

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 1^{ER} FEVRIER 2019

Date de convocation et d'affichage : 25 janvier 2019

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 20 h 15.

Étaient présents :

Mmes AMILHAU Marie-Pierre, BAZIN-MALGRAS Valérie, BETTINGER Sylvianne, BEURY Jeanne-Laure, COLFORT Jacqueline, DUCHENE Annie, FEVRE Dolly, FINET Odile, FRAENKEL Stéphanie, GARIGLIO Elisabeth, GRAFTEAUX-PAILLARD Marie, GRANDPIERRE Elisabeth, JOLLIOT Marie-France, LE CORRE Marie, LEDOUBLE Catherine, LEMELLE Flavienne, LEROY Marie-Thérèse, LEYMBERGER Brigitte, MALARMEY Michèle, MARIE Sylvie, PAUTRAS Marie-Françoise, PHILIPPON Elisabeth, PORTIER-GUENIN Françoise, RABAT-ARTAUD Nadia, ROBERT Isabelle, ROTH Michèle, ROUSSELOT Nicole, ROUVRE Annie, SAUBLET SAINT-MARS Véronique, SEBBARI Samira, URBAIN Sandrine, ZAJAC Anna

MM. ABEL Jean-Pierre, ARBONA Philippe, ARNAUD Jean-Jacques, BACHMANN Jean-Marie, BAILLY Jean-Marie, BALLAND Alain, BAROIN François, BAUDOIX Bruno, BEAUSSIER Jean-Marie, BERTHOLLE Jean-Paul, BLANCHARD Dominique, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, BOISSEAU Dominique, BRET Marc, CASTEX Jean-Marie, CHAMPAGNE Anicet, COURTOIS Jean-Christophe, DE VILLEMEREUIL Gérard, DELAITRE Guy, DENIS Valéry, DESROUSSEAU Pascal, FARINE Bruno, FAURE Gilbert, FRAPIN David, GACHOWSKI Jacques, GAILLARD Paul, GANTELET Bruno, GARNERIN David, GAURIER Claude, GATOULLAT Marcel, GERARD Fabien, GIRARD Marc, GIRARDIN Olivier, HONORE Nicolas, HUBINOIS Alain, HUMBERT Christophe, KISSERLI Jean-Marie, LEPRINCE Didier, MEIRHAEGHE Jean-François, MENUET Gérard, MOCQUERY Bernard, MOCQUERY Philippe, MOCQUERY Régis, MOSER Alain, PEUCHERET Alain, POTTIER Denis, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, RICHARD Olivier, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard, ROYERE Raynald, RUDENT Michel, SAINTON Michel, SAUNOIS Serge, SEBEYRAN Marc, SERRA Frédéric, SYDOR Dimitri, SPILMANN Marcel, SUBTIL Bruno, TRIBOT Philippe, TRUELLE Hubert, VAN de ROSTYNE Alain, VIART Jean-Michel, VOLHUER Michel

Représentés : CHAPLOT Roland par BLOT Gilbert, BRANLE Christian par TRESSOU Marie-Hélène, SAUVAGE Philippe par LASNIER Jean, VETTER Claude par SIMON Chantal, MOUILLEFARINE Jean-Claude par HOUARD Bruno, LECLERC Jean-Claude par PETIT Christine

Sont excusés et ont donné pouvoir : DEMOISSON Daniel à BLANCHARD Dominique, MONTAGNE Jean-Jacques à DE VILLEMEREUIL Gérard, REHN Yves à BAROIN François, LANDREAT Pascal à GRAFTEAUX-PAILLARD Marie, COTEL Philippe à LEPRINCE Didier, BLUM Catherine à RIGAUD Jacques, DEON Philippe à BERTHOLLE Jean-Paul, DRAGON Jean-Luc à LEDOUBLE Catherine, GREMILLET Annie à BALLAND Alain, CODAZZI Colombe à VIART Jean-Michel, ZWALD Jérémy à BLASCO Thierry, ROTA Colette à ABEL Jean-Pierre, DUQUESNOY Olivier à GARNERIN David, LEIX Jean-François à MOSER Alain, DEHAUT Francis à PORTIER-GUENIN Françoise, GONCALVES José à MENUET Gérard, MANDELLI François à LE CORRE Marie, OUADAH Karima à HONORÉ Nicolas, PATELLI Lise à BEURY Jeanne-Laure, THOMAS Christine à SERRA Frédéric, HANDEL William à TRIBOT Philippe

Excusés : GRIENENBERGER Daniel, SCHMITT Philippe, PARIGAUX Jean-Louis, SIMON Véronique, BILLET André, HELIOT-COURONNE Isabelle, MARTINOT Bruno, RICHARD Sophie

Absentes : BOUCHOT Chantal, PETIT Sandrine

Sorti : CHEVALIER Bertrand

Sont présents mais ne participent pas au vote, étant en conflit d'intérêt : PEUCHERET Alain, GIRARDIN Olivier, LEMELLE Flavienne, ROUVRE Annie, ZAJAC Anna, GRANDPIERRE Elisabeth, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard, JOLLIOT Marie-France, SERRA Frédéric, BALLAND Alain, DENIS Valéry, PHILIPPON Elisabeth, RAGUIN Jacky, SAUBLET SAINT-MARS Véronique, LEPRINCE Didier, RICHARD Olivier, BRET Marc

Sont excusés et ont donné pouvoir mais ne participent pas au vote par procuration étant en conflit d'intérêt : GONCALVES José, THOMAS Christine

Le Conseil communautaire a choisi comme secrétaire de séance Stéphanie FRAENKEL.

DELIBERATION N°12	Approbation de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)
RAPPORTEUR	Alain PEUCHERET

Nombre de membres : 136		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
104	102	102			18

Le rapport est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés.

APPROBATION DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION (CIA)

Annexe : Convention Intercommunale d'Attribution

Exposé :

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 dite loi « égalité et citoyenneté » prévoit l'élaboration par les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Etablie pour une durée de 6 ans, la CIA vise principalement à organiser la politique de peuplement à l'échelle intercommunale et comprend les orientations stratégiques du territoire en la matière, ainsi que les engagements des signataires permettant leur mise en œuvre. Elle doit être annexée au contrat de ville.

A l'échelle de Troyes Champagne Métropole, la CIA a été élaborée dans le cadre concerté de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) mise en place par la délibération n° 36 du 25 septembre 2015. Ainsi, des groupes de travail ont été constitués afin d'élaborer les orientations stratégiques de la convention et d'aborder l'ensemble des sujets visés par la loi, tels que la politique de peuplement, le relogement dans le cadre des projets de rénovation urbaine, la prise en compte des publics dits prioritaires, l'accompagnement social des ménages en situation de fragilité et la coopération réservataires-bailleurs.

La CIA concerne l'ensemble du parc locatif social de Troyes Champagne Métropole. Elle porte néanmoins une attention particulière aux quartiers inscrits au contrat de ville, ainsi qu'aux publics les plus fragiles. La CIA a notamment pour objectif d'élaborer une stratégie globale d'attributions afin de parvenir à un rééquilibrage territorial de l'occupation des immeubles de logement social. Ainsi, le document fixe un cadre de travail partenarial autour d'objectifs chiffrés nécessitant l'implication de l'ensemble des acteurs du logement social (Etat, bailleurs sociaux, collectivités, Action Logement Services,...).

Ces objectifs chiffrés s'articulent principalement autour de la question des revenus des ménages, la loi définissant la notion de quartile de revenus. Elle fixe ainsi des objectifs d'attribution hors QPV (Quartiers Politique de la Ville) aux ménages les plus fragiles. Déterminé annuellement par arrêté préfectoral, le plafond du premier quartile est actuellement, sur le territoire de Troyes Champagne Métropole, de 7 163 € de revenus annuels par unité de consommation.

Dès lors, conformément aux dispositions prévues par la loi, la CIA de Troyes Champagne Métropole fixe notamment les engagements suivants :

- Au moins 25% des attributions annuelles de logements sociaux hors QPV, suivies de baux signés, devront être réalisées au bénéfice des demandeurs ayant des ressources inférieures ou égales au premier quartile ;
- Les communes retenues pour accueillir ces demandeurs sont : Troyes, La Chapelle Saint-Luc, Les-Noës-près-Troyes, Pont-Sainte-Marie, Saint-André-les-Vergers, Sainte-Savine, Saint-Julien-les-Villas et Bréviandes ;
- Au moins 50% des attributions d'un logement social, en QPV, suivies de baux signés, devront être réalisées au profit des demandeurs des deuxième, troisième et quatrième quartiles.

En outre, la CIA fixe des objectifs en matière de logement des publics concernés par le Droit au Logement Opposable (DALO), de relogement des ménages relevant des opérations de renouvellement urbain et des publics dits prioritaires. De plus, une action spécifique visant à mettre en place un accompagnement social des publics fragiles est actuellement en cours d'élaboration et rassemblera les différents acteurs de l'action sociale.

La convention comporte des indicateurs de suivi et un bilan annuel sera établi et soumis à l'avis de la CIL.

Le document a reçu un avis favorable lors de sa présentation :

- au comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le 27 novembre 2018 ;
- à la Conférence Intercommunale du Logement, le 28 novembre 2018.

La convention sera annexée au Contrat de Ville de Troyes Champagne Métropole ainsi qu'à la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier Jules Guesde à Troyes.

Décision :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER la Convention Intercommunale d'Attribution, telle qu'annexée à la présente délibération ;**
- **D'ANNEXER la Convention Intercommunale d'attribution au Contrat de Ville ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant, à signer la Convention Intercommunale d'Attribution, ainsi que tout acte administratif et financier à intervenir en application de cette convention.**

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote



SOMMAIRE

I. Préambule	4
1. Le cadre législatif	4
2. Champ d'application et durée de la convention	7
II. Objet de la convention	7
III. Diagnostic et enjeux	9
1. Contexte	9
A. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	9
B. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	10
2. Le diagnostic	10
A. Etat du parc	11
B. Etat de la demande	21
C. Occupation du parc	24
D. Caractéristiques des quartiers de la géographie prioritaire	27
E. Enjeux	32
IV. Les orientations et les objectifs de la CIL : document cadre	33
1. Les orientations stratégiques de peuplement	33
2. Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial à l'échelle intercommunale.	35
A. Etat des lieux des attributions de logements sociaux	35
B. Attributions aux ménages relevant du 1 ^{er} quartile de revenu	37
C. Attributions aux ménages relevant des autres quartiles	37
D. Attributions aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO et aux ménages relevant du renouvellement urbain	37
E. Les engagements des bailleurs et des réservataires	39
1. Engagements annuels et territorialisés des bailleurs en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial à l'échelle intercommunale.	39
A. Engagement en faveur des ménages relevant du 1 ^{er} quartile de revenus	39
B. Engagement en faveur des ménages relevant des autres quartiles de revenus	40
C. Engagement en faveur des publics prioritaires	41
2. Modalités de logement et d'accompagnement social	43
A. Relogement	43
B. Accompagnement social	45
3. Modalités de la coopération entre bailleurs sociaux et titulaires du droit de réservation pour mettre en œuvre les objectifs	48
A. L'Etat et le contingent préfectoral	49

**Convention Intercommunale
d'Attribution
(CIA)**

Troyes Champagne Métropole

2019 – 2025

B.	Action Logement Services	51
VI.	Les modalités de mise en œuvre de la convention	54
1.	Engagements des signataires	54
2.	Suivi	55
A.	La Conférence Intercommunale du Logement.....	55
B.	La commission de coordination.....	55
C.	Groupes de travail	56
D.	Observatoire.....	57
E.	Indicateurs de suivi.....	57

I. Préambule

1. Le cadre législatif

Les politiques d'attribution de logements sociaux ont sensiblement évolué au cours des dernières années. Le rôle de l'intercommunalité s'est affirmé grâce au corpus législatif adopté depuis cinq ans. Ainsi, les EPCI sont désormais chargés de mettre en œuvre les actions et outils prévus par la loi.

La loi pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a redéfini la géographie prioritaire sur le territoire intercommunal. Les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) ont été définis selon une nouvelle méthode, basée principalement sur le critère de revenu en termes de décrochage par rapport au revenu médian du territoire et deuxièmement sur un critère de densité du quartier. Pour l'agglomération troyenne, neuf quartiers en géographie prioritaire ont ainsi été arrêtés par décret du 30 décembre 2014.

- Le quartier Chantreigne-Montvilliers-Beau Toquat sur les communes de La Chapelle Saint-Luc, les Noës-près-Troyes et Troyes ;
- Les quartiers Chartreux, Bords de Seine, Jules Guesde, Sénardes, Gare et Point du Jour sur la commune de Troyes ;
- Le quartier Debussy sur la commune de Pont-Sainte-Maire ;
- Le quartier Maugout sur la commune de Saint-André-les Vergers.

Les quartiers troyens Point du Jour, Sénardes et Chartreux, ainsi que le quartier Chantreigne-Montvilliers-Beau Toquat ont bénéficié du premier programme de renouvellement urbain (PRU 1). La convention pour les quartiers troyens est achevée. En revanche, le projet concernant le quartier Chantreigne-Montvilliers-Beau Toquat se poursuit jusque fin 2020 et trouvera son prolongement dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) au titre des projets d'intérêt régional. En outre, le quartier troyen Jules Guesde bénéficiera également du NPNRU au titre des projets d'intérêt national.

En sus de ces quartiers et compte-tenu de leur fragilité persistante, Troyes Champagne Métropole et ses communes membres ont souhaité que certains secteurs locaux, exclus de la nouvelle géographie prioritaire, puissent continuer à bénéficier d'une intervention publique concertée entre l'Etat et les collectivités. Il

s'agit de deux quartiers en « Veille Active » (Les Marais à Troyes et la Lisière à Bréviandes/Saint-Julien-les-Villas), précédemment inscrits dans la géographie prioritaire du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), ainsi que deux quartiers « à enjeu local » (Blanqui et Vassaulles, situés à Troyes). Les orientations de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) intégreront des modalités spécifiques pour ces quartiers notamment en matière d'observation.

