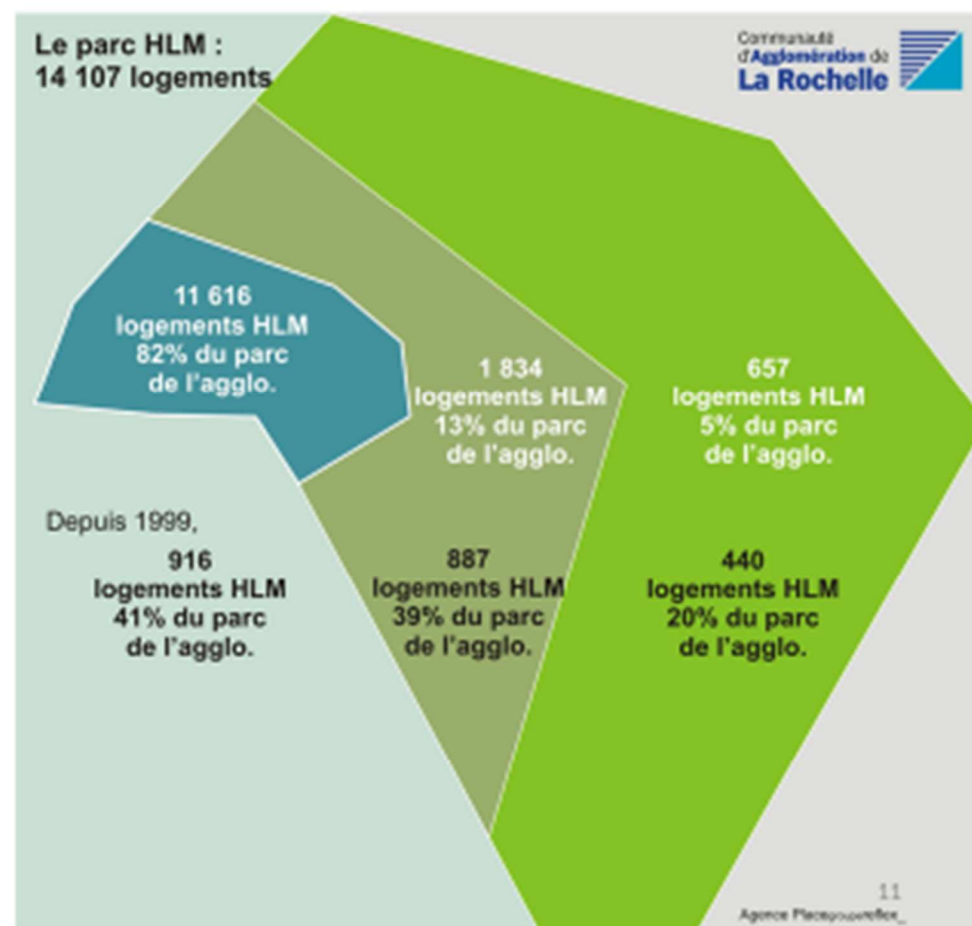




## 2- Une dynamique de rééquilibrage amorcée au travers de la politique locale de l'habitat

Depuis 1999, près de 2 230 logements HLM ont été livrés, soit 16% du parc HLM (150 logements/an en moyenne).

**59% de ces nouvelles constructions se situent sur les communes de la première et deuxième couronne.**





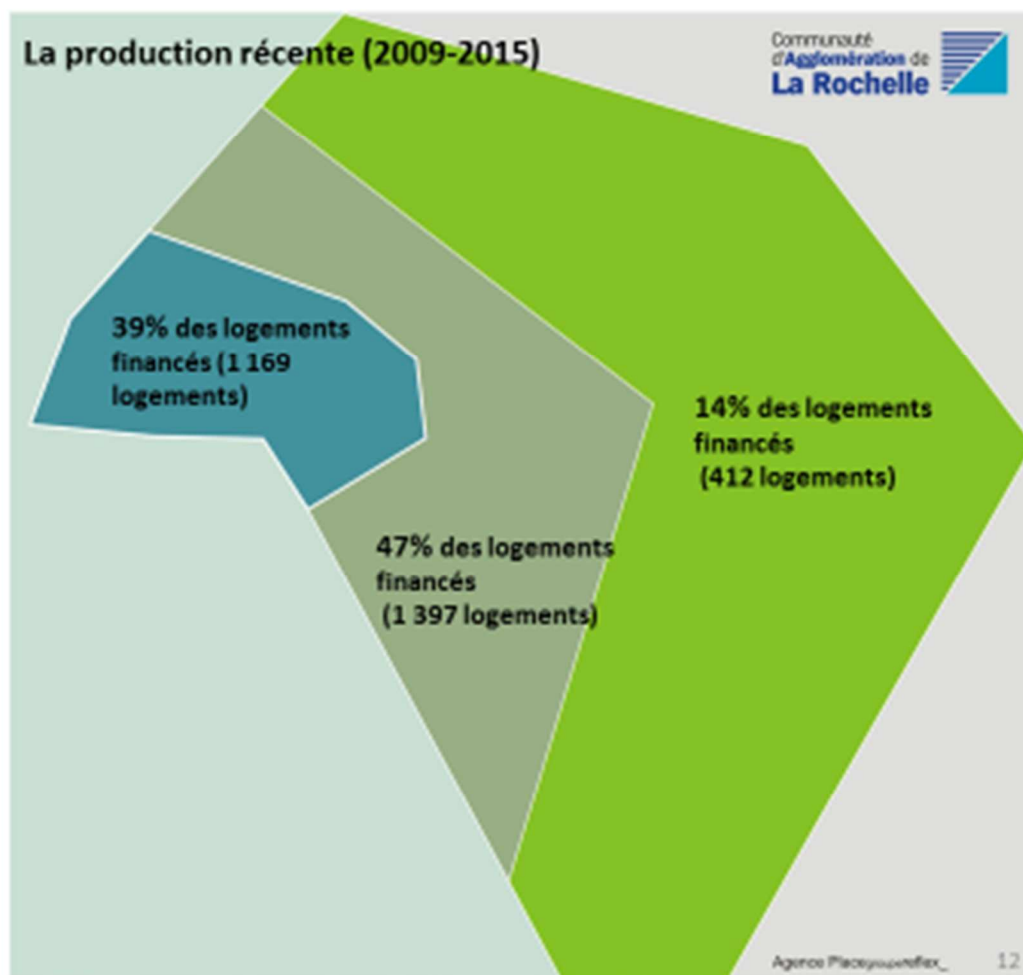
**Une accélération du rééquilibrage territorial.  
Entre 2009 et 2015, 450 logements financés  
par an en moyenne.**

La Rochelle = 39% des logements financés.

**Notamment vers les communes de la 1<sup>ère</sup>  
couronne** : 47% des logements financés en 1<sup>ère</sup>  
couronne (13% du parc locatif social de la CDA).

