



SEANCE DU 27 JUIN 2019

Date d'envoi de la convocation : 21 Juin 2019

Nombre de membres : 220

Nombre de présents : 166

Nombre de votants : 189

(à l'ouverture de la séance)

Secrétaire de séance : Gérard CHEVEREAU

L'an deux mille dix-neuf, le **Jeudi 27 Juin**, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine de Valognes à **18 h 00** sous la présidence de Jean-Louis VALENTIN, président.

Etaient présents :

ADE André, AMIOT Sylvie, AMIOT André, AMIOT Guy, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARLIX Jean, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BARBEY Hubert, BAUDRY Jean-Marc, BELHOMME Jérôme, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERTEAUX Jean-Pierre, BESUELLE Régine, BOUILLON Jean-Michel, BOURDON Cyril, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, BUTTET Guy, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CATHERINE Christian, CAUVIN Joseph, CHARDOT Jean-Pierre, CHEVEREAU Gérard, CHOLOT Guy, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, CROIZER Alain, DELAUNAY Sylvie, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIESNY Joël, DIGARD Antoine, DUBOST Michel, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFOUR Luc, FAUCHON Patrick (à partir de 19h18), POIRIER Isabelle suppléante de FAUDEMÉR Christian, FEUARDANT Marc, FEUILLY Emile, FEUILLY Hervé, FONTAINE Hervé, GANCEL Daniel, GAUCHET Marc, GESNOUIN Marie-Claude, GODAN Dominique, GODEFROY Annick, GODIN Guylaine, GOLSE Anne-Marie, GOMERIEL Patrice, GOSSELIN Bernard, GOSSELIN-FLEURY Geneviève, GOSSWILLER Carole, GROULT André, GRUNEWALD Martine, HAIZE Marie-Josèphe, HAMEL Bernard, HAMELIN Jacques, HAMELIN Jean, HAMON Myriam, HARDY René, HAYE Laurent, HEBERT Dominique, GIROUX Bernard suppléant de HENRY Yves, HOULLEGATTE Jean-Michel, CATELAIN Pierre suppléant de HOULLEGATTE Valérie, HUBERT Christiane, HUBERT Jacqueline, HUET Catherine, JOLY Jean-Marc, JOUAUX Joël (jusqu'à son départ à 19h30), JOURDAIN Patrick, LAFOSSE Michel, LAGARDE Jean, LAHAYE Germaine, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LEBLOND Auguste suppléant de LAMOTTE Noël, LATROUITE Serge, LAUNOY Claudie, LE BEL Didier, LE BRUN Bernadette, LE DANOIS Francis, LE MONNYER Florence (jusqu'à son départ à 21h15), LE PETIT Philippe, LEBARON Bernard, LEBONNOIS Marie-Françoise, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHEVALIER Guy, LECHEVALIER Michel, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LECOUCVEY Jean-Paul, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFEVRE Noël, LEGOUPIL Jean-Claude, LEMARÉCHAL Michel, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine (jusqu'à son départ à 20h51), LEPETIT Jacques, LEPETIT Jean, LEPETIT Louissette, LEPOITTEVIN Gilbert, LEQUERTIER Joël, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LESENECHAL Guy, LEGUILLOU Alexandrina suppléante de LETRECHER Bernard, LINCHENEAU Jean-Marie, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MAGHE Jean-Michel (jusqu'à son départ à 19h28), MIGNAN Martial, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARIVAUX Isabelle, MARTIN Serge, MARTIN Yvonne, MATELOT Jean-Louis, MAUQUEST Jean-Pierre (à partir de 19h23), MELLET Christophe, MELLET Daniel, MESNIL Pierre,

Délibération n° DEL2019_062

Envoyé en préfecture le 05/07/2019

Reçu en préfecture le 05/07/2019

Affiché le

S L O

ID : 050-200067205-20190705-DEL2019_062-DE

MIGNOT Henri, MONHUREL Pascal, MOUCHEL Evelyne, NICOLAÏ Michel, ONFROY Jacques, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PILLET Patrice, POISSON Nicolas, POTTIER Bernard, POUTAS Louis, PRIME Christian, REBOURS Sébastien, RENARD Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, ROUSSEAU Roger, ROUSSEL Pascal (jusqu'à son départ à 19h55), ROUXEL André, SCHMITT Gilles, SEBIRE Nelly, SOURISSE Claudine, MARGUERIE Jacques suppléant de Thierry TARDIF, TAVARD Agnès, TIFFREAU Danièle, TISON Franck, TRAVERT Héléne, VALENTIN Jean-Louis, VIGER Jacques (à partir de 19h18), VIGNET Hubert, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas (à partir de son arrivée).