Dans ce cadre, un Contrat de Ville visant à traiter l'ensemble des enjeux de cohésion sociale, de cadre de vie, d'emploi et de développement économique dans ces quartiers a été signé le 23 octobre 2015. La CIA lui sera annexée, de même qu'elle sera annexée à la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier Jules Guesde.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014 a créé la possibilité de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour les intercommunalités dotées d'un Programme Local de l'Habitat. La CIL adapte les orientations en matière d'attribution de logements sociaux. Sa composition est définie par l'article L.441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH). Elle est ainsi co-présidée par le Président de l'intercommunalité et le Préfet. Elle est également composée de l'ensemble des partenaires et acteurs locaux (ensemble des communes, Conseil Départemental, organismes HLM, Action Logement, associations, représentants des locataires...).

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a également réformé l'attribution des logements sociaux. Ainsi, la loi prévoit notamment l'obligation de consacrer au moins 25% des attributions annuelles hors QPV à des demandeurs issus du 1er quartile de revenus ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre des NPNRU. En outre, un taux d'attribution aux ménages « autres » que ceux relevant du 1er quartile dans les QPV doit être déterminé (il est à défaut fixé à 50%).

De plus, l'obligation est également faite à l'Action Logement de consacrer au moins 25% de ses droits de réservation aux ménages prioritaires. En outre, les bailleurs sociaux doivent consacrer au moins 25% des attributions, hors droits de réservation, à ces mêmes ménages.

Enfin, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018 (ELAN) a notamment modifié le calcul des objectifs d'attribution fixés par la loi Egalité et Citoyenneté en ajoutant, de façon transitoire, aux périmètres des QPV, les anciens périmètres des Zones Urbaines Sensibles (ZUS).

2. Champ d'application et durée de la convention

La présente Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est établie pour une durée de 6 ans. La CIA porte sur l'ensemble du parc locatif social de l'EPCI, qu'il soit ou non dans la géographie de la politique de la ville. L'objectif est de parvenir à un rééquilibrage territorial qui passe par une stratégie globale d'attribution. La convention porte toutefois une attention particulière aux relogements consécutifs aux opérations de rénovation urbaine et à leurs conséquences sur les autres attributions. La CIA comporte les engagements des signataires.

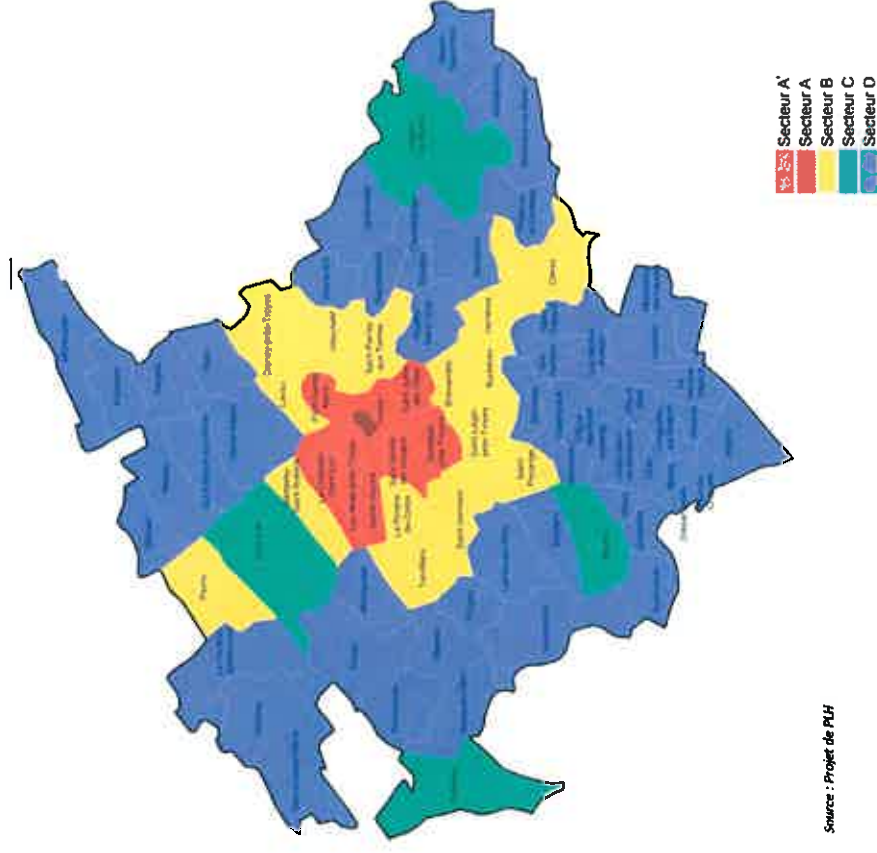
II. Objet de la convention

La convention définira conformément à l'article L.441-1-6 du CCH :

- ✱ Pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser en application des vingt-troisième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1 ;
- ✱ Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 et à des personnes répondant aux critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
- ✱ Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial mentionnés au 1° de l'article L. 441-1-5 ;
- ✱ Pour chacun des autres signataires de la convention, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis aux 1° à 3° du présent article et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés ;

- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;

- Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions mentionnées à l'article L. 441-2 et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation. »



III. Diagnostic et enjeux

1. Contexte

Troyes Champagne Métropole est une communauté d'agglomération située au centre du Département de l'Aube et à l'Ouest de la Région Grand Est à laquelle elle appartient. Elle se situe également en frange du bassin parisien (sud-est). Elle se classe au 6ème rang des agglomérations de la Région Grand Est, représentant plus de la moitié de la population du Département de l'Aube.

Elle a été créée le 1er janvier 2017 en application du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale et résulte de la fusion-extension de la Communauté d'agglomération du Grand Troyes avec les trois Communautés de communes de Bouilly-Magne-Aumont, de Seine-Melda-Coteaux, de Seine-Barse et six autres communes faisant partie de l'ancienne Communauté de communes des Portes du Pays d'Othe. Elle est composée de 81 communes pour un total de 169 633 habitants¹. Le parc total de l'agglomération représente 78 741 résidences principales² dont environ 21 500 logements locatifs sociaux (27,3%). La communauté d'agglomération mobilise des moyens financiers pour accompagner les bailleurs sociaux dans l'amélioration du parc existant et la production d'une offre nouvelle à prix maîtrisés via les garanties d'emprunts.

Face aux déséquilibres sociaux observés dans certains quartiers (Chantereigne-Montvilliers-Beau Toquat, Debussy...) Troyes Champagne Métropole souhaite mettre en œuvre une politique concertée d'occupation sociale des logements locatifs sociaux à l'échelle des 81 communes de l'agglomération afin d'améliorer les conditions d'accès au parc de tous les publics, faciliter les mobilités résidentielles et garantir la mixité sociale au sein du territoire.

A. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La Conférence Intercommunale du Logement a été instituée le 14 octobre 2015, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Grand Troyes. Suite à la création de Troyes Champagne Métropole, elle a été élargie aux représentants des 62 communes ayant rejoint l'agglomération.

Deux groupes de travail thématiques ont été mis en place sous l'égide de la CIL. Le premier groupe a été chargé de l'élaboration des propositions d'orientation dans le cadre de la CIA (peuplement, relogement et coopération réservataires-bailleurs, accompagnement social). Le second groupe a eu pour objet la mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD).

Coordonnés et animés par Troyes Champagne Métropole, ils sont principalement composés des représentants des services de l'Etat, des bailleurs sociaux et d'Action Logement, de l'ADIL de l'Aube et de l'ARCA et ont permis d'alimenter régulièrement les travaux de la CIL.

B. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Troyes Champagne Métropole est actuellement en cours d'élaboration de son 2ème PLH. Initié en 2015 par la Communauté d'agglomération du Grand Troyes, l'élaboration du PLH a été étendue, à l'instar de la CIL, à l'ensemble du territoire de Troyes Champagne Métropole. La thématique du logement social a été prise en compte, tant dans le cadre de la sectorisation adoptée que dans les orientations et le programme d'action.

Ainsi, le territoire de l'agglomération est divisé en 4 secteurs regroupant les communes membres en fonction de leur situation géographique et des problématiques rencontrées. Il s'agit des secteurs A (cœur d'agglomération), B (périphérie immédiate), C (bourgs centre) et D (communes rurales). Le secteur A regroupe 93% des logements sociaux de l'agglomération, ainsi que la totalité des QPV. Le secteur B regroupe quant à lui plus de 1000 logements sociaux, construits assez récemment. Seule exception notable, la commune de Bréviandes accueille sur son territoire le quartier de la Lisière, quartier en « veille active ». Les 4 communes composant le secteur C, accueillent 285 logements sociaux. Les communes du secteur D accueillent 117 logements sociaux. En cohérence avec les objectifs de la CIL, le projet de PLH prévoit que la majorité des agréments de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sera allouée au secteur A.

2. Le diagnostic

Troyes Champagne Métropole, en partenariat avec l'Etat et les organismes HLM, a réalisé un diagnostic de la situation du parc social au regard de sa composition, de

¹ Recensement INSEE 2015

² INSEE 2015

l'occupation (quartiers et hors quartiers), de la demande de logement social et de l'adéquation entre l'offre et la demande.

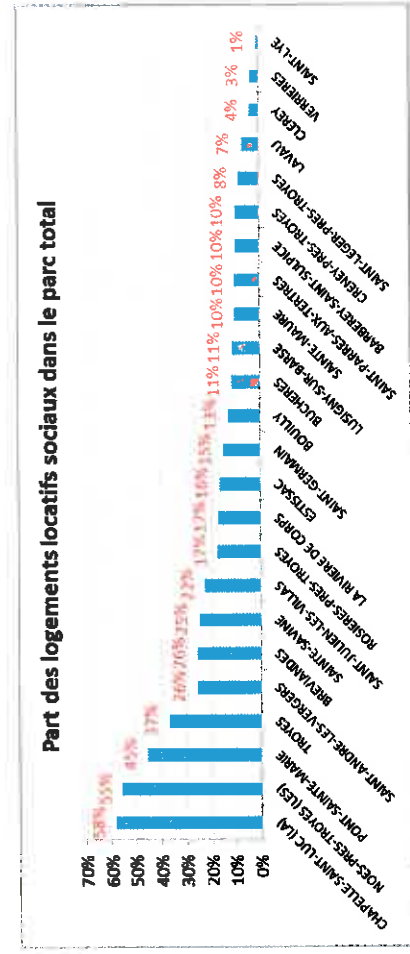
Ce diagnostic vise à objectiver les perceptions des acteurs et à qualifier la situation des quartiers et de l'ensemble de l'agglomération afin d'aider à formuler des propositions pour favoriser la mixité sociale et sa mise en œuvre.

A. Etat du parc

1 - Nombre et taux de logements locatifs sociaux par communes de Troyes Champagne Métropole (Source : RPLS 2017)

Communes	Nombre LLS (RPLS 2017)	Résidences principales (INSEE 2014)	Taux de LLS
Secteur A	20 128	56 113	36%
CHAPELLE-SAINT-LUC (LA)	3 030	5 219	58%
NOES-PRES-TROYES (LES)	818	1 475	55%
PONT-SAINTE-MARIE	904	1 994	45%
ROSIERES-PRES-TROYES	302	1 756	17%
SAINTE-ANDRE-LES-VERGERS	1 500	5 839	26%
SAINTE-SAVINE	1 276	5 185	25%
SAINTE-JULIEN-LES-VILLAS	708	3 167	22%
TROYES	11 590	31 479	37%
Secteur B	1 094	10 399	11%
BARBEREY-SAINT-SULPICE	47	486	10%
BREVIANDES	278	1 085	26%
BUCHERES	73	642	11%
CLEREY	16	442	4%
CRENEY-PRES-TROYES	71	735	10%
LA RIVIERE DE CORPS	222	1 298	17%
LAVAU	24	352	7%
SAINTE-MAURE	61	615	10%
SAINTE-GERMAIN	131	879	15%
SAINTE-LEGER-PRES-TROYES	26	320	8%
SAINTE-PARRES-AUX-TERRES	121	1 230	10%
VERRIERES	24	739	3%
Secteur C	285	3 162	9%
BOUILLY	56	437	13%
ESTISSAC	133	816	16%
LUSIGNY-SUR-BARSE	83	746	11%
SAINTE-LVE	13	1 164	1%
Secteur D	117	7 933	1%

³ Uniquement les communes comportant du logement social au 1^{er} janvier 2017.



► En 2017, Troyes Champagne Métropole (TCM) comptait 21 624 logements locatifs sociaux dont la quasi-totalité se trouve sur le secteur A (93 %). Deux communes, la Chapelle Saint-Luc et Troyes, représentent à elles seules les deux tiers du parc locatif social de TCM (14 620 logements).

Le secteur B regroupe 1 094 logements soit 11 % du parc total de TCM. Breviandes et la Rivière de Corps sont les deux communes au plus fort contingent de logements locatifs sociaux et représentent 46 % du parc du secteur. Le secteur C et D possèdent respectivement 285 logements et 117 logements locatifs sociaux et représentent moins de 2 % du parc total de TCM.

Pour les communes de la Chapelle-Saint-Luc, les Noës-près-Troyes et Pont-Sainte-Marie, la part du parc locatif social approche ou dépasse les 50 %, soit un pourcentage bien supérieur à la moyenne communautaire (28 %).