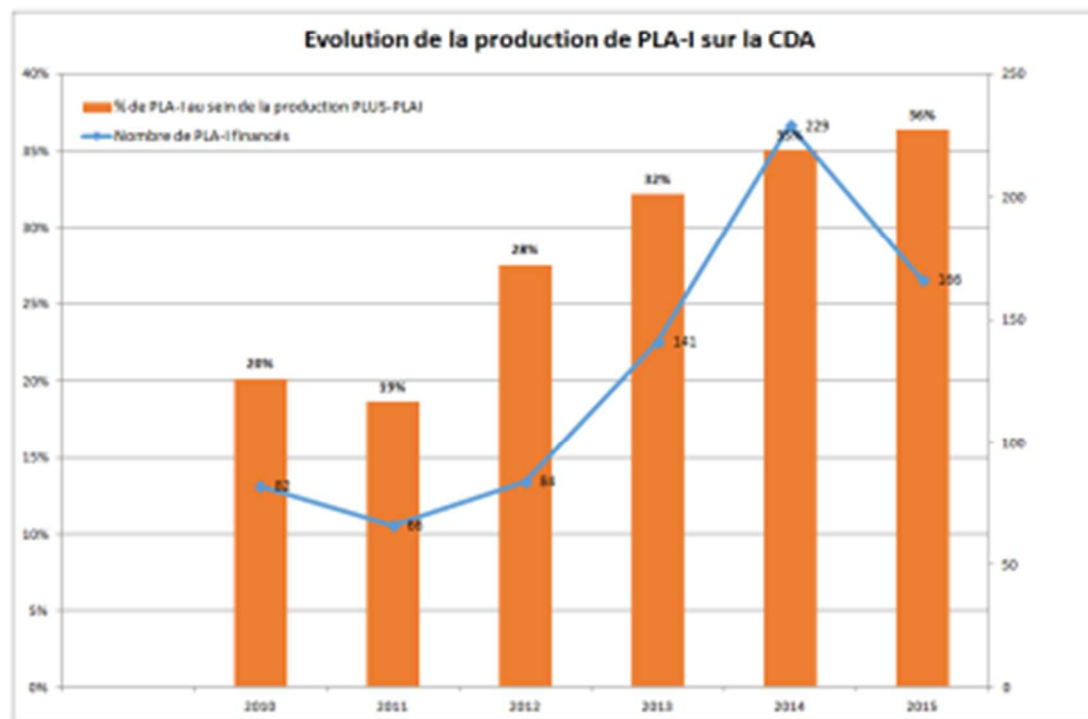
**Un poids non négligeable de la 2<sup>ème</sup> couronne  
dans la production** : 14% des logements financés /  
5% du parc locatif social de la CDA

*N.B. : les données ne comprennent pas les 10 nouvelles  
communes ayant intégré l'agglomération au 1er janvier*



## UNE NETTE PROGRESSION DE LA PRODUCTION DE PLA-I

Cette dynamique de rattrapage est aussi marquée par la diversification des produits HLM : aujourd'hui un tiers des logements HLM financés sont des PLAi.



### 3- Des stratégies d'amélioration/réqualification : l'effet réverbère pour certains quartiers ou segments du parc

**AU-DELA DES EFFORTS  
ENGAGÉS EN MATIÈRE DE  
PRODUCTION, DES PROJETS  
DE RENOVATION URBAINE  
ONT CONTRIBUÉ AU  
REÉQUILIBRAGE  
TERRITORIAL ET À  
L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE  
LOCATIVE SOCIALE**

**Trois Projets de Rénovation Urbaine :**

- Deux sont finalisées : **Mireuil et Saint-Eloi** sur la ville de La Rochelle.
- Un projet en cours de mise en œuvre sur le quartier **Pierre Loti** à Aytré.

Des projets qui contribuent à améliorer le parc de logements locatifs sociaux ... :

- Mireuil : plus de 1 000 logements réhabilités.

... Ainsi qu'au rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale :

- Mireuil : démolition de 297 logements locatifs sociaux ; 50 logements reconstitués sur site.

**D'autres quartiers (Villeneuve-les-Salines, Port Neuf) sont restés pour l'instant dans l'angle mort des stratégies de renouvellement urbain.**

**La requalification des produits habitat, l'amélioration du fonctionnement urbain posent un nouveau cadre qui marque les trajectoires sociales des quartiers**

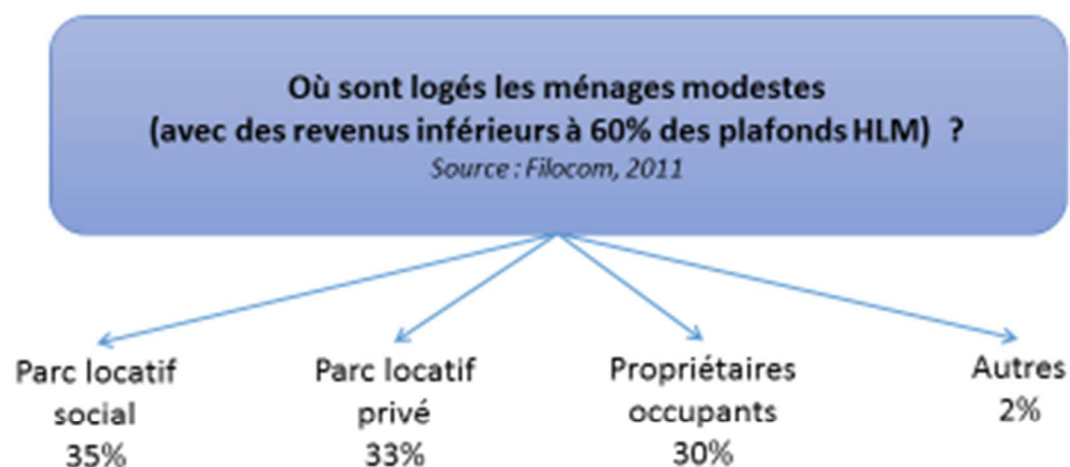


**Partie 2 – L’occupation du parc public : un rôle social éminent qui se conjugue avec l’accélération de la spécialisation des quartiers prioritaires**

- 1- La fonction du parc public face à l’accueil des ménages modestes (tous statuts confondus)
- 2- Une occupation du parc social de plus en plus tournée vers l’accueil des ménages les plus fragiles
- 3- A l’échelle des grandes composantes de l’agglomération comme aux échelles fines : des spécialisations sociales et territoriales marquées
- 4- Le parc HLM rochelais, entre maintien de la mixité et effet de décrochage ...

**1- La fonction du parc public face à l'accueil des ménages modestes (tous statuts confondus)**

Le parc locatif social : une fonction forte d'accueil des ménages modestes ; néanmoins, une part non négligeable de ces ménages sont logés dans les autres segments du parc



**Le parc locatif social : une fonction d'accueil des ménages pauvres majeure (avec des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM) :**

18% des résidences principales / 43% des ménages pauvres

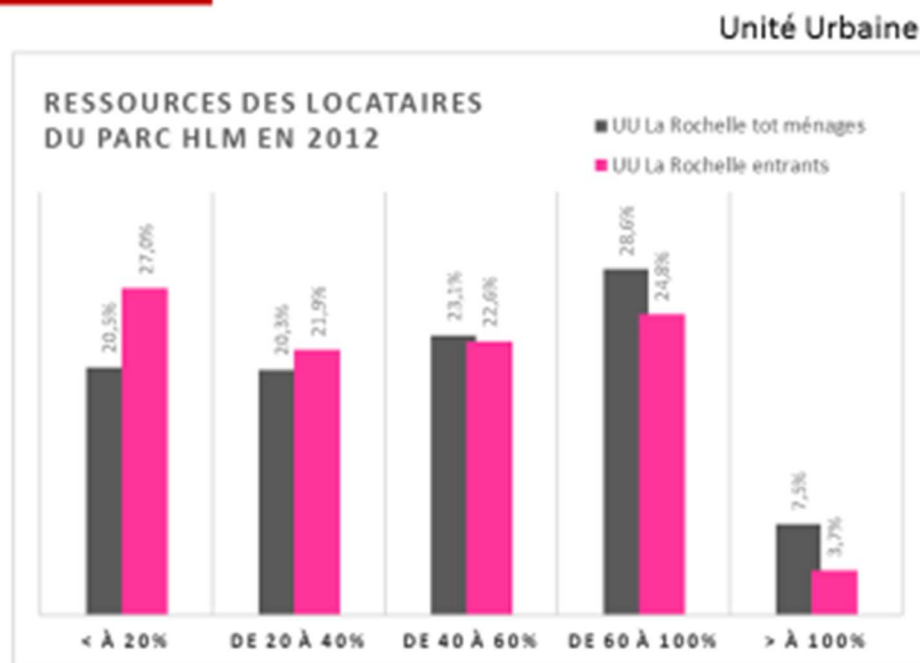


Catégorie de ménages	40% des plafonds (ressources maximales et équivalence plafond)	
1. Une personne seule	670 €	30% SMIC* + RSA activité
2. Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	895 €	30% SMIC* + RSA activité
3. Trois personnes ou : une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	1 076 €	40% SMIC* + RSA activité
4. Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	1 299 €	60% SMIC* + RSA activité
5. Cinq personnes ou : une personne seule avec trois personnes à charge	1 529 €	100% SMIC*
6. Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	1 725 €	120% SMIC*