Ont donné procurations :

BAUDIN Philippe à CATHERINE Arnaud, BURNOUF Hervé à ROUXEL André, CAUVIN Bernard à GODEFROY Annick, D'AIGREMONT Jean-Marie à LECOQ Jacques, DELAPLACE Henri à PARENT Gérard, DRUEZ Yveline à JOURDAIN Patrick, FAGNEN Sébastien à HOULLEGATTE Jean-Michel, GOUREMAN Paul à FEUILLY Hervé, GUERIN Alain à GANCEL Daniel, HAMON-BARBE Françoise à BROQUAIRE Guy, JOUAUX Joël à BARBE Stéphane (au départ de Joël JOUAUX, à partir de 19h30), LEFRANC Bertrand à HEBERT Dominique, LE MONNYER Florence à VIVIER Nicolas (au départ de Florence LE MONNYER à 21h15), LEMONNIER Thierry à LEBRUN Bernadette, LEGER Bruno à MAIGNAN Martial, LEONARD Christine à BELLLOT-DELACOUR Nicole (au départ de Christine LEONARD à 20h51), LERECULEY Daniel à VIGNET Hubert, LETERRIER Richard à NICOLAI Michel, MOUCHEL Jean-Marie à LEBRETON Robert, PEYPE Gaëlle à MAGHE Jean-Michel (jusqu'au départ de M. MAGHE à 19h28), PINABEL Alain à DESTRES Henri, PIQUOT Jean-Louis à VILLETTE Gilbert, REVERT Sandrine à LEMYRE Jean-Pierre, ROUSSEL Pascal à HUET Catherine (au départ de Pascal ROUSSEL à 19h55), ROUSVOAL Camille à TIFFREAU Danièle, SARCHET Jean-Baptiste à REBOURS Sébastien, VIVIER Nicolas à LE MONNYER Florence (jusqu'à son arrivée)

Excusés :

BALDACCI Nathalie, BASTIAN Frédéric, BESNARD Jean-Claude, BRECZY Rolande, BROQUET Patrick, CAUVIN Jean-Louis, DELESTRE Richard, DESQUESNES Jean, DUPONT Claude, FALAIZE Marie-Hélène, GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GIOT-LEPOITTEVIN Jacqueline, GOSSELIN Albert, GUERARD Jacqueline, HUET Fabrice, JEANNE Dominique, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LALOË Evelyne, LEJAMTEL Ralph, LESEIGNEUR Héléne, LEVAST Jean-Claude, LOUISET Michel, MAUGER Michel, POIDEVIN Hugo, THEVENY Marianne, VARENNE Valérie, VILTARD Bruno.

Délibération n° DEL2019_062

OBJET : Adoption du document-cadre fixant les orientations en matière d'attribution de logements locatifs sociaux sur le territoire de la communauté d'agglomération

Exposé

Par délibération n°2017-119 du 29 juin 2017, la Communauté d'agglomération du Cotentin a mis en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) conformément à la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017.

Cette instance, co-présidée par le Préfet du département et le Président de la Communauté d'agglomération du Cotentin, réunit les communes membres de la CAC, le conseil départemental de la Manche, les bailleurs sociaux ayant du parc sur le territoire de l'agglomération, des structures et associations œuvrant dans le domaine du logement et de l'insertion des personnes défavorisées.

Parmi ses principales missions, elle définit et adopte les orientations en matière d'attributions de logement sur le patrimoine locatif social situé sur le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin, dans le respect du principe du droit au logement, des critères d'attribution, et de la mixité sociale des territoires.

Dans ce contexte, la CIL de la Communauté d'agglomération, réunie en séance plénière le 27 mai 2019, a adopté quatre orientations dont le contenu et les objectifs sont précisés dans le document-cadre joint en annexe de la présente délibération.

Les orientations adoptées par la CIL, répondent aux objectifs de la réforme de la gestion de la demande et des attributions engagées par l'Etat. Elles visent en particulier à renforcer la mixité sociale et les équilibres de peuplement et assurer une bonne prise en compte des publics prioritaires à l'échelle du territoire de la Communauté d'agglomération du Cotentin. Ces orientations doivent permettre :

- d'élargir les opportunités résidentielles aux ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.
- d'ouvrir les quartiers de la politique de la ville à des publics plus diversifiés en poursuivant les efforts engagés.
- d'assurer la solidarité entre les différents réservataires dans l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- de structurer le pilotage et le suivi des orientations afin de faciliter leur mise en œuvre.