2- Besoins en logements sociaux

Au vu de l'estimation de l'évolution démographique du territoire et des besoins en logements, le projet de PLH détermine les orientations suivantes en termes de production et de répartition des logements sociaux :

- Prise en compte des agréments accordés à l'ensemble des bailleurs par l'Etat
- Prise en compte des logements en conventionnement ANAH

- Une répartition des logements locatifs sociaux concentrée majoritairement sur le secteur A, cœur d'agglomération (60%)
- Une limitation de la production sur le secteur B
- Le maintien d'une production équilibrée pour le secteur C
- Une production participant à la réhabilitation et à la diversification du parc résidentiel sur le secteur D

Logements sociaux (2019-2024)							
Nombre de LLS neufs		Nombre de logements locatifs privés à conventionner			Nombre d'AA		Total
sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	par an	sur 6 ans	
688	115	117	20	146	24	951	158
169	28	61	10	34	6	264	44
95	16	31	5	16	3	142	24
30	5	24	4	30	5	84	14
981	164	233	39	226	38	1 440	240

3- Répartition et taux de logements locatifs sociaux en QPV et hors QPV par commune de Troyes Champagne Métropole

(Source : RPLS 2017)

Communes	Total QPV	Total hors QPV	Dont QVA et QEL	Taux LLS QPV
Secteur A	9 213	10 915	1 440	46%
CHAPELLE-SAINT-LUC (LA)	2 013	1 017	0	66%
NOES-PRES-TROYES (LES)	743	75	0	91%
PONT-SAINTE-MARIE	468	436	0	52%
ROSIERES-PRES-TROYES	0	302	0	0%
SAINT-ANDRE-LES-VERGERS	555	945	0	37%
SAINTE-SAVINE	0	1 276	0	0%
SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	0	708	78	0%
TROYES	5 434	6 156	1 362	47%
Secteur B	0	1 094	155	0%
BARBEREY-SAINT-SULPICE	0	47	0	0%
BREVIANDES	0	278	155	0%
BUCHERES	0	73	0	0%
CLEREY	0	16	0	0%
CRENEY-PRES-TROYES	0	71	0	0%
LAVAU	0	24	0	0%
RIVIERE-DE-CORPS (LA)	0	222	0	0%
SAINTE-MAURE	0	61	0	0%
SAINTE-GERMAIN	0	131	0	0%
SAINTE-LEGER-PRES-TROYES	0	26	0	0%
SAINTE-PARRES-AUX-TERTRES	0	121	0	0%
VERRIERES	0	24	0	0%
Secteur C	0	285	0	0%
BOUJILLY	0	56	0	0%
ESTISSAC	0	133	0	0%
LUSIGNY-SUR-BARSE	0	83	0	0%
SAINTE-LYE	0	13	0	0%
Secteur D	0	117	0	0%
Troyes Champagne Métropole	9 213	12 411	1 595	0%

Sur le territoire de Troyes Champagne Métropole, 9 213 logements sociaux se trouvent en QPV soit près de la moitié du parc. Les QPV sont situés en totalité dans des communes appartenant au secteur A du PLH. Par ailleurs, les quartiers en veille active et à enjeu local concentrent 1 595 logements sociaux dont 90 % se situent dans le secteur A et 10 % dans le secteur B (commune de Bréviandes). On constate donc un relatif équilibre, en nombre entre les logements situés dans et hors QPV.

4- Répartition des logements locatifs sociaux dans et hors quartiers du contrat de ville selon leur typologie

(Source : RPLS 2017)

Répartition du parc locatif social des QPV selon la typologie

	Total	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
CHAPELLE-SAINT-LUC (LA) Charteraigne Montvilliers Beau-Toquat	2 013	6%	17%	35%	36%	6%
NOES-PRES-TROYES (LES) Charteraigne Montvilliers Beau-Toquat	743	1%	26%	44%	27%	3%
PONT-SAINTE-MARIE Debusy	468	5%	10%	31%	29%	25%
SAINT-ANDRE-LES-VERGERS Maugout	555	4%	23%	30%	39%	4%
TROYES Bords De Seine Charteraigne Montvilliers Beau-Toquat	5 434	12%	22%	35%	23%	8%
Chartreux	1 059	19%	21%	35%	21%	5%
Gare	148	7%	24%	36%	26%	7%
Jules Guesde	1 865	11%	20%	42%	24%	2%
Point Du Jour	323	9%	13%	25%	24%	29%
Sénardes	959	16%	16%	33%	22%	13%
Total	415	0%	33%	30%	13%	24%
	665	8%	29%	28%	34%	1%
	9 213	9%	20%	35%	28%	8%

Répartition du parc locatif social des autres quartiers du contrat de ville selon la typologie

	Total	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
BREVIANDES	155	33%	35%	32%	0%	0%
La Lisière	155	33%	35%	32%	0%	0%
SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	78	1%	0%	56%	41%	1%
La Lisière	78	1%	0%	56%	41%	1%
TROYES	1362	2%	18%	37%	34%	9%
Blanqui	440	2%	25%	38%	31%	4%
Les Marais	535	3%	14%	34%	39%	9%
Les Vassalles	387	0%	17%	39%	31%	13%
Total	1595	5%	19%	37%	31%	8%

Répartition du parc locatif social dans les communes de Troyes Champagne Métropole, hors quartiers du contrat de ville

	Total général	T1	T2	T3	T4	T5 +
Secteur A CHAPELLE-SAINT-LUC (LA)	9553	10,8%	24,6%	34,2%	22,9%	7,6%
NOES-PRES-TROYES (LES)	1017	4,7%	20,0%	39,9%	31,7%	3,7%
PONT-SAINTE-MARIE ROSIERES-PRES-TROYES	75	8,0%	26,7%	18,7%	26,7%	20,0%
SAINT-ANDRE-LES-VERGERS	436	3,7%	33,5%	39,4%	16,1%	7,3%
SAINT-SAVINE SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	302	55,6%	10,3%	14,9%	12,6%	6,6%
TROYES	945	8,0%	21,6%	33,7%	26,8%	9,9%
Secteur B BARBERY-SAINT-SULPICE	1276	3,3%	23,8%	43,0%	23,4%	6,5%
BREVIANDES	708	3,2%	27,3%	28,7%	27,7%	13,1%
BUCHERES	4794	13,7%	26,0%	32,5%	20,6%	7,3%
CLEREY	939	1,5%	17,9%	32,3%	30,2%	18,1%
CRENEY-PRES-TROYES LAVAU	47	0,0%	4,3%	8,5%	48,9%	38,3%
RIVIERE-DE-CORPS (LA)	123	0,0%	13,8%	50,4%	31,7%	4,1%
SAINT-MAURE	73	0,0%	4,1%	39,7%	50,7%	5,5%
SAINT-GERMAIN SAINT-LEGER-PRES-TROYES	16	0,0%	0,0%	6,3%	87,5%	6,3%
SAINT-PARRES-AUX-TERTRES	71	0,0%	31,0%	50,7%	16,9%	1,4%
VERRIERES	24	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	50,0%
Secteur C BOUILLY	222	0,9%	17,1%	36,0%	29,7%	16,2%
ESTISSAC	61	6,6%	32,8%	32,8%	21,3%	6,6%
LUSIGNY-SUR-BARSE	131	0,0%	6,9%	12,2%	20,6%	60,3%
SAINT-LYE	26	0,0%	7,7%	38,5%	38,5%	15,4%
Total	121	6,6%	45,5%	35,5%	11,6%	0,8%
	24	0,0%	0,0%	8,3%	70,8%	20,8%
	285	0,4%	15,1%	33,3%	35,4%	15,8%
	56	0,0%	25,0%	28,6%	30,4%	16,1%
	133	0,8%	11,3%	33,1%	42,1%	12,8%
	83	0,0%	16,9%	31,3%	31,3%	20,5%
	13	0,0%	0,0%	69,2%	15,4%	15,4%
	10777	9,7%	23,7%	34,0%	23,8%	8,8%

Les typologies de logements les plus représentées dans les QPV sont les T3 et les T4. Ce constat est encore plus marqué dans les quartiers en veille active ou à enjeu local, où ces typologies représentent 68 % de l'offre totale de logements.

Néanmoins, de fortes disparités apparaissent entre les différents quartiers. Ainsi, les quartiers Jules Guesde, Bords de Seine et la Lisière (pour la partie située sur Bréviandes) comptent un nombre important de T1 et un faible taux de logements de type 4 et +. En revanche, les logements de plus grande typologie dominent dans les quartiers Debussy, Gare, Marot et Vassaulles.

Le patrimoine hors contrat de ville des communes du secteur A est assez semblable dans sa composition. On y note néanmoins une plus forte représentation des logements de type T1 et une moindre représentation des logements de type T4. A l'instar des autres quartiers, d'importantes disparités peuvent être notées concernant la composition du parc des différentes communes. Ainsi, la commune de Troyes concentre la majorité des logements de type T1. A contrario, les communes de Sainte-Savine et la Chapelle-Saint-Luc disposent de peu de logements de ce type.

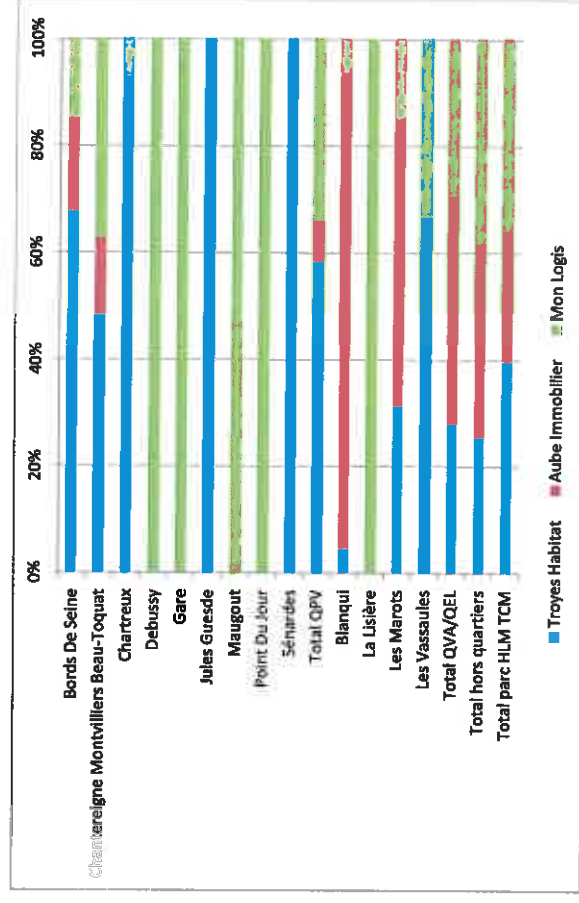
5-Répartition des logements locatifs sociaux par bailleurs

Le territoire de Troyes Champagne Métropole est « couvert » par 3 bailleurs sociaux. Il s'agit de l'OPH Départemental Aube Immobilier, de l'OPH Intercommunal Troyes Habitat et de l'ESH Mon Logis.

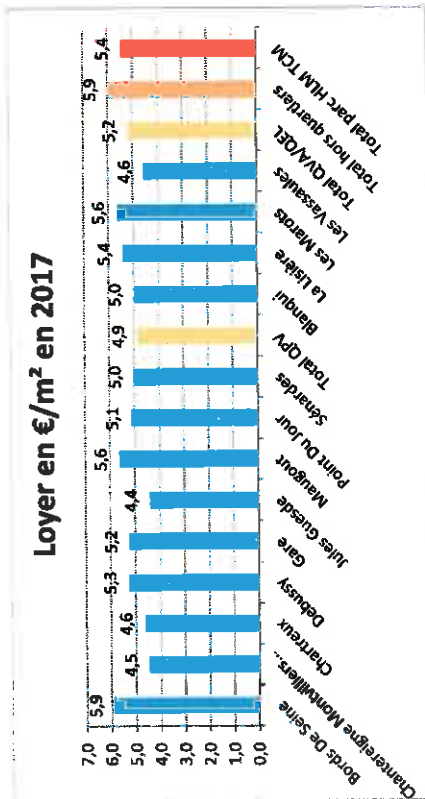
A l'échelle intercommunale, au 1^{er} janvier 2017, la répartition du patrimoine des bailleurs est la suivante :

- 1) 8 594 logements Troyes Habitat (40 %)
- 2) 7 730 logements Mon Logis (36 %)
- 3) 5 169 logements Aube Immobilier (24 %)

Certains quartiers de l'agglomération sont « mono-bailleur » (Debussy, Jules Guesde, Sénardes, La Lisière). Le patrimoine en QPV est très majoritairement propriété des sociétés Troyes Habitat et Mon Logis.

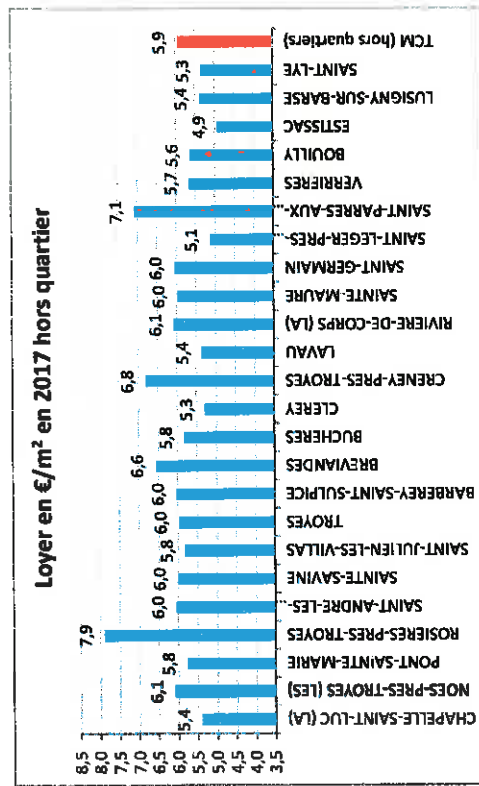


6- Niveau de loyer



Les niveaux de loyer au m² dans les quartiers politique de la ville sont compris entre 4,4 et 5,9€. Les quartiers Chantreaux-Montvilliers Beau Toquai, Chartroux, Vassaules et Jules Guesde comptent parmi les loyers les plus faibles. A contrario, le quartier Bords de Seine compte les loyers les plus élevés. Ce constat est à mettre en relation avec la composition du parc de ce dernier. Ainsi, la prédominance de petites typologies contribue à augmenter mécaniquement le ratio loyer/m². Les autres quartiers font l'objet de loyers sensiblement identiques à la moyenne du parc social de l'agglomération.