\*1 SMIC=2 200 € net mensuel (2011)

**2- Une occupation du parc social de plus en plus marquée par l'accueil des ménages les plus fragiles**

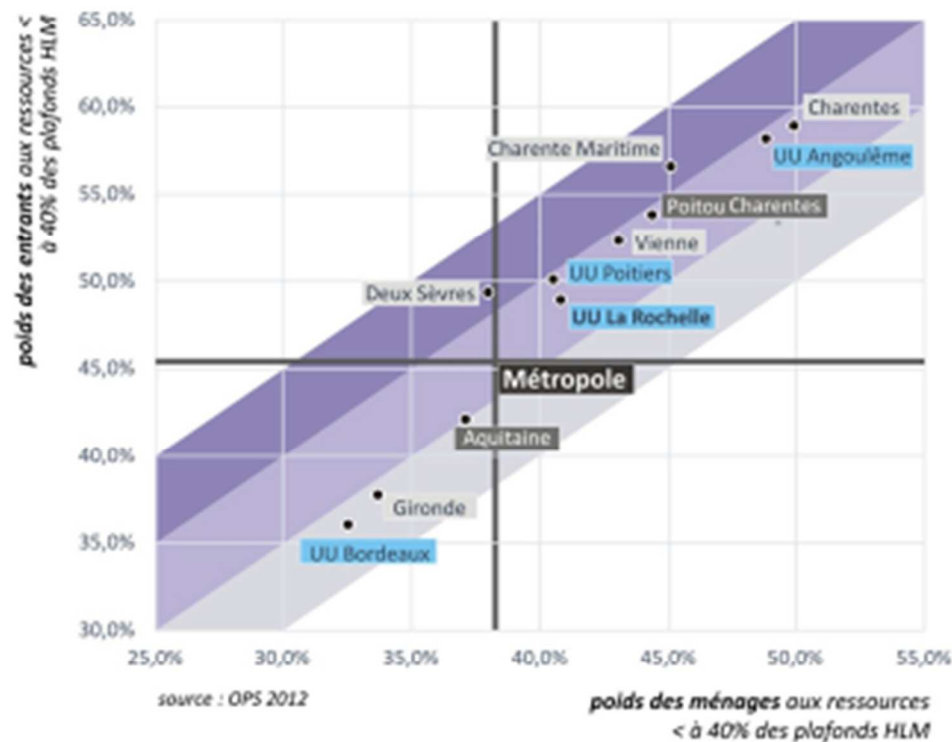
- La fonction très sociale du parc HLM rochelais est importante :
  - 64% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM,
  - 41% des locataires du parc HLM ont des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM
- Cette fonction « très sociale » s'affirme : près de la moitié (49%) des nouveaux entrants, ont des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM.
- A l'inverse, les publics plus inscrits dans l'emploi diminuent.



**Entre précarisation de la demande et le jeu des priorisations, la fonction sociale du parc HLM se rétracte sur les franges les moins solvables des clientèles/publics HLM**

Ce positionnement social du parc HLM est une tendance généralisée en France et de façon singulière en Poitou-Charentes.

Pour autant, dans un département où le patrimoine social est particulièrement marqué par l'accueil des ménages les plus fragiles (58% des entrants ont des ressources inférieures à 40% des plafonds), la spécialisation des publics reste plus contenue au sein de l'agglomération rochelaise.



### 3 - A l'échelle des grandes composantes de l'agglomération comme aux échelles fines (résidences) : des spécialisations sociales et territoriales marquées

- La commune de La Rochelle concentre 82% du parc HLM de l'agglomération et 87% des ménages locataires du parc HLM les plus fragiles économiquement.
- 51% des locataires HLM les plus fragiles se logent dans les 3 quartiers prioritaires (périmètre des NQPV).
- Au sein de ces quartiers, les fonctions sociales et les effets de spécialisation sont accusés : 45% des ménages qui y résident ont des ressources inférieures à 40% des plafonds. Sur ce registre les 3 quartiers marquent des différences : **VLS connaît aujourd'hui les plus forts effets de la spécialisation sociale.**

Les ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM (PLUS)	Répartition	poids
<i>source : OPS 2014</i>		
<b>Ville La Rochelle</b>	<b>87%</b>	<b>39%</b>
<i>Mireuil</i>	22%	44%
<i>Port-Neuf</i>	8%	40%
<i>Villeneuve-Les-Salines</i>	22%	49%
<i>La Rochelle hors QPV</i>	36%	33%
<b>1ère couronne</b>	9%	29%
<b>2ème couronne</b>	4%	32%
<b>CDA La Rochelle</b>	<b>100%</b>	<b>38%</b>

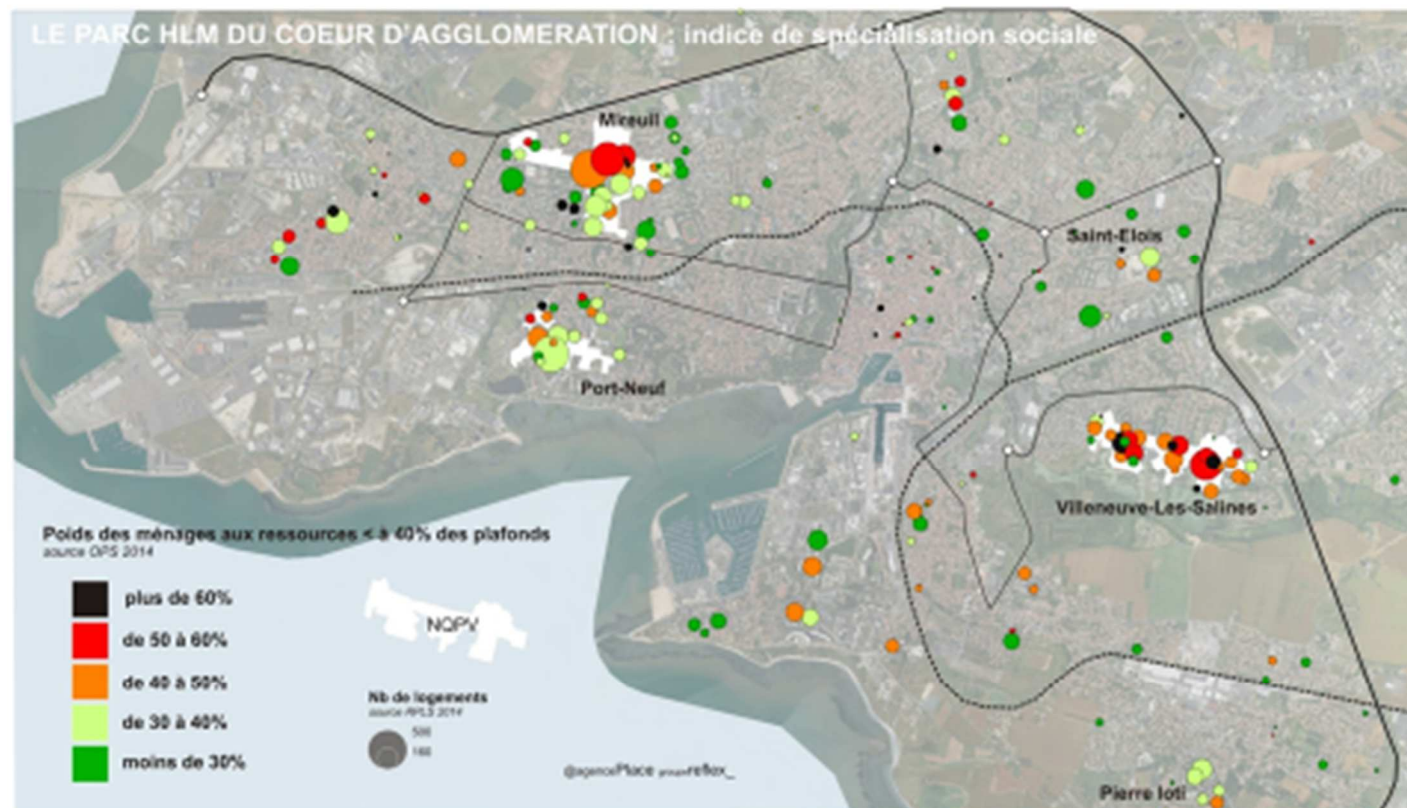
Source : OPS 2014 - AA OPH - Hab17

## Des jeux de spécialisation qui se jouent aux échelles fines...

Au sein du quartier de Villeneuve les Salines, c'est la quasi-totalité des programmes qui sont aujourd'hui marqués par la spécialisation/fragilité sociales.