La mise en œuvre des orientations, dès lors qu'elles sont approuvées par la communauté d'agglomération du Cotentin et le Préfet de la Manche doit faire l'objet d'une convention intercommunale d'attribution signée entre la Communauté d'agglomération du Cotentin, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur l'agglomération et les titulaires des droits de réservations sur ce patrimoine. Cette convention nécessitera au préalable une analyse détaillée de l'occupation du parc social et des attributions afin de permettre une déclinaison opérationnelle des orientations approuvées.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR),

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à la loi égalité et citoyenneté,

Vu l'article L441-1-5 du code de la construction et de l'habitation

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement de l'espace,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 186 - Contre : 0 - Abstentions : 5) pour :

- **Approuver** les orientations adoptées par la Conférence Intercommunale du Logement de la communauté d'agglomération du Cotentin, réunie en séance le 27 mai 2019.
- **Dire** que la mise en œuvre de ces orientations fera l'objet d'une convention intercommunale d'attribution signée entre la CAC, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur l'agglomération et les titulaires des droits de réservation sur ce patrimoine.
- **Autoriser** le Président, le Vice-président ou le Conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,

Jean-Louis VALENTIN

Conférence intercommunale du logement de la communauté d'agglomération du Cotentin

*Document-cadre fixant les orientations en matière d'attribution de
logements locatifs sociaux*

Projet adopté la CIL en séance du 27 mai 2019

I. Eléments de diagnostic relatif au parc locatif social situé sur le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin.....	3
A. Précisions méthodologiques	3
B. Les principales caractéristiques du parc locatif social de la communauté d'agglomération du Cotentin.....	3
C. Les principales caractéristiques de l'occupation du parc locatif social.....	6
D. Les quartiers de la politique de la ville	8
E. L'état de la demande de logement social	8
F. Les principales caractéristiques des attributions réalisées en 2017 ().....	9
II. Synthèse des principaux constats et enjeux relatifs à l'application des dispositions de la loi égalité et citoyenneté	12
III. Les orientations en matière d'attribution de logements locatifs sociaux.....	13
Orientation n°1 : Elargir les opportunités résidentielles des ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.....	14
Orientation n°2 : Ouvrir les quartiers de la politique de la ville à des publics plus diversifiés en poursuivant les efforts engagés.	14
Orientation n°3 : Assurer la solidarité entre les différentes réservataires dans l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire intercommunal	15
Orientation n°4 : Structurer le pilotage et le suivi des orientations afin de faciliter leur mise en œuvre.	15

Conformément à l'article L441-1-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce document-cadre fixe les orientations relatives aux attributions de logements HLM, aux équilibres territoriaux et à l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin. Il s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire issu de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014 puis de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 dont les objectifs participent à la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux engagée depuis de nombreuses années.

Cette réforme prévoit en particulier d'améliorer le service aux demandeurs de logement social, et de définir des orientations locales en matière d'attributions de logements à l'échelle intercommunale. Dans ce contexte, les établissements public de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat et disposant d'au moins un quartier concerné par la politique de la ville, ce qui est le cas de la communauté d'agglomération du Cotentin sont tenus :

- D'élaborer un plan partenarial de gestion de la demande logement social et d'information des demandeurs (PPGDID), qui définit les orientations et les actions destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information du demandeur ;
- De mettre en place une conférence intercommunale du logement chargé d'adopter des orientations en matière d'attribution de logements qui s'appliquent à l'ensemble du territoire de l'EPCI.

Ainsi, les orientations adoptées, définissent conformément à l'article L441-1-5 du CCH :

- Les objectifs de mixité et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire intercommunal à prendre en compte pour les attributions, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et dans le respect des priorités définies par le CCH. Ils indiquent les taux retenus localement en matière :
 - o d'attributions suivies de baux signés, réalisées hors des QPV au profit des ménages dont les revenus sont compris dans le premier quartile fixé annuellement par arrêté ministériel;
 - o d'attributions de logements situés dans les QPV pour les ménages appartenant aux trois autres quartiles
- Les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires mentionnées aux articles L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que de ceux relevant des opérations de renouvellement urbain.

La mise en œuvre des orientations adoptées sera assurée par la signature d'une convention intercommunale d'attribution (CIA) par la communauté d'agglomération du Cotentin, les bailleurs sociaux, les titulaires de droit de réservation. Elle devra comporter ;

- pour chaque bailleur :
 - o un engagement annuel quantifié et territorialisé permettant d'atteindre les objectifs précisés ci-dessus ;
 - o un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial fixés par les orientations.
- 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 ci-dessus.

- Pour les réservataires et les bailleurs sociaux :

Les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions d'attributions et les modalités de leur coopération.