Hors quartiers, le niveau de loyer constaté est nettement supérieur à la moyenne sur les communes de Rosières-près-Troyes, Bréviandes, Creney-près-Troyes et Saint-Parres aux Terres. Concernant la commune de Rosières-près-Troyes, cela s'explique en partie par la forte présence de petits logements (T1) destinés aux étudiants. A contrario, les niveaux de loyers sur les communes d'Estissac, Cléry et La Chapelle-Saint-Luc sont proches de ceux constatés dans les quartiers. En dehors des communes précitées, le niveau de loyer constaté est proche de 6€ le m².



B. Etat de la demande

1- Etat de la demande de logement social – 31/12/2017 (Source : SNE – Traitements Troyes Champagne Métropole)

	Total des demandes satisfaites en 2017	Total des demandes en cours fin 2017	Dont nouvelles demandes (hors parc social)	Dont demande de mutations (issues du parc social)
La Chapelle-Saint-Luc	296	377	140	237
Les Noës-près-Troyes	74	97	36	61
Pont-Sainte-Marie	105	145	61	84
Rosières-près-Troyes	165	164	95	69
Saint-André-les-Vergers	240	274	137	137
Saint-Julien-les-Villas	82	187	98	89
Sainte-Savine	146	409	213	196
Troyes	1 714	3 356	1 984	1 372
Total secteur A	2 822	5 009	2 764	2 245
Barbercy-Saint-Sulpice	S.S ⁴	19	8	11
Bréviandes	41	66	36	30
Buchères	12	33	17	16
Crenoy-près-Troyes	10	15	S.S	S.S
La Rivière-de-Corps	37	106	48	58
Saint-Germain	11	22	10	12
Saint-Léger-près-Troyes	S.S	13	S.S	S.S
Saint-Parres-aux-Tertres	18	69	36	33
Sainte-Maure	33	22	11	11
Total secteur B	> 162	>= 365	> 166	> 171
Bouilly	S.S	15	13	2
Estissac	14	23	14	9
Lusigny-sur-Barse	S.S	32	21	11
Saint-Lyé	S.S	18	13	5
Total secteur C	> 14	88	61	27
Total secteur D	< 45	< 46	< 40	< 34
CA Troyes Champagne Métropole	3 043	5 508	3 031	2 477

En 2017, 3 043 demandes de logement social ont été satisfaites. Cependant, au 31 décembre demeuraient 5 508 demandes en cours dont 55 % constituent des nouvelles demandes contre 45 % de demandes de mutation. Plus de 82 % des demandes en cours ont une ancienneté inférieure à 1 an, pour 13 % entre 1 et 2 ans et 5 % supérieure à 2 ans.

⁴ Secret Statistique

Troyes est la première commune en nombre de demandes avec 3 356 demandes en cours (61 %). Suivent Sainte-Savine et la Chapelle Saint-Luc (409 et 377 demandes).

Sur le territoire de Troyes Champagne Métropole, le délai « anormalement long » ouvrant la possibilité, pour le demandeur, de faire appel au Droit Au Logement Opposable (DALO) est fixé à 18 mois.

2- Etat de la demande de logement social selon la typologie de logement (Source : SNE – Traitements Troyes Champagne Métropole)

Typologie du parc locatif social (RPLS 2017)

	Total	T1	T2	T3	T4	T5 ou plus
CA Troyes Champagne Métropole	21 624	9%	22%	35%	26%	8%

Demandes par logement attribué (SNE 2017)

	Total	T1	T2	T3	T4	T5
France	4,3	8,7	5,8	3,4	3,4	2,7
Champagne-Ardenne	1,7	1,7	2,4	1,8	1,4	1,2
Aube	1,7	1,2	2,2	1,7	1,5	1,3
CA Troyes Champagne Métropole	1,8	1,2	2,4	1,8	1,8	1,8
Bréviandes	1,6	0,9	1,7	1,4	5,0	5,0
La Chapelle-Saint-Luc	1,3	1,2	1,4	1,0	1,4	2,3
Les Noës-près-Troyes	1,3	1,3	1,7	1,2	0,9	4,0
Pont-Sainte-Marie	1,4	0,9	1,8	1,4	1,1	1,6
Saint-André-les-Vergers	1,1	1,1	1,4	1,2	0,8	2,0
Sainte-Savine	2,8	3,9	4,2	2,0	3,0	1,6
Saint-Julien-les-Villas	2,3	3,0	3,1	2,1	1,8	1,0
Troyes	2,0	1,2	2,6	2,0	2,3	2,0

Les chiffres ci-dessus démontrent que la tension constatée, sur le logement social, à l'échelle de TCM, est légèrement supérieure à celles constatées à l'échelle de l'ex-Région Champagne-Ardenne ou du Département de l'Aube. Elle reste néanmoins nettement inférieure à la moyenne nationale.

Globalement, sur le territoire, la typologie connaissant la plus grande tension est celle des T2. Néanmoins, la situation est très contrastée d'une commune à l'autre. Ainsi, la commune de Sainte-Savine apparaît comme celle connaissant la plus forte tension globale (2,8), celle-ci portant principalement sur les petites typologies, alors que la commune de Saint-André les Vergers connaît une tension relativement faible (1,1). A contrario, les communes de Bréviandes et les Noës-près-Troyes connaissent une forte tension sur les plus grands logements (15).

3 - Etat de la demande de logement social selon la situation financière du demandeur

(Source : SNE – Traitements Troyes Champagne Métropole)

Demandes en cours selon les revenus mensuels par unité de consommation (SNE 2017)

	0€	1 - 499€	500 - 999€	1 000 - 1 499€	1 500 - 1 999€	2 000 - 2 999€	>= 3 000 €
CA Troyes Champagne Métropole	0,4%	15,9%	39,1%	27,1%	11,5%	4,9%	1,1%

Demandes en cours par plafonds de ressources d'accès aux logements locatifs sociaux (SNE 2017)

	Total	=< PLAI	> PLAI et =< PLUS	> PLUS et =< PLS	> PLS
CA Troyes Champagne Métropole	5 508	75,8%	19,3%	3,5%	1,4%

Sur le territoire de l'agglomération, 55% des demandeurs disposent d'un revenu inférieur à 1000 euros mensuel par UC. Sur les 5 508 demandes en stock, 4 175 sont issues de demandeurs ayant des ressources inférieures au plafond PLAI.

C. Occupation du parc

1 - Nombre et taux de ménages précaires et très précaires en 2016 dans le parc social

Très précaires = Inf. à 350 euros de ressources / mais personne seule
Précaires = Inf. à 700 euros de ressources / mais personne seule

(Source : enquête OPS 2016 – bailleurs sociaux)

Communes	Ménages dont le niveau de ressources est inférieur à 20 % des plafonds PLUS	Nombre de ménages ayant répondu à l'OPS	Taux de ménages très précaires (<20 % des plafonds PLUS)	Taux de ménages précaires (<40 % des plafonds PLUS)
Secteur A	4 069	14 817	27%	44%
LA CHAPELLE ST LUC	713	2 333	31%	49%
LES NOËS PRES TROYES	98	651	15%	32%
PONT SAINTE MARIE	143	635	23%	40%
ROSIERES PRES TROYES	75	179	42%	51%
SAINTE ANDRE LES VERGERS	268	1 195	22%	39%
SAINTE JULIEN LES VILLAS	79	545	14%	30%
SAINTE SAVINE TROYES	123	894	14%	28%
Secteur B	2 570	8 385	31%	48%
BREVIANDES	91	624	15%	28%
BUCHERES	61	209	29%	43%
LA RIVIERE DE CORPS	4	45	9%	29%
SAINTE GERMAIN PRES TROYES	5	125	4%	20%
SAINTE LEGER	7	123	6%	12%
AUX TERRERES	1	18	6%	22%
VERRIERES	11	89	12%	27%
Total TCM	4 160	15 441	27%	44%

(Les données disponibles ne concernent que l'ancien périmètre à 19 communes)

► Sur l'ensemble des ménages ayant répondu au questionnaire OPS (Occupation du Parc Social) :

Près de 80% des ménages les plus précaires résidant dans le parc social (moins de 350 euros/mois ; c'est à dire dont les plafonds de ressources sont inférieurs à 20 % du PLUS) sont localisés dans les communes de la Chapelle Saint-Luc et de Troyes. Au sein de ces communes, les ménages les plus paupérisés représentent 31% des habitants.

Par ailleurs, sur les communes de Troyes, la Chapelle-Saint-Luc et Rosières-près-Troyes, les ménages précaires (moins de 700 euros de ressources mensuelles) représentent la moitié des occupants du parc social. Néanmoins, concernant la commune de Rosières-près-Troyes, ce constat s'explique par la forte présence d'étudiants en raison de l'implantation, sur le territoire communal, de plusieurs établissements d'enseignement supérieur.

En moyenne, les ménages résidant dans les communes du secteur B sont pour 15 % des ménages très précaires et 28 % des ménages précaires. Sur les communes du secteur B, seule Bréviandes a des taux de ménages précaires et très précaires proches de la moyenne du secteur A.

2- Nombre et taux de ménages précaires et très précaires en 2016 dans les quartiers du contrat de ville

(Source : enquête OPS 2016 – bailleurs sociaux)

Quartiers	Ménages dont le niveau de ressources est inférieur à 20 % des plafonds PLUS	Nombre de ménages ayant répondu à l'OPS	Taux de ménages très précaires (<20 % des plafonds PLUS)	Taux de ménages précaires (<40 % des plafonds PLUS)
CHANTEREIGNE	598	1 492	40%	61%
CHARTREUX	545	1 420	38%	57%
DEBUSSY	121	383	32%	51%
GARE	100	276	36%	57%
JULES GUESDE	280	648	43%	63%
BORDS DE SEINE	253	789	32%	49%
MAUGOUT	162	423	38%	58%
POINT DU JOUR	134	337	40%	64%
SENADES	200	446	45%	61%
LA LISIERE	83	166	50%	68%
LES MAROTS	99	432	23%	36%
BLANQUI	91	254	36%	54%
VASSAULES	38	123	31%	51%
Total quartiers	2 704	7 189	38%	57%

Itabique : quartiers de veille et à enjeu local

► Sur l'ensemble des ménages des quartiers du contrat de ville ayant répondu au questionnaire Occupation du Parc Social (OPS) 57% disposent de ressources inférieures à 700 euros/mois et par personne (ménages précaires).

Hors QPV, les quartiers la Lisière et Blanqui comptaient un taux très élevé de ménages très précairisés en 2016 (c'est à dire avec des ressources inférieures à 350€ par mois pour une personne seule) : 50 % et 36%. Les quartiers prioritaires les plus paupérisés sont les Sénarades et Jules Guesde. La plupart des autres quartiers comptabilisent plus de 30 % de ménages à faibles ressources.

3- Nombre et taux de ménages très précaires en 2016 en dehors des quartiers du contrat de ville (Source : enquête OPS 2016 – bailleurs sociaux)

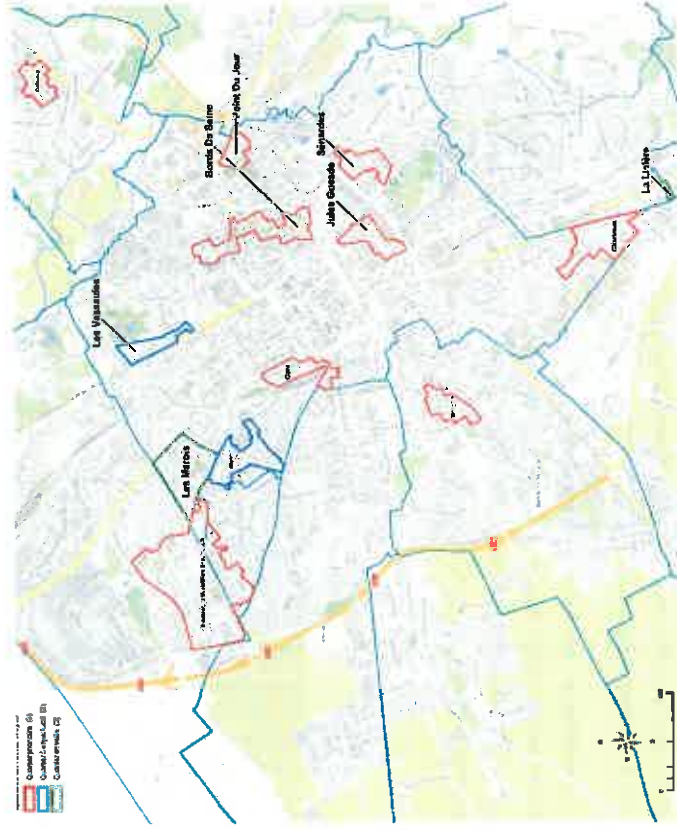
Communes	Total des ménages hors quartiers ayant répondu à l'OPS	Nombre de ménages très précaires hors quartiers	Taux de ménages très précaires hors quartiers	Taux de ménages précaires hors quartiers	Total logement social hors quartiers (RPLS 2017)
Secteur A	6 814	2 248	18%	33%	9 553
LA CHAPELLE ST LUC	841	251	14%	30%	1 017
LES NOES PRES TROYES	60	12	3%	20%	75
PONT SAINTE MARIE	252	58	9%	23%	436
ROSIERES PRES TROYES	179	91	42%	51%	302
SAINTE ANDRE LES VERGERS	561	133	10%	24%	945
SAINTE JULIEN LES VILLAS	485	127	11%	26%	708
SAINTE SAVINE	894	246	14%	28%	1 276
TROYES	3 542	1 330	22%	38%	4 794
Secteur B	518	100	7%	19%	939
BREVIANDES	103	15	5%	15%	123
BUCHERES	45	13	9%	29%	73
LA RIVIERE DE CORPS	125	25	4%	20%	222
SAINTE GERMAIN	123	15	6%	12%	131
TROYES	18	4	6%	22%	26
SAINTE PARRIS AUX TERTRES	89	24	12%	27%	121
VERRIERES	15	4	13%	27%	24
Total TCM	7 332	2 248	17%	33%	10 894

Le taux de ménage précaire hors quartier du contrat de ville reste significatif puisqu'il représente un tiers des ménages ayant répondu à l'enquête OPS. Ce taux est

5 Les données disponibles ne concernent que l'ancien périmètre à 19 communes à l'exception du RPLS

particulièrement élevé sur la commune de Troyes (38%). Les chiffres relevés sur la commune de Rosières-près-Troyes sont fortement influencés par la présence d'étudiants.