A Mireuil, ces effets de spécialisation économique sont particulièrement marqués dans le patrimoine de l'OPH.

A port Neuf ce sont les résidences proches du bv A. Rondeau qui endossent le plus ces fonctions.



#### 4- Le parc HLM rochelais, entre maintien de la mixité et effet de décrochage ...

### Des effets de spécialisation sociale des territoires les plus fragiles qui s'amplifient.

Dans ce contexte rochelais qui voit le parc HLM se positionner sur la frange de la population la plus vulnérable économiquement, les quartiers prioritaires de Mireuil et de Villeneuve les Salines ont des fonctions d'accueil largement spécialisées. **Ici le profil des publics entrants s'est largement rétréci** : autour des deux tiers ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM.

Poids des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM (PLUS) <small>source : OPS 2014</small>	Total des ménages	Nouveaux entrants	Indice d'accélération de la spécialisation
<b>Ville La Rochelle</b>	<b>39%</b>	<b>51%</b>	12,2 pts
<i>Mireuil</i>	44%	61%	16,9 pts
<i>Port-Neuf</i>	40%	49%	8,7 pts
<i>Villeneuve-Les-Salines</i>	49%	67%	18,0 pts
<i>La Rochelle hors QPV</i>	33%	42%	9,0 pts
<b>1ère couronne</b>	<b>29%</b>	<b>35%</b>	5,8 pts
<b>2ème couronne</b>	<b>32%</b>	<b>42%</b>	9,1 pts
<b>CDA La Rochelle</b>	<b>38%</b>	<b>48%</b>	<b>10,6 pts</b>



#### 4- Le parc HLM rochelais, entre maintien de la mixité et effet de décrochage ...

**Avec la spécialisation sociale des quartiers les effets de concentration des ménages les plus fragiles notamment à Villeneuve les Salines s'accroissent.**

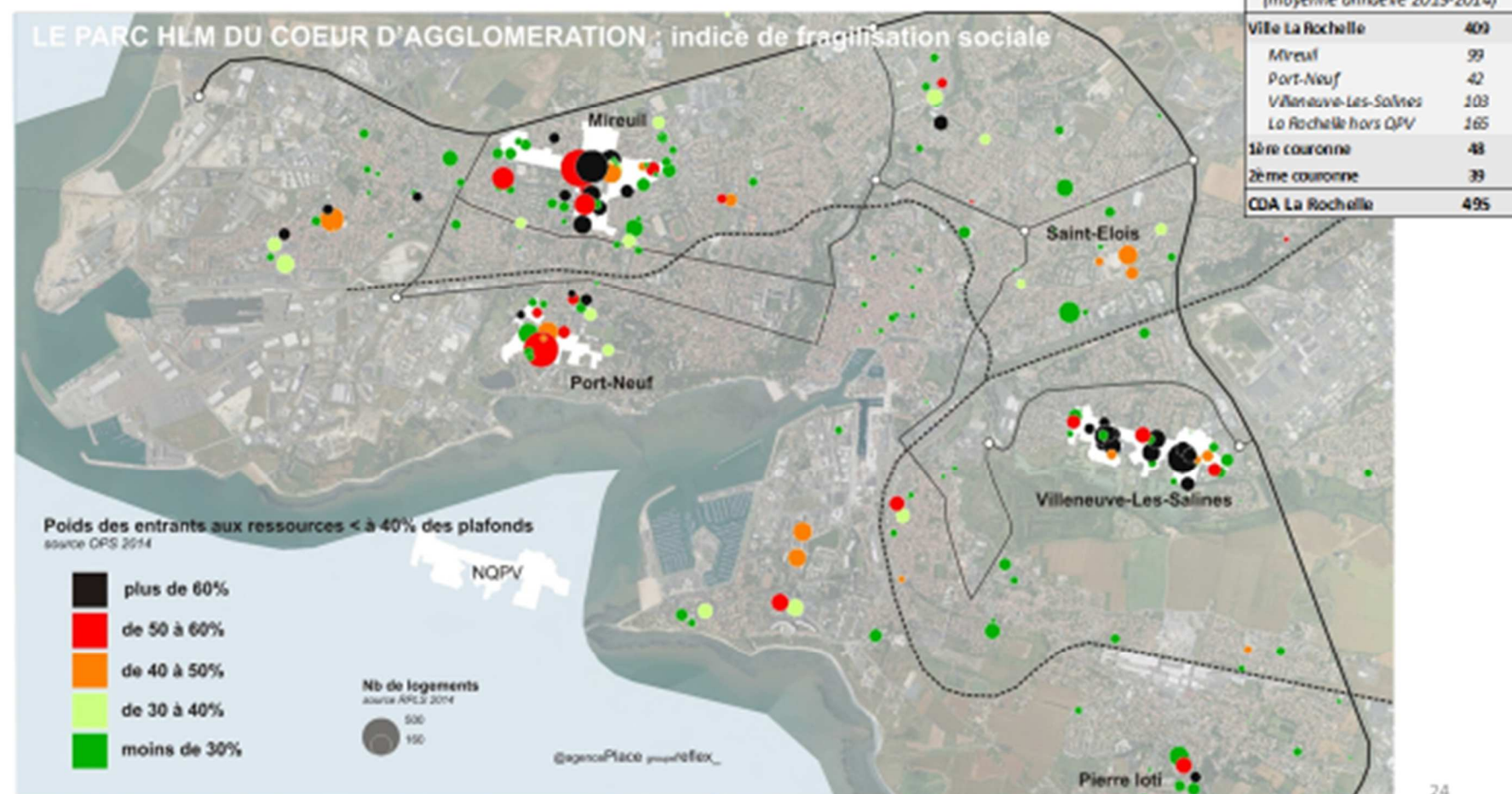
**Les quartiers prioritaires** bien que regroupant 43% du parc HLM de l'agglomération, accueillent 49% des nouveaux ménages les plus fragiles.