I. Eléments de diagnostic relatif au parc locatif social situé sur le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin

A. Précisions méthodologiques

Les éléments de diagnostics présentés ont pour vocation de présenter un état des lieux synthétique du parc locatif social de la communauté d'agglomération du Cotentin. Il s'appuie sur les sources d'informations suivantes :

1. Une convention de partenariat que la communauté d'agglomération du Cotentin a signé avec l'UHS Normandie et qui permet de disposer d'informations statistiques sur :
 - a. la structure du parc de logement et de son occupation, à l'échelle de l'EPCI et pour chaque commune disposant d'un parc de logement.
 - b. Une situation des 3 quartiers contrat de ville, permettant de qualifier la structure et l'occupation du parc de ces secteurs par rapport au reste du territoire intercommunal.
2. Un état de la demande de logement social enregistrée sur le fichier, diffusé mensuellement par le gestionnaire du fichier partagé, Manche Habitat.
3. Suite à l'instruction gouvernementale du 14 mai 2018, des exploitations statistiques sur les attributions 2017 et la demande de logement, incluant l'approche "1er quartile" réalisée par la DREAL Normandie pour chaque établissement public de coopération intercommunale concernés par la réforme en Normandie. Ces traitements statistiques ont été réalisés à partir du SNE.

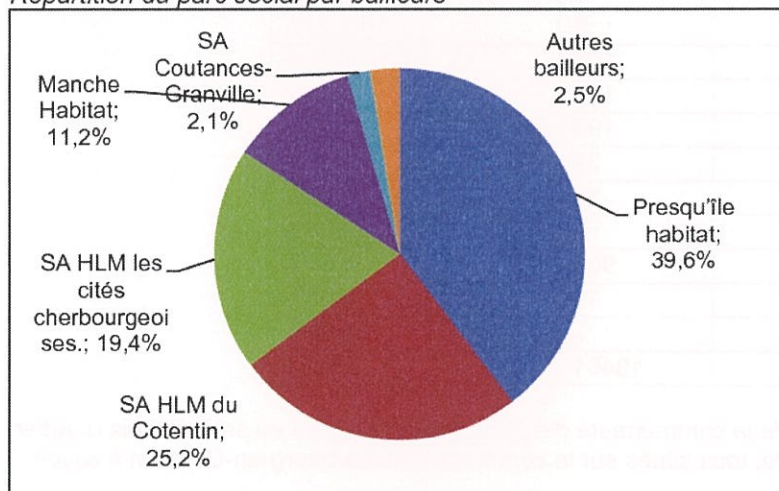
B. Les principales caractéristiques du parc locatif social de la communauté d'agglomération du Cotentin

La communauté d'agglomération du Cotentin dénombre un peu plus de 19 000 logements locatifs sociaux ⁽¹⁾ sur son territoire soit 51,1% du parc locatif social du département de la Manche.

Selon les derniers résultats du recensement de population réalisé par l'Insee, le parc HLM représente globalement 21% des résidences principales recensées.

Ce patrimoine dépend à 97,8% de cinq bailleurs ayant leur siège dans le département de la Manche.

Répartition du parc social par bailleurs



¹ Source : Répertoire du parc locatif social 2018 (RPLS)

- Un parc de logement inégalement réparti sur le territoire

Le parc locatif social se répartit sur 37 communes de l'agglomération. Cette répartition géographique se caractérise par un poids important de Cherbourg-en-Cotentin puisque 79,3% du parc HLM de la communauté d'agglomération se localise au sein de cette commune (15 428 logements). Le reste du parc soit 4034 logements se localise sur le reste du territoire selon la répartition suivante :

	Nombre	Répartition en %
Barfleur	66	0,34%
Barneville-Carteret	187	0,96%
La Hague	735	3,78%
Besneville	12	0,06%
Bricquebec-en-Cotentin	382	1,96%
Brix	26	0,13%
Canville-la-Rocque	5	0,03%
Catteville	4	0,02%
Cherbourg-en-Cotentin	15428	79,28%
Couville	6	0,03%
Fermanville	10	0,05%
Flamanville	155	0,80%
Gonneville-Le Theil	10	0,05%
Le Ham	26	0,13%
Martinvast	11	0,06%
Le Mesnil	5	0,03%
Le Mesnil-au-Val	6	0,03%
Les Moitiers-d'Allonne	6	0,03%
Montebourg	290	1,49%
Montfarville	26	0,13%
Les Pieux	321	1,65%
Portbail/Mer	170	0,87%
Quettehou	86	0,44%
Quinéville	12	0,06%
Réville	57	0,29%
Saint-Jean-de-la-Rivière	5	0,03%
Saint-Maurice-en-Cotentin	6	0,03%
Saint-Pierre-Église	105	0,54%
Saint-Sauveur-le-Vicomte	125	0,64%
Saint-Vaast-la-Hougue	193	0,99%
Siouville-Hague	39	0,20%
Sottevast	20	0,10%
Surtainville	6	0,03%
Valognes	903	4,64%
Virandeville	10	0,05%
Yvetot-Bocage	7	0,04%
Total	19461	100%