D. Caractéristiques des quartiers de la géographie prioritaire



Les quartiers où la politique de la ville est engagée :

Chantereigne – Montvilliers – Beau Toquat (La Chapelle Saint-Luc, Les Noës-Près-Troyes, Troyes.)

Il s'agit du plus vaste quartier à l'échelle intercommunale. Particulièrement bien positionné à l'entrée ouest, il constitue l'unique Zone Franche Urbaine-Territoire Entrepreneurs du territoire. Le quartier est composé de trois sous-secteurs aux problématiques propres. On note néanmoins des caractéristiques communes à l'ensemble des quartiers à l'échelle de l'agglomération. Celui-ci bénéficie du PRU 1 jusque fin 2020. Le secteur Chantereigne a également été retenu dans le cadre du

NPNRU dans le but de parachever le projet de renouvellement urbain. Il jouit également d'une importante mixité fonctionnelle et se caractérise essentiellement par son poids démographique à l'échelle des communes qui le compose (notamment La Chapelle Saint-Luc et Les Noës-près-Troyes). Le quartier compte le plus de titulaires de bail de 65 ans et + et le plus grand nombre de demandeurs d'emploi à l'échelle intercommunale. Les enjeux y sont multiples aussi bien en matière de cohésion sociale, de reconstruction urbaine mais également en matière de stratégie de mixité sociale raisonnée (accompagner la cohabitation des personnes d'origine ethnique différente et vigilance sur la composition familiale) ou d'accompagnement de la politique de proximité des bailleurs sociaux. Concernant la politique de peuplement, les attributions opérées pour les opérations de logements prochainement livrées (environ 250) sur les secteurs Beau Toquat et Chantereigne constituent un enjeu majeur. Pour le secteur Montvilliers, une réflexion sur des opérations de dédensification de ce secteur collectif pourrait être envisagée dans les années à venir.

Chantereux (Troyes) :

Bien que situé en entrée de ville, le quartier reste à l'écart des grands flux de circulation. Il bénéficie néanmoins des effets d'une polarité urbaine importante grâce à la présence d'équipements majeurs d'agglomération dans ou à proximité du quartier. Le quartier a bénéficié d'une importante requalification désormais achevée, dans le cadre du PRU 1 (habitat : 185 démolitions, 93 reconstructions sur site dont 40 logements privés, 260 réhabilitations ; équipements, redynamisation des services et du marché forain, intervention sur les espaces publics...) et profite d'une relative mixité des fonctions urbaines et résidentielles. Par rapport aux autres quartiers, il se caractérise par un taux de titulaires de bail des - de 24 ans mais également un des taux de chômage les plus importants. Les demandeurs d'emploi de longue durée sont par ailleurs surreprésentés. Les enjeux pour le quartier portent sur le développement et l'accompagnement à l'emploi, la prévention de la délinquance et la prévention spécialisée de rue, la poursuite des actions d'amélioration du cadre de vie (aménagement des secteurs non traités dans le PRU 1, amélioration de la gestion urbaine et sociale de proximité, sous-utilisation des équipements de quartier, etc.).

Sénardes (Troyes) :

Le quartier est situé au-delà d'un axe structurant (Boulevard Pompidou) et implanté au sein d'une zone pavillonnaire à proximité d'un des plus grands espaces verts de l'agglomération. Il possède donc un potentiel important pour sa réinsertion dans la logique territoriale. Le quartier a bénéficié d'une requalification majeure dans le cadre du PRU 1 (50 démolitions, 150 reconstructions, 600 logements résidentielisés et 150 logements réhabilités ; aménagements d'espaces publics pour mieux mailler le quartier, nouveaux équipements de quartier, etc.). Il se caractérise par une surreprésentation des bénéficiaires de l'APL, un taux de demandeurs d'emploi très élevé mais un taux de chômage des jeunes parmi les plus faibles. La vacance

commerciale y était plus faible qu'ailleurs en 2017. Les enjeux pour le quartier portent sur l'équilibre du peuplement, la pérennisation des investissements opérés dans le cadre du PRU, la prévention de la déscolarisation des enfants et le développement de l'offre commerciale de proximité.

Point du Jour (Troyes) :

Construit dans les années soixante dans la continuité du centre-ville de Troyes, le quartier a connu une forte dynamique de déqualification et souffre d'un enclavement tant physique que social. La bonne desserte en transports en commun ne suffit pas à inverser cette tendance. Il a bénéficié d'une opération de requalification importante, aujourd'hui achevée dans le cadre du PRU 1 (244 logements démolis, 60 reconstruits, 160 réhabilités et résidentialisés, aménagement d'espaces publics et création d'équipements de proximité). Le quartier se caractérise par un des plus faibles taux de familles monoparentales, un taux faible des occupants de 75 ans et +. En revanche, il comptabilise un nombre important de ménages originaires d'un pays non membre de l'Union Européenne. En matière d'emploi, le quartier connaît une forte augmentation des demandeurs d'emploi et particulièrement les jeunes et personnes non diplômées. Les enjeux pour le quartier renvoient aux enjeux communs des quartiers troyens et notamment à l'équilibre de peuplement, à la lutte contre les incivilités et mauvais usages des espaces collectifs et en matière de gestion des déchets.

Bords de Seine (Troyes) :

Le quartier se situe en Tête du Bouchon de Champagne. Il bénéficie d'actions menées dans le cadre du PNRQAD et de la rénovation urbaine (Planche Clément). Ces dispositifs sont complémentaires (action conjuguée sur l'habitat ancien et sur la réhabilitation d'un parc de logements sociaux datant des années 70). Le quartier comporte des caractéristiques propres, notamment en raison de sa localisation dans le centre-ville. La présence de nombreux étudiants en fait un quartier relativement jeune et composé de ménages de petite taille. Un des enjeux porte sur le besoin d'un équipement de proximité multi-usages. On note une forte représentation de l'emploi public et associatif. Le secteur de la Planche Clément fait l'objet d'une importante opération de restructuration (démolitions/reconstructions), les phases de relogement étant en voie d'achèvement. Le plan d'actions Cœur de Ville doit venir amplifier les actions en matière commerciale, d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, de l'enseignement supérieur, etc.

Debussy (Pont Sainte-Marie) :

Le quartier est situé entre le centre-ville et les magasins d'usine. Il représente la moitié de la population communale et souffre d'un enclavement urbain fort à l'écart des grands axes de communication. Il est relativement mal desservi par les transports en commun. Sans disposer du dispositif du PRU, le quartier a connu plusieurs phases de requalification dont une quatrième étape s'amorce en vue de mener un projet de renouvellement urbain et social. Un enjeu portera sur la question du peuplement en

lien avec une intervention sur le bâti (des démolitions de locaux d'activités et commerciaux ainsi que de logements sociaux sont envisagés) et les espaces extérieurs. Le quartier se caractérise par une diversité des formes d'habitat (individuels : 26 % du parc) et un plus faible nombre de petits logements (11/72) qu'ailleurs. En outre, on y dénombre moins de personnes seules et d'occupants de 65 ans et plus. Il est néanmoins concerné par une vacance plus importante que la majorité des autres quartiers (7,5%).

Maugout (Saint André les Vègiers)

Situé à l'est de la commune, le quartier est situé en position centrale à l'échelle communale et est bien desservi par les transports en commun. Une réhabilitation conduite dans les années 2000 a valorisé son image. Le quartier se caractérise par un nombre important de titulaires de bail de 65 ans et +. Il s'agit également de l'un des quartiers comptant le plus de familles monoparentales. Les enjeux portent sur la prise en compte du taux élevé de familles monoparentales dans les projets de la ville et l'appropriation du quartier par les habitants.

Jules Guesde (Troyes)

Bénéficiaire du CUCS dès 2007 et identifié dès 2006 comme pouvant faire l'objet d'un PRU, le quartier représente aujourd'hui un levier majeur de la politique de peuplement à l'échelle intercommunale par la mise en œuvre du NPNRU dans les années à venir. Quartier aux atouts multiples (proximité du centre-ville et d'équipements majeurs à l'échelle de l'agglomération, atouts naturels et paysagers, etc.), il se caractérise cependant par des dysfonctionnements sociaux majeurs. Il est l'un des quartiers les plus pauvres de la région Grand Est et concentre un taux important de personnes sans emploi à l'échelle intercommunale. Le niveau de loyer pratiqué y est relativement faible (4,4 €/m² contre 5,4€ en moyenne sur le territoire de l'agglomération). A l'instar du quartier Point du Jour, il compte une part importante de ménages précaires. La part des personnes en âge de travailler sans emploi est particulièrement élevée (79,3%). L'ambition du NPNRU impliquera une intervention conjuguée majeure en matière de transformation urbaine, d'accompagnement social des habitants. Concernant la politique de peuplement, l'accent sera mis à la fois sur le relogement des ménages (le projet prévoit la démolition des deux tiers du parc social existant), l'accueil des nouveaux arrivants mais également sur la prise en compte des populations résidant dans la partie du quartier non concernée par le projet de renouvellement urbain (sud du quartier).

Le quartier Gare (Troyes)

Ce quartier souffre de déshérence avec de nombreuses fermetures commerciales et de services. Il constitue néanmoins une des entrées majeures de la ville. Il se caractérise par un fort taux de familles monoparentales, mais également de familles nombreuses. Le quartier compte un nombre important d'occupants de moins de 24 ans. Les logements y sont plus grands qu'ailleurs et ils accueillent des familles nombreuses qui cumulent les difficultés et présentent des signes de fragilité dans

l'exercice de la parentalité. Néanmoins, le taux de chômage y est moins important et les demandeurs d'emploi sont mieux qualifiés que dans les autres quartiers. Un projet global de requalification est en cours afin de changer radicalement l'image du secteur. Il porte à la fois sur les espaces publics, la création d'un pôle intermodal d'échanges autour de la gare, la redynamisation de l'activité économique. Les enjeux portent également sur un rééquilibrage du peuplement et de l'occupation du parc social, en lien avec la réhabilitation du secteur Fort Chevreuse géré par Mon Logis.

Les quartiers en veille active et à enjeu local

Parmi ceux-ci, le quartier de **la listère** (233 logements) présente les signes de plus grande fragilité. Il se compose d'une unique rue. Le quartier se caractérise par le plus fort taux de ménages sous plafond PLAI de l'agglomération et de ménages sous le seuil de pauvreté. Le taux de vacance y est plus fort qu'ailleurs et le taux de rotation le plus élevé. Il n'existe aucune association sur le quartier et il n'existe pas d'identité. L'équilibre du peuplement et la mixité sociale constituent des enjeux majeurs. Autre quartier en veille active, le quartier des **Marots** (Troyes, 535 LLS) se caractérise essentiellement par une population plus vieillissante qu'ailleurs et une part importante des bénéficiaires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH). Le quartier est particulièrement dense et antérieurement considéré comme résidentiel. Aujourd'hui, les propriétaires dont une partie a acquis le bien dont elles étaient précédemment locataires, expriment un sentiment d'insécurité. Le développement d'une vie de quartier apparaît également comme un enjeu de cohésion sociale majeur. Le quartier **Blancq** (Troyes, 440 LLS) est souvent associé aux Marots de par leur proximité géographique. Les problématiques y sont assez proches avec une population vieillissante (taux d'occupants de 75 ans et + le plus important) installée depuis de nombreuses années mais avec des problèmes de cohabitation avec les nouveaux « arrivants ». Des habitudes de vie et des usages collectifs différents affectent la qualité de vie des habitants. La population est en outre fragilisée par des difficultés économiques (plus fort taux de bénéficiaires du RSA) et le nombre de ménages sous le seuil de pauvreté augmente. La moitié des ménages est composée d'une personne seule, renforçant le sentiment d'isolement. Des travaux de réhabilitation du parc social ont été engagés et un projet de requalification des espaces extérieurs est à l'étude (Aube Immobilier). Enfin, situé au nord de Troyes, le quartier **Vassaulles** (387 LLS) est un petit quartier enclavé qui ne dispose d'aucun commerce et qui fonctionne en vase clos. Le taux de personnes sans emploi y était de 74% en 2014 et les niveaux de loyers y sont parmi les plus bas à l'échelle intercommunale. La création d'un écoquartier à proximité devrait à moyen terme modifier certains usages.

La stratégie territoriale du Contrat de Ville peut se résumer autour des trois grands objectifs suivants pour les quartiers prioritaires :

1/ Poursuivre et finaliser l'intervention de requalification urbaine et d'accompagnement social sur les quartiers où la politique de la ville est déjà engagée :

- Le quartier Chantereigne – Montvilliers – Beau Toquat
- Les quartiers troyens concernés par le PRU 1 (Chartreux, Point du Jour et Sénardes)
- Le quartier Bords de Seine dans le cadre du PNRQAD, de la continuité de l'opération isolée de rénovation urbaine de la Planche Clément et du Plan d'Actions Cœur de Ville dont la convention a été signée en juin 2018 ;
- Les quartiers Debussy et Maugaut

2/ Ouvrir de nouveaux chantiers sur certains secteurs d'enjeux :

- Jules Guesde à Troyes dans le cadre du NPNRU
- Le quartier Gare à Troyes

3/ Maîtriser l'évolution des secteurs en veille et à enjeu local (4 quartiers).