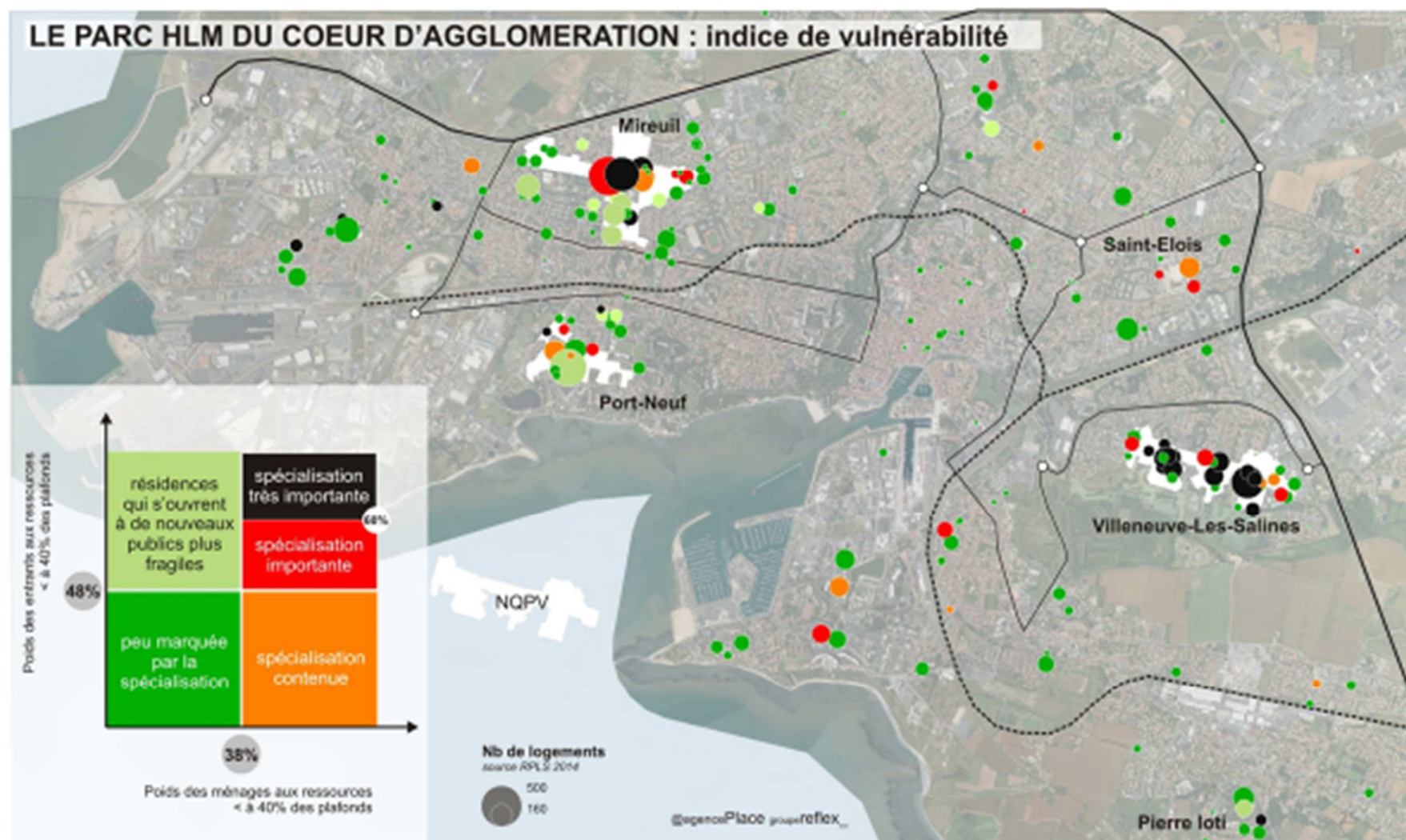
Mireuil et Port-Neuf ont une contribution à hauteur de leur poids. Villeneuve les Salines s'inscrit dans une dynamique de concentration des ménages les plus fragiles.

A l'inverse, la contribution des autres composantes de la commune de La Rochelle en faveur de l'accueil des ménages fragiles est en deçà de la présence du parc HLM.

source : OPS 2014	répartition des ménages HLM	répartition des entrants aux ressources < de 40%	indice de sur ou sous représentation
<b>Ville La Rochelle</b>	<b>84%</b>	<b>83%</b>	-1,5 pts
Mireuil	19%	20%	● 1,2 pts
Port-Neuf	7%	8%	● 1,2 pts
Villeneuve-Les-Salines	17%	21%	● 4,1 pts
La Rochelle hors QPV	41%	33%	● -8,0 pts
1ère couronne	11%	10%	● -1,9 pts
2ème couronne	4%	8%	● 3,4 pts

## Les nouveaux entrants...





**Partie 3 – L'occupation sociale et les mécanismes d'attribution à l'oeuvre**

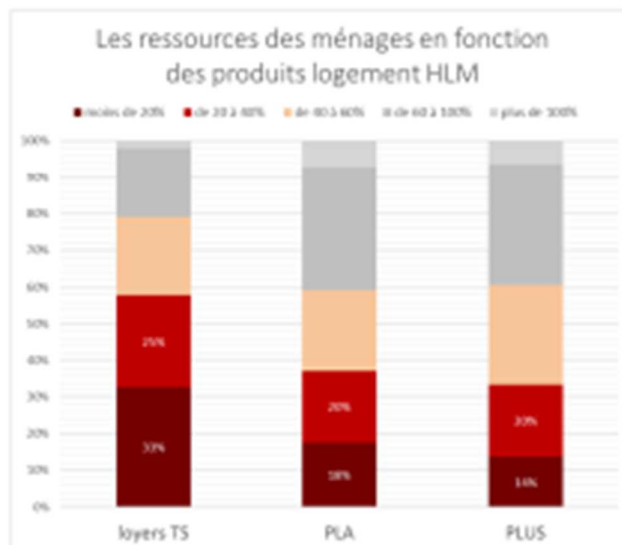
- 1- Des produits logements qui orientent (surdéterminent?) les attributions
- 2- Une attractivité des quartiers et composantes de l'agglomération largement contrastée
- 3- Le poids des contingents et notamment du contingent préfectoral
- 4- Une gestion par bailleur de quartiers multi-bailleurs...

## 1- Des produits logements qui orientent (surdéterminent?) les attributions

La question de l'accessibilité des logements tant en termes de loyers et de taux d'effort que des charges et du reste à vivre une problématique cruciale de l'accès au logement et la mobilité résidentielles des ménages les plus fragiles.

Du point de vue des équilibres et de la mixité sociale, elle interroge le système de concentration de ce parc dans les quartiers prioritaires. Elle pose aussi clairement l'enjeu de maîtrise du quittancement (loyer+charges) y compris pour le parc très social (PLAI) et sa production récente.

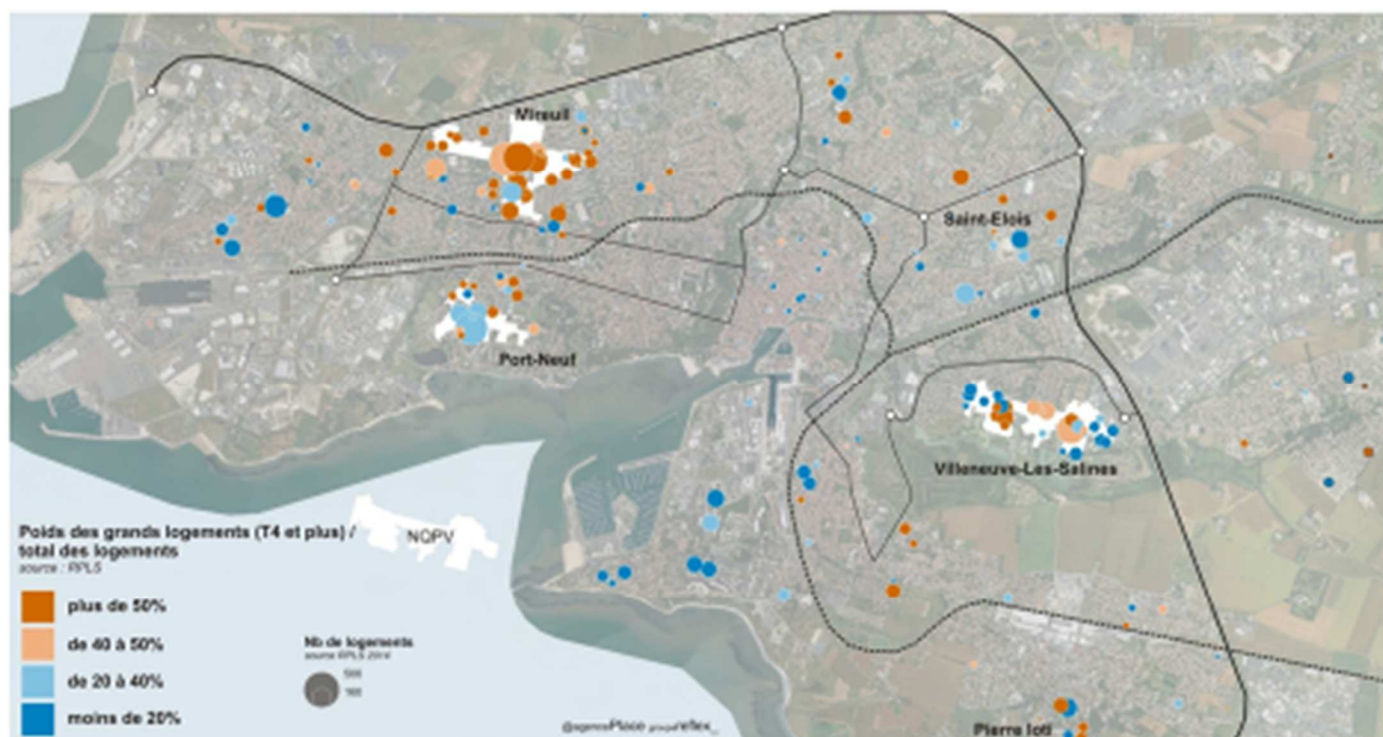
Dans quels parc s'installent les nouveaux entrants aux ressources inférieure à 40% des plafonds ?