Les éléments présentés ci-dessous, concernant les différents quartiers, sont issus du Contrat de Ville.

E. Enjeux

Les éléments de diagnostic présentés ci-dessus mettent en perspective différents constats permettant d'élaborer des orientations et objectifs adaptés au territoire. Ainsi, la concentration du parc social sur le cœur de l'agglomération (93% du parc sur le secteur A du PLH) fait de celui-ci le secteur d'accueil privilégié des demandeurs de logement social.

De même, la prise en compte des niveaux de loyer et de la typologie des logements est essentielle dans le cadre des orientations de la politique de peuplement à l'échelle intercommunale. Dès lors, il apparaît que les typologies de logements et niveaux de loyer pratiqués, hors quartiers, dans les communes du cœur d'agglomération, sont relativement proches des typologies (hormis pour les T4) et des loyers pratiqués au sein des quartiers. A contrario, les loyers du parc social situé

sur certaines communes proches du cœur d'agglomération (Saint-Parres-aux-Tertres, Creney-près-Troyes, Rosières-près-Troyes) sont nettement supérieurs à la moyenne de la Communauté d'Agglomération et apparaissent incompatibles avec les ressources de la grande majorité des demandeurs de logement social.

Enfin, de par la prise en compte du faible niveau de ressources des demandeurs de logement social, notamment des ménages relevant du premier quartile de revenu, il semble pertinent de conduire la politique de peuplement de l'agglomération de manière à maintenir ces populations dans les secteurs les mieux pourvus en matière de services, emploi, transports, commerces, équipement culturels ou de loisir, associations, etc.

Une vigilance particulière devra être apportée au logement dans le cadre du NPNRU du quartier Jules Guesde. En effet, ce quartier dispose des loyers les plus bas du parc social de la Communauté d'agglomération et ses habitants connaissent un niveau de précarité important. Le processus de logement devra donc tenir compte de ces deux paramètres, en favorisant la maîtrise des charges et des loyers des locataires et en veillant à la bonne intégration de ceux-ci dans leur nouveau lieu de résidence.

IV. Les orientations et les objectifs de la CIL : document cadre

1. Les orientations stratégiques de peuplement

Conformément à l'article L.441-1-5 du CCH, la CIL adopte :

«

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire concerné à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1, L. 441-1 et L. 441-2-3. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt et unième alinéa de l'article L. 441-1 est défini. A défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 % :

- Le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 ;

- Les objectifs de logement des personnes mentionnées aux articles L. 441-1 et L. 441-2-3, ainsi que de celles relevant des opérations de renouvellement urbain ;

»

Les orientations définies par la CIL ont pour objet d'assurer un meilleur équilibre de peuplement à l'échelle des différents quartiers, mais également entre chaque commune du territoire. Toutefois, il est également apparu nécessaire de bien prendre en compte la situation des demandeurs, notamment en termes de mobilité, afin de leur permettre de résider à proximité du cœur de l'agglomération. Il s'agit donc d'élaborer une stratégie de peuplement à l'échelle du territoire intercommunal qui dans le respect des lois et des règlements, permettra de :

- Garantir l'accès de tous les ménages éligibles, en particulier des ménages dits prioritaires, au logement social,
- Mettre en œuvre une répartition équilibrée et diversifiée de l'occupation des logements sociaux sur le territoire de Troyes Champagne Métropole et la réduction de la concentration des ménages les plus en difficulté dans les quartiers de la politique de la ville,
- Répondre aux besoins des nouveaux entrants sur le territoire et favoriser les parcours résidentiels positifs,
- Accueillir une partie des ménages les plus paupérisés au sein des parcs de logements auxquels ils ont le moins accès,
- Prendre en compte les capacités d'accueil des communes et les conditions d'occupation du parc des bailleurs sociaux.

Ainsi il conviendra de :

- Fixer des objectifs d'attribution pour les ménages les plus paupérisés sur les communes les plus urbaines et les mieux équipées en matière de transport, emplois services et équipements publics, culturels ou de loisir, commerces,

- Mettre en place un observatoire permettant d'affiner et de mettre à jour le diagnostic et la politique de peuplement du territoire.
- Assurer une veille et une observation renforcée sur les quartiers en veille active et à enjeu local
- Permettre une meilleure coordination et une amélioration de l'accompagnement social des familles dans le cadre du logement.

Ces différentes orientations sont mises en œuvre par les engagements fixés dans la présente CIA.

2. Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial à l'échelle intercommunale.

A. Etat des lieux des attributions de logements sociaux

Par arrêté du 7 mai 2018, le Préfet de l'Aube a fixé le seuil de ressources annuelles du 1er quartile à 7 163 € au titre de l'année 2018. Actualisé chaque année par l'Etat, ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI, enregistrés dans le Système National d'Enregistrement (SNE).

Méthodologie de calcul des taux d'attribution de logement social

Selon un état des lieux réalisé à partir des statistiques fournies par les bailleurs sociaux, à l'échelle de Troyes Champagne Métropole, en 2017, les taux d'attribution sont les suivants :

	En QPV				Hors QPV					
	1er Q		Autres Q		Total		1er Q		Autres Q	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Troyes Habitat	450	55,15%	366	44,85%	816	244	40,46%	399	59,54%	603
Aube Immo	27	24,77%	82	75,23%	109	292	33,64%	576	66,36%	868
Mon Logis	101	28,13%	258	71,87%	359	108	15,43%	592	84,57%	700
Total	578	45,02%	706	54,98%	1284	644	20,56%	1527	79,43%	2171

Toutefois, il convient de préciser que les chiffres ci-dessus sont en contradiction avec les données issues de l'Infocentre du Système National d'Enregistrement (SNE), qui feront foi dès l'entrée en vigueur de la présente CIA. Ainsi, les taux d'attribution donnés par le SNE sont les suivants :

Taux de logements sociaux (TLC) des communes hors QPV (Troyes, Aube Immo, Mon Logis)		Capacité des logements sociaux	
Nombre d'attributions hors QPV aux ménages de 1er quartile	2/3	498	139
Part des attributions hors QPV aux ménages de 1er quartile	17%	25%	4%

Taux de logements sociaux (TLC) des communes hors QPV (Troyes, Aube Immo, Mon Logis)		Capacité des logements sociaux	
Nombre d'attributions en QPV aux ménages de 1er quartile	598	685	objectif atteint
Part des attributions en QPV	61%	88%	

Les causes des divergences constatées entre les chiffres émanant des bailleurs sociaux et ceux issus de l'Infocentre SNE sont multiples. Il s'agit principalement d'une difficulté liée à la non prise en compte par le SNE des attributions faites à des locataires sans revenu (principalement étudiants). Une vigilance particulière devra être apportée au bon interfaçage entre le SNE et les logiciels utilisés par les guichets enregistreurs.

B. Attributions aux ménages relevant du 1^{er} quartile de revenu

Au vu des attributions réalisées sur le territoire, par les bailleurs sur les années 2016 et 2017, pour l'ensemble des demandeurs du 1^{er} quartile et considérant le caractère récent des dispositifs prévus par la loi, les objectifs validés par la CIL du 16 octobre 2017 consistent en une application stricte de la loi Egalité et Citoyenneté. Néanmoins, compte tenu de la loi ELAN, l'atteinte des objectifs sera calculée en fonction des périmètres QPV et des anciens périmètres ZUS et ce jusqu'au 1^{er} janvier 2021.

Ainsi, sur le territoire de Troyes Champagne Métropole au moins 25% des attributions annuelles de logements sociaux hors QPV, suivis de baux signés, devront être réalisées au bénéfice des demandeurs ayant des ressources inférieures ou égales au 1^{er} quartile.

C. Attributions aux ménages relevant des autres quartiles

Compte tenu de la loi ELAN, l'atteinte des objectifs sera calculée en fonction des périmètres QPV et des anciens périmètres ZUS et ce jusqu'au 1^{er} janvier 2021.

Les objectifs validés par la CIL du 17 octobre 2017 consistent à réaliser au moins 50% des attributions d'un logement social en QPV au profit des demandeurs des 2^e, 3^e et 4^e quartiles

D. Attributions aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO et aux ménages relevant du renouvellement urbain

Concernant le public relevant du DALO, les objectifs adoptés de la CIL sont les suivants :

- **1 ménage sur 3 minimum** devra être relogé hors QPV;
- **Cet objectif est fixé par bailleur.**

Concernant les ménages relevant des opérations de renouvellement urbain les objectifs adoptés par la CL sont les suivants :

- **À l'échelle de chaque opération de renouvellement urbain, financée ou non par l'ANRU : 25% minimum des ménages issus du 1^{er} quartile devront être relogés hors QPV;**

V. Les engagements des bailleurs et des réservataires

1. Engagements annuels et territorialisés des bailleurs en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial à l'échelle intercommunale.

A. Engagement en faveur des ménages relevant du 1^{er} quartile de revenus

- Au moins **25%** des attributions annuelles de logements sociaux **hors QPV**, suivis de **baux signés**, devront être consacrés à des demandeurs ayant des ressources **inférieures ou égales** au 1^{er} quartile.
- Cet objectif est fixé par bailleur social

Vues les orientations fixées par la CIL pour l'attribution des logements en dehors des 9 QPV, il est tenu compte, notamment, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

- Ainsi, les communes retenues pour accueillir ces demandeurs sont : Troyes, La Chapelle-Saint-Luc, Les-Neés-près-Troyes, Pont-Sainte-Marie, Saint-André-les-Vergers, Sainte-Savine, Saint-Julien-les-Villas et Bréviandes.

De plus, afin de tenir compte des fragilités observées sur les 4 quartiers en veille active ou à enjeu local il est décidé de :

- tendre vers des résultats similaires à ceux des 9 QPV mais sans objectifs chiffrés ;
- mettre en œuvre une observation renforcée sur ces quartiers afin de s'assurer que les problématiques ne s'aggravent pas.

B. Engagement en faveur des ménages relevant des autres quartiles de revenus

- Au moins **50%** des attributions annuelles de logement social en QPV suivi de **baux signés**, devront être consacrés à des demandeurs ayant des ressources **supérieures** au 1^{er} quartile
- Cet objectif est fixé par bailleur social

Dans le cadre de la mise en place de l'observatoire et considérant le faible niveau de revenu des personnes relevant des deux premiers quartiles, une observation plus fine concernant les attributions pourra permettre de différencier celles réalisées au bénéfice des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles et, le cas échéant, de fixer ultérieurement des objectifs propre à chaque quartile.

De même, les bénéficiaires du contingent d'Action Logement sont porteurs de mixité au sein de quartiers. Dès lors, l'attribution de logement à, ceux-ci, en QPV serait de nature à permettre d'atteindre les objectifs de mixité au sein de ces quartiers. Néanmoins, au vu du caractère détendu du marché local et considérant que les ressortissants d'Action Logement disposent, pour la plupart, de la possibilité de s'orienter vers le logement de leur choix, aucun objectif chiffré n'est imposé concernant le nombre d'attribution en QPV.

- Action Logement s'engage néanmoins à favoriser la politique de mixité au sein des QPV.

C. Engagement en faveur des publics prioritaires

Conformément à l'article L. 441-1 du CCH, le public considéré comme prioritaire est constitué, en sus des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, des personnes répondant aux critères suivants :

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

manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;

- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans logement.

Conformément à la loi, l'Action Logement et les bailleurs sociaux doivent consacrer au moins 25% des attributions, hors droit de réservation, aux ménages prioritaires. Néanmoins, les critères ci-dessus définissant les publics prioritaires sont relativement larges.

Les occupants du parc social sur Troyes Champagne Métropole présentent un niveau de ressource relativement faible. En effet, parmi les demandes, 76 % des demandeurs ont un niveau de ressources inférieur au plafond PLAI, 19 % entre le PLAI et le PLUS et 5 % seulement un niveau supérieur au PLUS (dont 1,4 % au PLS).

Dès lors, l'enjeu concernant le relogement des publics prioritaires semble moins reposer sur la vérification de l'atteinte d'objectifs chiffrés que sur la capacité des différents acteurs à repérer les situations les plus problématiques et à proposer un accompagnement social adapté.

Les objectifs validés par la CIL reprennent les obligations fixées dans le cadre de la loi Egalité et Citoyenneté, ainsi :

- **Au moins 25% des logements sociaux non réservés doivent être attribués à des personnes reconnues comme prioritaires au sens de la loi**
- **Au moins 25% des logements réservés par l'Action Logement doivent être prioritairement attribués à ces publics.**
- **Ces objectifs sont fixés par bailleur**
- **La définition et le repérage des publics prioritaires devront être affinés**

2. Modalités de relogement et d'accompagnement social

A. Relogement

1) Public relevant du Droit au Logement Opposable (DALO)

L'article L.441-2-3 du CCH régit la mise en œuvre du DALO à l'échelle de chaque département.

Dans l'Aube, la commission de médiation et le comité de suivi de l'accord collectif départemental et du numéro unique (COS) sont deux structures qui identifient, après avoir été saisies, les publics prioritaires pour l'attribution d'un logement social. Les relogements des personnes identifiées par l'une de ces instances sont imputés sur le contingent préfectoral.