## 1- Des produits logements qui surdéterminent les attributions

Si la question du quittancement est stratégique, la question de la typologie des produits est aussi un facteur qui marque les attributions.



Le taux de satisfaction selon la taille des ménages est lié à la structure du parc et notamment à sa typologie :

- Mireuil : l'offre de grands logements permet de satisfaire une part importante des demandes des grandes familles.
- Villeneuve-les-Salines : les ménages « intermédiaires » sont les mieux satisfaits.

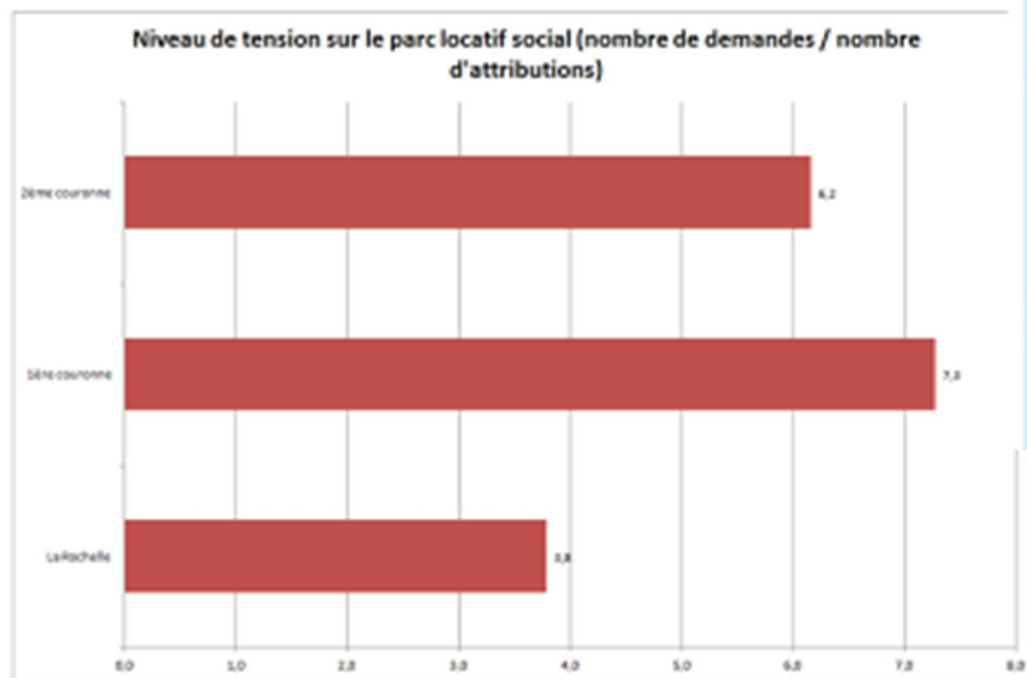
Taux de satisfaction de la demande en 2015 selon le nombre d'occupants du ménage

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et plus	Total
Mireuil	26%	62%	96%	62%	87%	53%
Port Neuf	21%	44%	66%	79%	21%	35%
Villeneuve-les-Salines	37%	67%	78%	35%	35%	50%
La Rochelle hors QPV	25%	17%	13%	13%	13%	19%
1ère couronne	10%	16%	16%	14%	17%	14%
2ème couronne	9%	24%	20%	13%	6%	16%
CDA	21%	23%	24%	21%	25%	22%

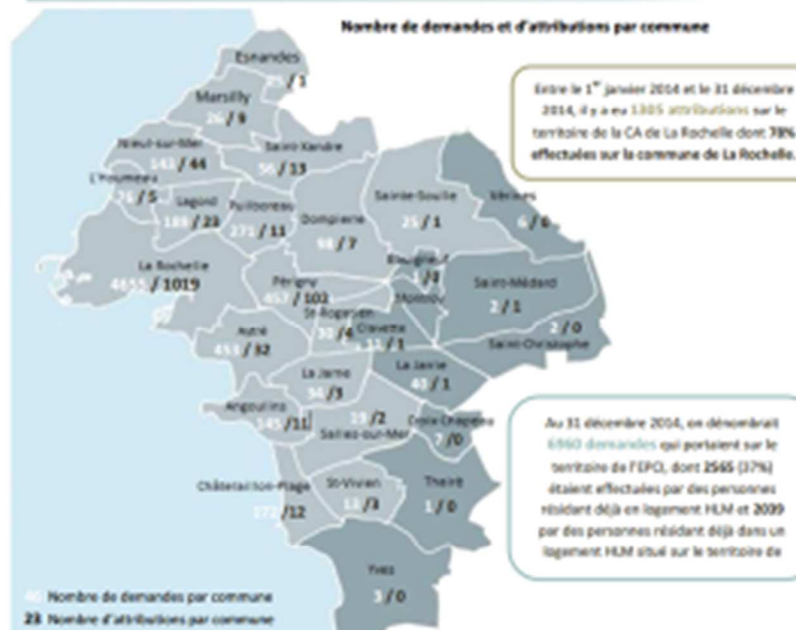
Source : Afipade

## 2- Une attractivité des quartiers et composantes de l'agglomération largement contrastée

### UN NIVEAU DE TENSION TRES FAIBLE SUR LES QUARTIERS DE MIREUIL ET DE VILLENEUVE-LES-SALINES



### Demandes et attributions de logements sociaux







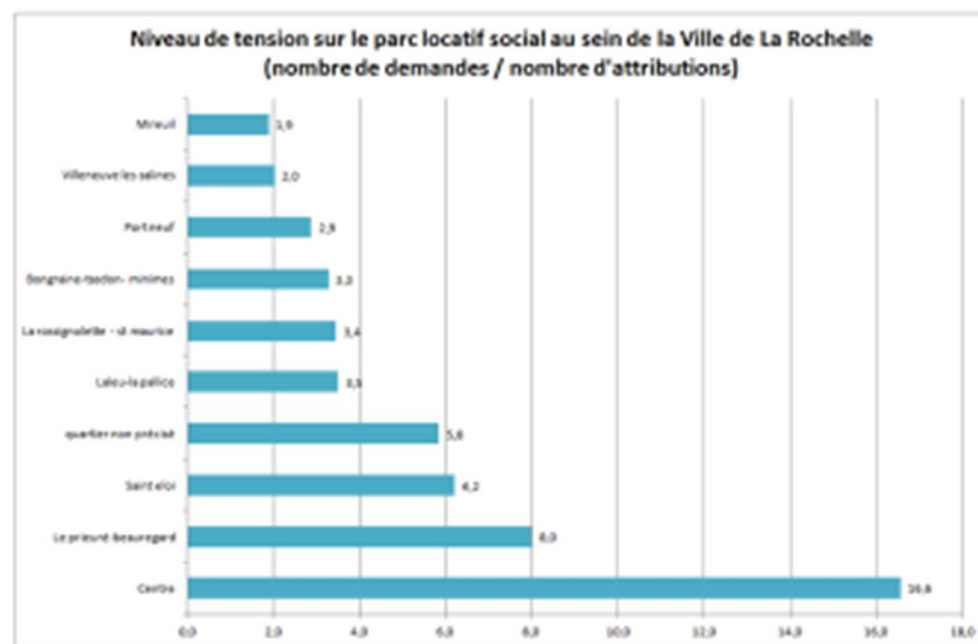
## 2- Une attractivité des quartiers et composantes de l'agglomération largement contrastée

### UN NIVEAU DE TENSION TRES FAIBLE SUR LES QUARTIERS DE MIREUIL ET DE VILLENEUVE-LES-SALINES

Le niveau de tension sur le parc locatif social est très contrasté entre les quartiers de La Rochelle :

- Très élevé sur le quartier du Centre (peu d'offre et forte attractivité).
- A contrario, il est faible sur les quartiers de Mireuil et de Villeneuve-les-Salines (2 demandes pour une attribution). Peu de marges de manœuvre « quantitatives » au sein de la demande.
- Pour autant, les bailleurs relèvent une nette différence de commercialisation de ces deux quartiers. Avec la remise en scène du quartier de Mireuil le quartier a retrouvé une certaine attractivité tandis que Villeneuve les Salines en perdrait.

Dans ce système, le quartier de Villeneuve les Salines est souvent positionné pour l'accueil des clientèles les plus captives (migrations des pays de l'est...) au risque parfois d'interroger des équilibres déjà précaires.



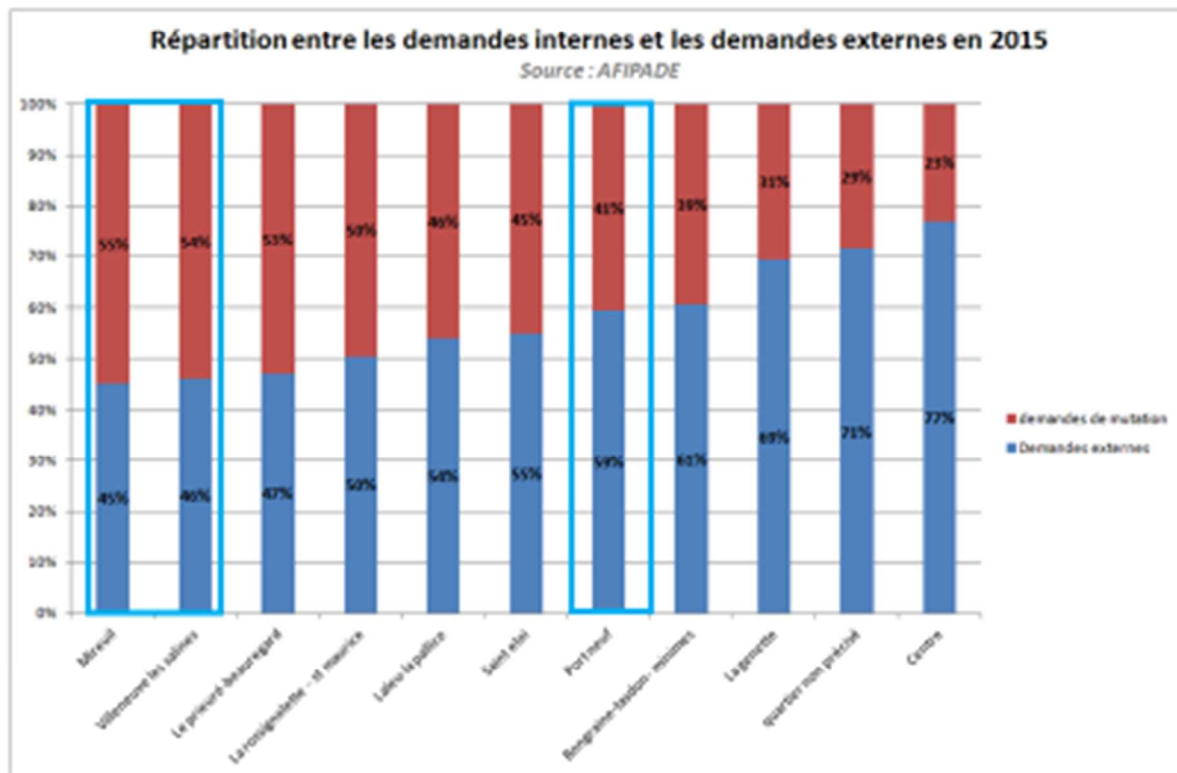
## LA REPARTITION DEMANDES EXTERNES / DEMANDES DE MUTATION : UN INDICATEUR DU DEGRE D'ATTRACTIVITE DES QUARTIERS

Un poids des demandes de mutation qui est un indicateur du degré d'attractivité du quartier :

- 54 / 55% de demandes de mutation pour Mireuil et Villeneuve-les-Salines, soit les taux les plus élevés de La Rochelle
- A l'inverse, 72% de demandeurs externes sur le quartier du Centre.

Parmi les demandeurs de mutation dans les QPV, quel % de ménages habitant déjà le quartier ? Et quel % souhaite rester sur le quartier ?

*En attente des données Afipade pour compléter ce point.*



## DES TAUX DE REFUS SIGNIFICATIFS

	Villeneuve-les-Salines	Mireuil	Port Neuf	Reste du patrimoine ILS sur la CDA
QPV1	55	58	56	144
Atlantic Aménagement	24	49		217
Habitat 17	25			18
<b>Total 3 bailleurs</b>	<b>100</b>	<b>107</b>	<b>56</b>	<b>379</b>
Répartition des refus en 2015	16%	17%	9%	59%
<b>Rapport refus / attribution en 2015</b>	<b>59%</b>	<b>37%</b>	<b>44%</b>	<b>36%</b>

Source : données 2015 transmises par les bailleurs

La situation est contrastée entre les QPV. Le taux de refus est de :

- 24% à Mireuil et Port Neuf
- **36% à Villeneuve-les-Salines**

### A Villeneuve-les-Salines :

- Principal motif de refus = localisation/environnement (39%)
- D'autres motifs : étage du logement...

Si les refus sont importants à l'échelle du quartier ils ne sont pas, aux dires des acteurs, généralisés sur l'ensemble des résidences de Villeneuve les Salines. Certaines composantes du quartier ont leur propre fonctionnement et proposent des équilibres qui ne constituent pas de frein ou de blocage pour la commercialisation. D'autres, sont dans l'ultra spécialisation autour d'occupations problématiques. Les refus y sont nombreux et les départs peuvent générer de la vacance.

### 3- Le poids des contingents et notamment du contingent préfectoral

La moitié du parc HLM de l'agglomération relève d'attributions qui sont « pré-orientées ». Dans ce système, avec la « délégation du contingent départemental au contingent préfectoral au bénéfice des publics du PDALPD, ce dernier est en mesure d'orienter 23% des attributions. C'est le premier réservataire du territoire.

Le stock de logement du contingent préfectoral se répartie de façon homogène dans l'ensemble des territoires de l'agglomération, à hauteur de la présence du parc HLM.

Le parc des réservataires	CDA La Rochelle	
Préfecture	3 080	23%
Entreprises	2 131	16%
Fonctionnaire	493	4%
mairie	640	5%
hors "réservataires"	6 800	52%
<b>Total HLM (logements renseignés)</b>	<b>13 144</b>	