Sur la période 2015 à 2017, 176 personnes ont été relogées et comptabilisées sur le contingent préfectoral. 50 % se sont vues attribuer un logement situé dans un QPV et 50 % en dehors des QPV. Néanmoins, ces pourcentages varient de façon significative d'une année à l'autre et d'un bailleur à l'autre. Ceci s'explique en partie par la localisation du patrimoine de chaque bailleur et par le faible nombre de dossiers traités.

Les bailleurs ont attiré l'attention sur la spécificité du public relevant du contingent préfectoral et sur les problématiques engendrées par leur relogement. Une trop forte rigidité des objectifs de peuplement concernant ce public pourrait s'avérer contreproductif et peu opérant au regard du faible nombre de dossiers concernés.

Au vu de ces éléments, il apparaît nécessaire de privilégier la coopération mise en œuvre sur le territoire. Néanmoins, des objectifs chiffrés sont définis.

Ainsi, concernant le public relevant du DALO, les objectifs adoptés de la CIL sont les suivants :

- **1 ménage sur 3 minimum devra être relogé hors QPV;**
- **Cet objectif est fixé par bailleur.**

2) Publics relogés au titre du renouvellement urbain

Concernant ces publics, les orientations de la CIL ont permis de définir un objectif commun à l'ensemble des opérations de renouvellement urbain conduites à l'échelle intercommunale. Les opérations de renouvellement urbain considérées sont celles qui impliquent le relogement de ménages dans le cadre d'opérations de démolition de logements par les bailleurs sociaux et dans le périmètre d'un QPV. Ces opérations constituent en effet des leviers majeurs pour la mise en œuvre des orientations en matière de politique de peuplement. Ainsi,

- **À l'échelle de chaque opération de renouvellement urbain, financée ou non par l'ANRU : 25% minimum des ménages issus du 1er quartile devront être relogés hors QPV;**
- **Il n'est pas fixé d'objectif chiffré pour les ménages issus des 2ème, 3ème et 4ème quartiles.**

En outre, la CIL a défini des orientations propres à l'opération de renouvellement urbain du quartier Jules Guesde (ou de toute autre opération qui pourrait faire l'objet d'une contractualisation par l'ANRU) :

- **Dans le cas d'une opération financée par l'ANRU, un objectif supplémentaire a été défini : à l'issue du projet, 30% minimum de l'ensemble des ménages devront avoir été relogés hors QPV ;**
- **Des critères d'observation concernant l'occupation des immeubles conservés à l'issue du projet ont également été définis dans l'objectif de veiller à un équilibre de peuplement : taux d'actifs / d'inactifs – taux de rotation – taux de vacance. L'observation initiale est fixée au 31/12/2017 et sert de base de référence pour mesurer l'évolution des taux précités. Une observation à l'échelle de chaque immeuble sera à rechercher.**

Les partenaires du NPNRU Jules Guesde s'engagent également dans le cadre d'une charte de relogement, annexée à la future convention avec l'ANRU, et dont les objectifs sont :

- De fixer les modalités de mise en œuvre des opérations de relogement :
habitants à reloger pris en compte ;

- D'apporter les garanties d'application du droit au logement des locataires en respectant autant que possible leur choix et dans l'objectif de prévoir des parcours résidentiels positifs pour les ménages ;
- De préciser les mesures à prendre pour assurer un accompagnement des ménages en situation difficile dans la recherche de solutions adaptées et pour les réinsérer dans une dynamique d'insertion ;
- Et de définir les modalités de partenariat, de mise en œuvre et de suivi entre les acteurs.

B. Accompagnement social

1) Groupe de travail accompagnement social

La Conférence Intercommunale sur le Logement (CIL) a décidé de répartir les ménages les plus modestes sur les communes de Troyes, La Chapelle-Saint-Luc, Les Noës-près-Troyes, Saint-André-les-Vergers, Saint-Julien-lès-Villas, Pont-Sainte-Marie, Sainte-Savine et Bréviandes.

Une telle répartition de ces ménages peut déstabiliser les équilibres de peuplement en cours dans les communes accueillantes ou bien encore induire une sollicitation plus importante de leurs services sociaux de proximité. C'est pourquoi, il a été décidé de mettre en place un groupe de travail relatif à l'accompagnement des ménages arrivants, afin d'améliorer la coordination des moyens existants et éventuellement en créer d'autres avec pour objectifs d'accompagner au mieux les ménages les plus modestes et contribuer ainsi à la réussite de leur intégration dans la commune d'accueil.

Ce groupe de travail devra s'attarder sur la problématique de l'accompagnement social et non sur celle du bâti, car bien que complémentaires, elles supposent une réflexion distincte et donc des outils différents. Par exemple, l'adaptation des logements au regard des problématiques des ménages pourra être traitée dans le cadre de la programmation des logements locaux sociaux, ou bien encore dans le cadre du PLH.

L'objectif final de ce groupe de travail est d'explorer les outils et à terme, proposer une « boîte à outils » mobilisable pour l'ensemble des attributions réservées aux ménages les plus modestes. Néanmoins, compte tenu de l'état d'avancement des

réflexions dans le cadre de la CIL d'une part, et de la phase de relogement d'ores et déjà engagée dans le cadre du NPNRU sur Jules Guesde d'autre part, il a été décidé de traiter dans un premier temps l'accompagnement des ménages faisant l'objet d'un relogement.

En effet, à la suite des travaux conduits dans le cadre de l'opération de relogement des ménages lors du PRU Chantereigne – Montvilliers – Beau Toquai, il est apparu primordial de renforcer les moyens d'accompagnement social auprès des ménages concernés, en les adaptant au cas par cas et pour des problématiques précises (personnes à mobilité réduite, personnes isolées, ménages perturbant la vie de l'immeuble notamment).

Cette première étape a permis de limiter le nombre de problématiques, mais également de les identifier plus facilement grâce à la connaissance détaillée des ménages, à la lecture des enquêtes sociales menées lors du relogement.

Il est décidé la méthode suivante, organisée en étapes :

- établir un diagnostic des différents dispositifs existants ;
- déterminer les problématiques nécessitant un accompagnement social grâce notamment aux enquêtes sociales établies lors du relogement de Jules Guesde, ou des retours d'expérience de Chantereigne ;
- enfin, mettre en parallèle le diagnostic avec les besoins, afin de déterminer les lacunes et de réfléchir aux réponses possibles.

Ce groupe de travail relatif à l'accompagnement social est composé des représentants de TCM, des représentants des communes concernées, des CCAS de ces communes, du Conseil départemental au nom de sa compétence en matière d'accompagnement social, des bailleurs sociaux, de la CAF, de l'Etat (Préfecture, DDT et la DDCSPP).

Les associations seront rencontrées notamment lors de l'établissement du diagnostic.

Une des lacunes d'ores et déjà identifiée en matière d'accompagnement social est le manque de coordination des différents moyens. Il apparaît à ce titre nécessaire de réfléchir à une organisation (formelle ou non) permettant de les coordonner.

S'agissant des moyens financiers, bien qu'étudiés ultérieurement, trois outils peuvent d'ores et déjà être évoqués :

- La dotation politique de la ville (DPV, ex DSU) pour laquelle Troyes Champagne Métropole avait été sollicitée en vue d'en assurer la gestion (seules deux communes sont concernées sur le territoire : Troyes et La Chapelle Saint-Luc)
- La dotation de solidarité communautaire (DSC) qui permet, par redistribution, de réguler les charges des communes
- Le pacte fiscal et financier qui doit permettre à terme de compenser les charges de certaines communes.

2) Premiers engagements pris dans le cadre du NPNRU

Des premiers engagements ont été pris par les partenaires dans le cadre de la charte de relogement du NPNRU Jules Guesde. Ainsi :

- ✓ Troyes Champagne Métropole, porteur du NPNRU Jules Guesde, s'engage à animer la cellule relogement et le groupe de travail relogement de la CIL. TCM impulsera, avec les partenaires et, en premier lieu, avec les services du Conseil Départemental de l'Aube, compétent en la matière, un groupe de travail relatif à l'accompagnement social à l'échelle de son territoire. Troyes Champagne Métropole cherchera, en outre, à mobiliser les crédits de la politique de la ville si besoin pour accompagner la mise en œuvre des objectifs.
- ✓ Troyes Habitat, unique bailleur partie prenante du NPNRU Jules Guesde s'engage à participer à l'ensemble des instances de relogement. Le bailleur a dédié un poste spécifique dans ses effectifs (chargé de mission relogement). Dans le cadre de l'accompagnement social, plusieurs services du bailleur seront mobilisés (services proximité, contentieux et social....).
- ✓ La CAF et le CMAS de la Ville de Troyes s'engagent à mobiliser leur personnel et leurs moyens afin de favoriser l'accompagnement social des familles concernées par les démolitions, dans le respect de leurs règles de fonctionnement, de leurs objectifs spécifiques et de leurs populations-cibles. En cas de relogement dans une autre commune que la ville-centre, et afin d'assurer la continuité d'accompagnement social lorsque celui est nécessaire et sollicité par l'utilisateur, le CMAS de la Ville de Troyes s'engage à poursuivre

son action durant six mois et à passer le relais aux intervenants sociaux ayant compétence sur la commune d'accueil dans le respect de la volonté de l'utilisateur.

- ✓ Le CMAS s'engage également à étudier prioritairement les demandes des plus de 60 ans émettant le souhait d'un hébergement dans l'une de ses quatre résidences autonomes, dans le respect des conditions d'accès prévues au règlement intérieur notamment en matière de Groupe Iso-Ressources (GIR).
- ✓ D'autre part, Action Logement Services s'engage à solliciter son service CIL PASS ASSISTANCE pour ses familles ressortissantes afin qu'elles bénéficient des mesures individuelles d'accompagnement social suivant sa réglementation.
- ✓ Enfin le Conseil départemental de l'Aube, dans le cadre de ses missions traditionnelles, s'engage à mobiliser ses moyens au service des ménages concernés par les opérations de démolition, en particulier sur sollicitation de la cellule de relogement partenariale mise en place dans le cadre de la gouvernance du projet.

3. **Modalités de la coopération entre bailleurs sociaux et titulaires du droit de réservation pour mettre en œuvre les objectifs**

En contrepartie d'avantages accordés aux bailleurs sociaux (financements des logements ou garanties des emprunts), les collectivités locales et Action Logement (collecteur du 1% Logement) bénéficient d'un droit de réservation sur les logements.

L'Etat bénéficie de ce droit de par la loi.

Les communes de Troyes Champagne Métropole et l'EPCI n'activent pas leur droit de réservation.

- saisine facultative pour les dossiers signalés.

A. L'Etat et le contingent préfectoral

1) Les conditions dans lesquelles l'Etat procède à la désignation des candidats présentés en Commission d'Attribution de Logement (CAL)

a) La commission de médiation

Conformément à l'article L441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, la commission de médiation de l'Aube a été créée en 2008⁶.

Cette commission peut être saisie par toute personne ayant des difficultés pour se loger ou être hébergée. L'intéressé saisit la commission via un recours amiable ; un recours au droit au logement opposable (DALO) ou un recours à l'hébergement opposable (DAHO).

La commission de médiation de l'Aube connaît très majoritairement des recours en vue d'obtenir un logement, et très peu de recours sollicitant un hébergement. En effet, en 2017, sur 100 recours reçus, 98 étaient des DALO.⁷

b) Le COS

En 2001, le COS a été créé par les partenaires locaux de l'habitat, notamment les bailleurs sociaux, pour suivre l'accès au logement social des personnes relevant de l'accord collectif départemental et celles rencontrant des difficultés pour se loger. Cette instance est propre au département de l'Aube.

Le COS a pour missions, d'une part, de donner un avis sur tous les recours DALO déposés à la commission de médiation et de s'assurer du bon relèvement des ménages déclarés prioritaires par ladite commission et, d'autre part, d'instruire les dossiers signalés par les membres et partenaires du comité.

Conformément aux modalités du règlement intérieur du COS, un dossier signalé peut être constitué lorsque le demandeur d'un logement social se trouve dans une situation de priorité conformément à l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation ou au Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Concrètement, le COS est saisi selon l'une des deux procédures suivantes :

- saisine automatique pour les recours DALO déposés devant la commission de médiation;

⁶Arrêté préfectoral n°07-4701 du 31 décembre 2007 portant création de la commission de médiation de l'Aube.

⁷ Données à l'échelle du département

Contrairement à la commission de médiation dont les compétences et la composition sont limitées, le COS a comme particularité d'être une instance plus élargie tant au niveau des partenaires que des situations examinées.

c) Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Élaboré et mis en œuvre par l'État et le Département, le PDALHPD vise à définir les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à un hébergement ou un logement adapté à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Il identifie également les publics les plus en difficulté à aider prioritairement.

Le Plan du département de l'Aube 2013-2018 est en cours de révision.

2) La mobilisation du contingent préfectoral

En vertu notamment des articles L441-1 et R441-5 du code de la construction et de l'habitation, l'Etat bénéficie d'un contingent de logements sociaux en contrepartie de la participation de l'Etat au financement de leur parc.

Le total des logements réservés par le Préfet au bénéfice des personnes prioritaires ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

a) Fonctionnement et activation du contingent

Le contingent préfectoral est géré par la DDT de l'Aube pour le compte de l'Etat.

Les ménages éligibles au contingent préfectoral sont :

- ceux dont le logement est assuré en vertu d'un recours DALO reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation ;
- ceux dont le logement est assuré, par le biais du COS, avant la décision de la commission de médiation ;
- ceux dont le logement est assuré par le biais du COS en tant que dossiers signalés.

Le contingent dans l'Aube est délégué et géré en flux. Autrement dit, les logements ne sont pas identifiés a priori. Ce sont les bailleurs sociaux qui choisissent les logements, adaptés aux différentes situations, qu'ils mettent à disposition de l'Etat.

En application des conventions de réservation conclues avec chaque bailleur social, le Préfet de l'Aube peut revendiquer globalement environ 1 000 attributions⁸.