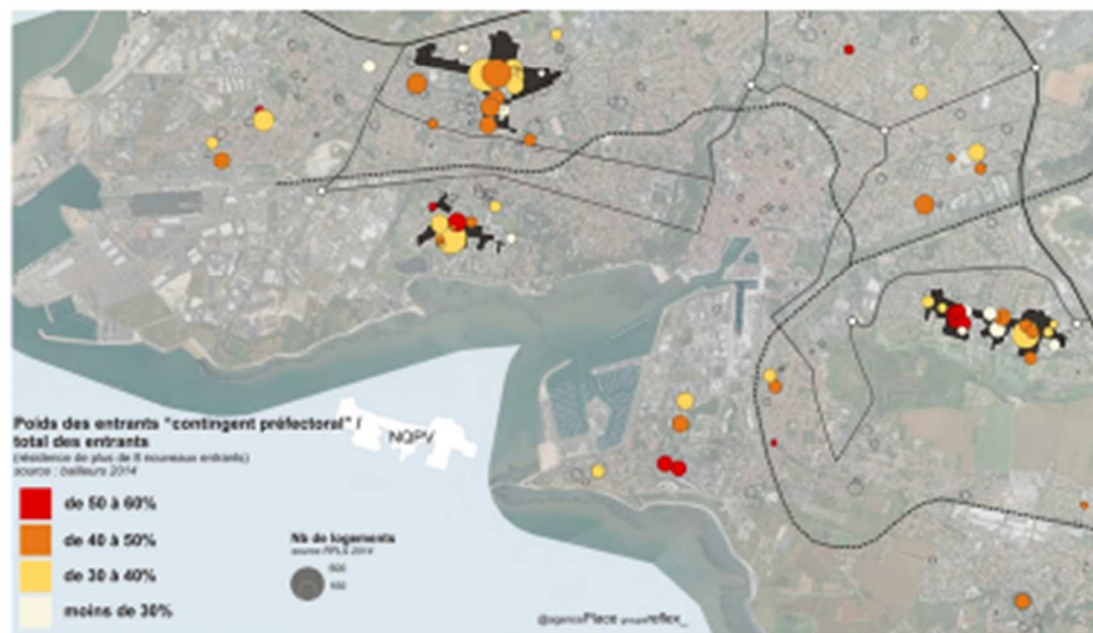
Total logements HLM <i>(stock 2014) source RPLS et bailleurs</i>	Total parc HLM		logements "contingent PREF"		poids du contingent PREF / parc
	nb	répartition	nb	répartition	
<b>Ville La Rochelle</b>	<b>11 104</b>	<b>84%</b>	<b>2 624</b>	<b>85%</b>	<b>24%</b>
<i>Mirail</i>	2 516	19%	611	20%	24%
<i>Port-Neuf</i>	934	7%	214	7%	23%
<i>Villeneuve-Les-Salines</i>	2 220	17%	556	18%	25%
<i>La Rochelle hors QPV</i>	5 434	41%	1 243	40%	23%
1ère couronne	1 471	11%	329	11%	22%
2ème couronne	569	4%	127	4%	22%
<b>CDA La Rochelle</b>	<b>13 144</b>	<b>100%</b>	<b>3 080</b>	<b>100%</b>	<b>23%</b>

### 3- Le poids des contingents et notamment du contingent préfectoral

A l'échelle des grands territoires, le poids des attributions issu du contingent préfectoral est similaire (autour de la moyenne de l'agglomération : 24% des attributions). A l'échelle de certaines résidences il peut représenter la moitié des attributions.

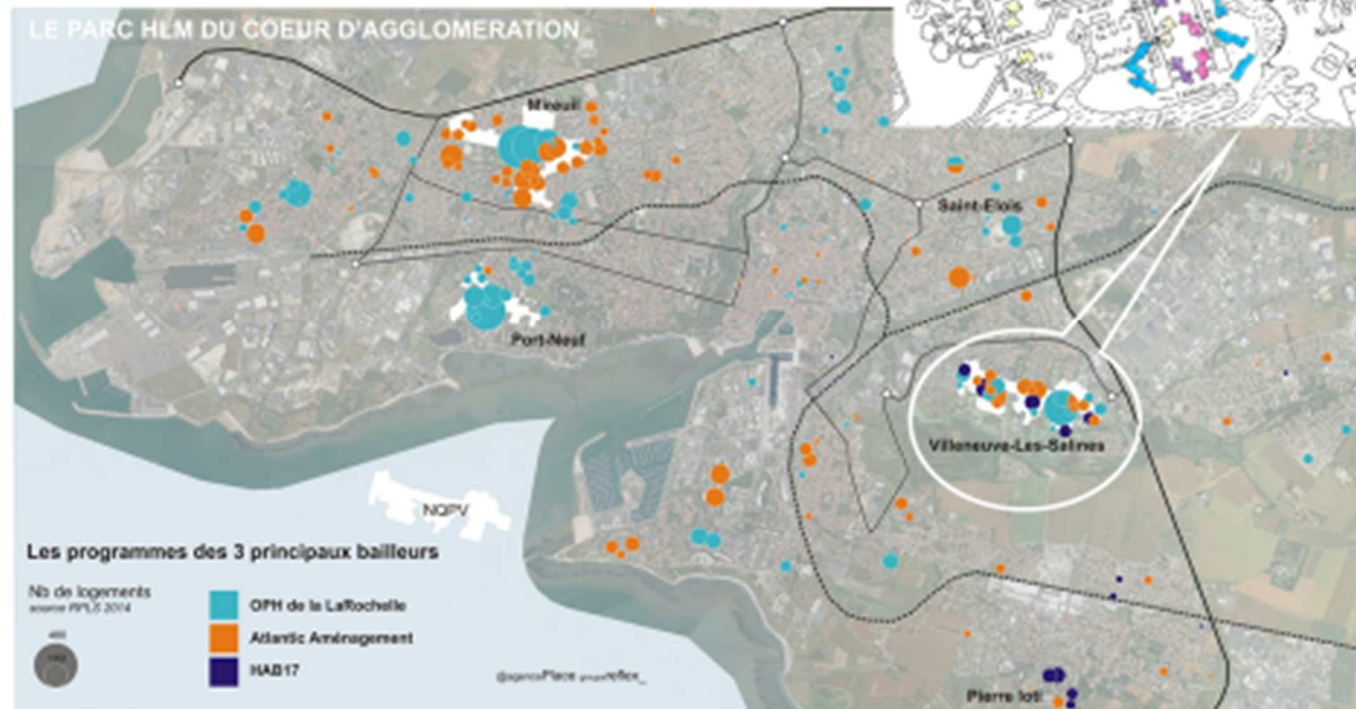
Sur ce registre les quartiers prioritaires semblent avoir un déficit d'attractivité auprès des réservataires « entreprise » qui n'ont pas tous d'ailleurs des niveaux de ressources importants.

Poids des réservataires dans les attributions						
	Préfecture	Entreprise	Fonctionnaire	mairie	hors *contingent	Total entrants
<b>Ville La Rochelle</b>	23%	17%	4%	4%	51%	100%
Mireuil	21%	11%	3%	3%	62%	100%
Port-Neuf	22%	8%	8%	6%	56%	100%
Villeueuve-Les-Solmes	24%	15%	3%	4%	54%	100%
La Rochelle hors QPV	24%	23%	4%	5%	45%	100%
1ère couronne	27%	26%	6%	10%	32%	100%
2ème couronne	23%	31%	4%	11%	31%	100%
<b>COA La Rochelle</b>	24%	19%	4%	6%	47%	100%



#### 4- Une gestion par bailleur de quartiers multi-bailleurs...

- À VLS le patrimoine des 3 bailleurs est imbriqué dans l'ensemble de ses sous-composantes
- A Mireuil l'organisation spatiale des programmes de l'OPH et d'Atlantic Aménagement dessine de grands sous-ensembles
- Port Neuf relève de la gestion de l'OPH





**Le diagnostic  
approche  
synthétique**

**Points forts**

**Points de fragilité / points de vigilance**

**L'offre**

Rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale avec une accélération depuis 2009 (PLH)

Un parc qui reste quantitativement concentré sur La Rochelle (82%)

Dynamique de renouvellement et d'amélioration de l'offre (PRU et actions des bailleurs – PSP)

Décrochage des secteurs ou quartiers d'habitat social non traités dans le cadre 1<sup>er</sup> PRU

Parc à bas loyer = 66% de l'offre de LLS sur la CDA

Forte concentration du parc à bas loyer sur La Rochelle et les QPV

Logements financés depuis 2009 = 1/3 de PLA-I

Dans l'offre récente, des niveaux de loyers élevés y compris pour le PLA-I

**L'occupation**

Un parc social qui joue son rôle mais sans être pour autant réservé aux ménages les plus fragiles

Une occupation du parc social de plus en plus marquée par l'accueil des ménages les plus fragiles

Une spécialisation des publics qui reste globalement contenue à l'échelle de l'agglomération par rapport au reste du département et de la région

Des spécialisations sociales et territoriales marquées et qui s'amplifient

Des résidences hors QPV qui « jouent le jeu » dans l'accueil des ménages les plus fragiles

Des évolutions porteuses de risques sur des micro-secteurs ou résidences hors des QPV (Le Prieuré, Les Saules...)