→ **Dès lors qu'un ménage est reconnu prioritaire pour l'accès à un logement social, le COS évoque la situation en séance et suit celle-ci. Si aucun bailleur ne se porte volontaire, le COS désigne le ménage à loger à un bailleur social.**

→ **Chaque bailleur social contribue au logement des publics prioritaires identifiés par le biais de la commission de médiation ou du COS. L'objectif étant de rechercher une répartition équilibrée entre chaque bailleur.**

→ **Le secrétariat du COS réalise un bilan annuel de ces relogements et le communique à Troyes Champagne Métropole ainsi qu'aux bailleurs sociaux.**

Au vu du fonctionnement local et de l'existence du COS, instance de concertation propre au département de l'Aube, la CIL constate que les conditions d'une coopération efficiente sont remplies.

B. Action Logement Services

Les partenaires sociaux ont initié une réforme qui a pour objectif de rendre le dispositif Action Logement Services plus lisible, plus efficient, mieux implanté localement, au service des entreprises et de leurs salariés et qui vise à renforcer les partenariats et accroître les relations de proximité avec les collectivités locales.

Les différents comités locaux vont désormais mettre en commun leurs droits de réservation et leurs patrimoines.

Sur le territoire de Troyes Champagne Métropole, Action Logement dispose aujourd'hui de 1 500 logements réservés pour environ 700 ménages logés annuellement. Actuellement, la gestion du contingent d'Action Logement diffère selon le bailleur concerné :

- En stock/flux concernant Troyes Habitat et Aube Immobilier
- En flux concernant Mon Logis.

Néanmoins, à la demande de la CIL, Action Logement Services a proposé la mise en place d'un protocole d'expérimentation permettant de généraliser une gestion en flux de ses droits de réservation, exception faite des premières attributions portant sur les programmes neufs. De plus, le protocole prévoit la possibilité pour Action Logement Services de promouvoir, auprès des entreprises, le patrimoine des

⁸ Donnée variant d'une année à l'autre, en fonction du nombre d'attributions effectives de logements sociaux.

⁹ Reconnu prioritaire par la commission de médiation ou le COS s'agissant des dossiers signalés.

bailleurs, dans et hors QPV, qu'il fasse ou non, l'objet de droit de réservation. Outre une meilleure lisibilité et une gestion administrative simplifiée pour les bailleurs, la mise en place de cette coopération renforcée permettra de favoriser la mixité dans les quartiers et d'anticiper l'application de la loi ELAN qui prévoit une gestion en flux des contingents réservataires dans les 3 ans suivant son adoption.

Constatant les divergences de situation sur le territoire et prenant en compte les demandes de certains bailleurs, la CIL valide les modalités permettant de tester la gestion en flux de l'ensemble des droits de réservation d'Action Logement Services.

En contrepartie, une vigilance particulière sera apportée par l'ensemble des partenaires au maintien d'une offre effective et de qualité aux ressortissants du contingent Action Logement. La mise en place d'une gestion en flux devra garantir une obligation de proposition par le bailleur. La transmission d'éléments sur les programmes neufs de construction, par les bailleurs, à Action Logement, devra intervenir 4 à 5 mois avant la mise en location.

Le protocole d'expérimentation a été signé le 28 novembre 2018 et prendra fin au 31 mars 2019. Un bilan sera fait à l'issue de cette période et permettra d'envisager, ou non, un prolongement de l'expérimentation et ses modalités concrètes. Il est ainsi proposé de reprendre, dans la présente CIA, les éléments figurant dans le protocole initial, afin d'envisager, à terme, la pérennisation de ces modalités de gestion. Il est proposé de reprendre, dans la présente CIA, les éléments figurant dans celui-ci, afin d'envisager, à terme, la pérennisation de ces modalités de gestion.

Ainsi, les bailleurs s'engagent à :

- Développer le nombre d'attributions au profit des salariés du secteur privé sachant que 707 logements ont été attribués à des salariés du secteur privé en 2017 ;
- Proposer aux salariés du secteur privé des logements répondant aux besoins exprimés en termes de localisation et de qualité et informer Action Logement Services des disponibilités au sein de leur parc de logements (hors ou en QPV, programmes anciens ou récents, secteurs ruraux ou urbains) en vue d'en assurer la promotion en entreprises et de proposer d'éventuelles candidatures. L'objectif étant de développer les attributions au bénéfice des salariés en vue d'une plus grande mixité sociale sur le périmètre communautaire.

- Mettre à disposition les informations de commercialisation des logements neufs financés par Action Logement Services lors de la 1ère mise en location en vue d'en assurer la promotion auprès des entreprises. Aussi, bien qu'il soit fait le choix d'une gestion en flux, la 1ère attribution se fera sur ce patrimoine identifié au bénéfice des salariés du secteur privé. Le nombre d'attributions sur ces programmes neufs devra a minima correspondre au nombre de logements financés. En cas de manque de candidatures présentées par Action Logement, le bailleur cherchera, dans la mesure du possible, des candidats salariés d'entreprises de 10 salariés et + dans le SNE ;
- Informer Action Logement Services des propositions de logement effectuées et des relogements aboutis (baux signés) ;
- Vérifier la réciprocité des attributions enregistrées dans les Systèmes d'information respectifs par les bailleurs et Action Logement Services

Action Logement Services s'engage à :

- Enregistrer les demandes des salariés du secteur privé dans le Système National d'Enregistrement ;
- Porter à la connaissance des bailleurs les nouvelles demandes enregistrées, par le biais du SNE ou en communiquant directement le Numéro Unique Départemental (NUD) en cas de situation particulière (DALO, publics prioritaires, mobilité professionnelle, salarié.e suivi.e dans le cadre du CIL PASS assistance...);
- Vérifier la réciprocité des attributions enregistrées dans les Systèmes d'information respectifs par les bailleurs et Action Logement Services ;
- Assurer le financement des nouvelles opérations locales proposées par les bailleurs ayant un intérêt au regard du logement des salariés.

Troyes Champagne Métropole s'engage à :

- Veiller au bon déroulement de cette expérimentation.

VI. Les modalités de mise en œuvre de la convention

1. Engagements des signataires

Troyes Champagne Métropole s'engage à :

- ✓ Assurer le pilotage, l'animation, le suivi et l'évaluation des dispositions prévues par la CIA ;
- ✓ Mettre à jour des données de suivi de l'état et de l'occupation du parc locatif social en s'appuyant sur l'observatoire mis en place;
- ✓ Mettre en place et animer les différentes instances (groupes de travail, CIL)

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

- ✓ Respecter les objectifs fixés par la présente convention, dans le cadre des décisions des CAL et en tenir compte lors de l'attribution des logements dans les QPV du territoire ainsi que dans les quartiers de veille active et à enjeu local ;
- ✓ Transmettre à Troyes Champagne Métropole les informations nécessaires à la réalisation du suivi de la démarche et à la mise à jour des données sur l'occupation du parc social intercommunal pour contribuer à l'observatoire;
- ✓ Contribuer aux travaux et participer aux instances et groupes de travail

L'Etat s'engage à :

- ✓ Veiller à ce que les attributions imputées sur le contingent préfectoral dans les quartiers prioritaires ainsi que dans les quartiers de veille respectent les objectifs fixés par la convention ;
- ✓ Assurer une veille technique et juridique sur l'évaluation des réglementations ;
- ✓ Contribuer aux travaux des instances organisées par Troyes Champagne Métropole ;
- ✓ Transmettre à la Troyes Champagne Métropole, les informations nécessaires au suivi des attributions et à la connaissance du parc social.

Action Logement Service s'engage à :

- ✓ Respecter les objectifs fixés par la présente convention et mobiliser son droit de réservation afin de contribuer à l'équilibre de peuplement sur le territoire de Troyes Champagne Métropole ;
- ✓ Mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation des salariés relogés ;
- ✓ Mettre en œuvre la convention permettant d'anticiper la gestion en flux de son droit de réservation sur le territoire intercommunal ;
- ✓ Contribuer aux travaux de la Conférence intercommunale du logement et s'impliquer dans les instances prévues par la présente convention.

Le Conseil départemental s'engage à :

- ✓ Contribuer à l'accompagnement social des publics visés par la présente convention ;
- ✓ Participer au groupe de travail portant sur cette thématique.

2. Suivi

A. La Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence Intercommunale du Logement est l'instance de pilotage de l'ensemble des documents d'orientations relatifs aux attributions de logements sociaux. La CIL :

- ✓ Se réunit au moins une fois par an
- ✓ Adopte les orientations stratégiques concernant les attributions sur le territoire de Troyes Champagne Métropole ;
- ✓ Emet un avis et est associée à l'élaboration et au suivi de la mise en œuvre de la CIA ;
- ✓ Emet un avis et est associée à l'élaboration et au suivi de la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs.

En outre le règlement intérieur de la CIL prévoit que celle-ci est informée annuellement des agréments délivrés, par l'Etat, aux bailleurs, pour la création de logements sociaux.

Pour l'application des mesures prévues par la présente CIA, un bilan annuel sera porté à connaissance de la CIL lui permettant de vérifier la mise en œuvre des orientations et les résultats obtenus concernant les objectifs définis. Au vu des constats réalisés à travers, notamment, les groupes de travail et l'observatoire, la CIL pourra choisir de réviser les orientations et objectifs qu'elle a adoptés, dans le respect de ses compétences.

B. La Commission de coordination

L'article L.421-6 du CCH définit les règles, la composition et les missions de la commission de coordination. Ainsi cette commission est présidée par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale. Elle est composée du

représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné, de représentants du département, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département.

« Cette commission peut avoir pour mission d'examiner les dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution prévues à l'article L. 441-2, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné. La commission se dote d'un règlement intérieur. »

Elle pourra notamment être le cadre des désignations opérées d'un commun accord si les orientations approuvées ont prévu des catégories de demandeurs ou de logements et des secteurs du territoire concerné pour lesquels les logements disponibles, réservés ou non, font l'objet d'une désignation de candidats d'un commun accord entre les bailleurs, les réservataires et l'EPCI, comme le prévoit l'alinéa 5 de l'article L.441-1-5 du CCH :

La commission de coordination sera mise en place dès que la CIA aura été signée. Elle se dotera d'un règlement intérieur qui précisera son fonctionnement et ses missions.

La CIA a d'ores et déjà validé les principes suivants :

- La commission aura pour rôle de suivre l'application des objectifs de la CIA et d'alimenter les réflexions de la CIL.
- Elle se réunira au moins une fois par an

C. Groupes de travail

Les groupes de travail mis en place dans le cadre de l'élaboration de la CIA ont vocation à être pérennisés. Ils regroupent les thématiques abordées dans le présent document (peuplement/attribution, relogement, accompagnement social, coopération réservataires-bailleurs.) Ces différents groupes pourront rassembler ou

associer ponctuellement les acteurs locaux du logement social (Etat, EPCI, Département, bailleurs, Action Logement, associations de locataires), ainsi que les intervenants en matière d'accompagnement social (CAF, associations, etc...).

- Ces groupes de travail se réuniront à minima une fois par an et auront pour objectif d'alimenter les réflexions de la CIL et de contribuer à l'affinement des objectifs fixés par la CIA.

D. Observatoire

Dans le cadre de ses compétences en matière d'habitat, logement et politique de la Ville, Troyes Champagne Métropole crée un observatoire sur lequel les différents partenaires pourront s'appuyer afin d'évaluer la pertinence et la mise en œuvre des objectifs fixés. L'observatoire se fondera, notamment, sur les différents éléments fournis par les bailleurs et l'Etat (enquête OPS, donnée RPLs), mais également sur les données INSEE. Il aura ainsi pour mission de mettre à jour les différents éléments de diagnostic exposés dans la présente convention, mais également de collecter et analyser les données permettant d'affiner les objectifs d'attribution.

Pour exemple, des indices de fragilités pourront être déterminés à l'échelle des quartiers du contrat de Ville afin de mieux prendre en compte les particularités de chacun d'entre eux et éventuellement adapter les objectifs à l'échelle des quartiers.

E. Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi permettant de s'assurer de la mise en œuvre des engagements pris dans le cadre de la présente convention sont les suivants :

Indicateurs de suivi	
	Peuplement
	Pourcentage d'attributions, par bailleur, de logements hors QPV aux demandeurs du 1 ^{er} quartile
	Pourcentage d'attributions, par bailleur, de logements en QPV aux demandeurs des autres quartiles
	Répartition par communes des attributions aux demandeurs du 1 ^{er} quartile
	Suivi de l'occupation des QPV QVA et QEL
	Suivi de l'occupation des immeubles conservés sur le quartier Jules Guesde
	Définition des publics prioritaires
	Pourcentage des logements non réservés et attribués aux publics prioritaires par les bailleurs
	Pourcentage des logements réservés par Action Logement Services et attribués aux publics prioritaires
	Pourcentage de ménages relevant du contingent préfectoral relogés hors QPV
	Relogement
	Pourcentage de ménages ANRU relogés hors QPV
	Pourcentage de ménages du 1 ^{er} quartile relogés hors QPV dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou de rénovation urbaine
	Accompagnement social
	Mise en place du groupe thématique
	Nombre de ménages accompagnés dans le cadre de la RU
	Coopération réservataires/bailleurs
	Mise en œuvre du protocole d'expérimentation bailleurs/Action Logement
	Bilan du COS et de la commission de médiation

A Troyes, le

Pour Troyes Champagne Métropole,
Le Président,

Pour l'Etat,
Le Préfet de l'Aube,

François BAROIN

Thierry MOSIMANN

Pour le Département de l'Aube,
Le Président,

Pour Mon Logis,
Le Directeur général,

Philippe PICHERY

Serge LAURENT

Pour Troyes Habitat,
Le Directeur général,

Pour Action Logement,
La Directrice générale Grand Est,

Philippe COUDROT

Caroline MACE

Pour Aube Immobilier,
Le Directeur général,

Eric PROTE