Enfin, 26% du parc locatif social de la communauté d'agglomération se situe au sein de trois quartiers prioritaires de la politique de la ville, tous situés sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin à savoir:

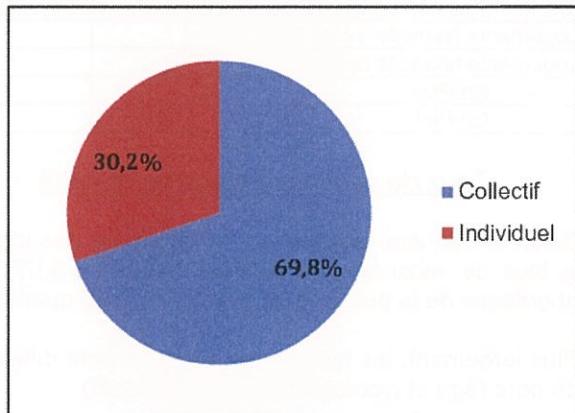
- Le quartier des Provinces
- Le quartier Haut-Marias Brèche du bois
- Le quartier des Fourches-Charcot-Spanel

- Globalement, une prédominance du logement collectif qui masque néanmoins des différences selon les communes d'implantation

La part du logement collectif est relativement importante puisque 7 logements locatifs sociaux sur 10 sont des logements collectifs.

Cette proportion est même un peu plus marquée sur Cherbourg-en-Cotentin avec 8 logements sur 10.

Sur le reste du territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin, cette proportion est inversement proportionnelle puisque la part de logements collectifs s'établit à 20%.

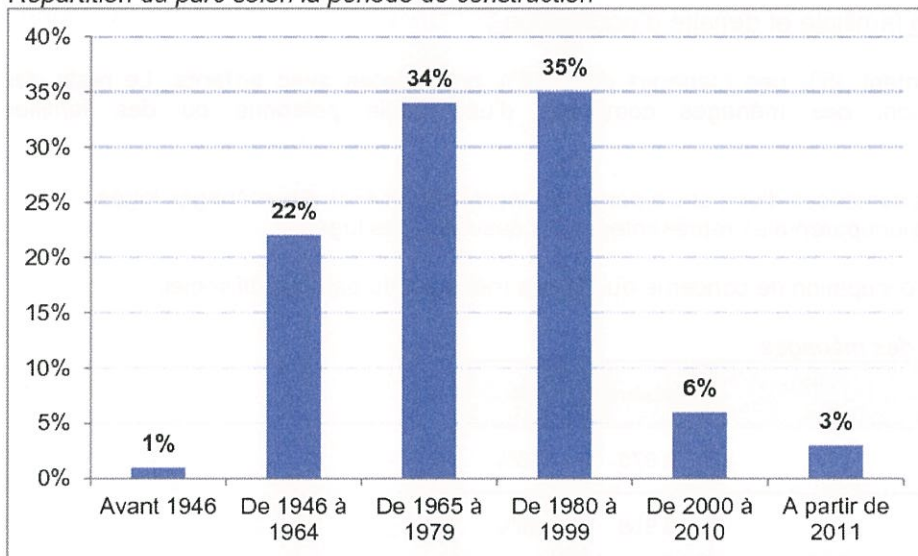


A l'instar de sa répartition géographique, la répartition individuel/collectif se caractérise donc par de grandes différences entre les communes.

- Un parc HLM relativement ancien :

Globalement, le parc locatif social peut être considéré comme un parc ancien. Ainsi, plus de la moitié des logements a plus de 39 ans (57%) et 23% a même plus de 54 ans.

Répartition du parc selon la période de construction



- Loyer moyen pratiqué

Selon les informations transmises par l'UHS Normandie, le niveau de loyers pratiqué est en moyenne inférieur au niveau moyen constaté en France avec un montant de 4,72 euros/m² contre 5,41 euros/m² en France métropolitaine hors IDF.

Au-delà de cette moyenne, il convient de souligner que les logements les plus anciens ont des niveaux de loyer inférieurs aux logements les plus récents financés après 1977 en PLUS et en PLAi.

Loyer moyen en euros /m² et par type de financement des logements

Type de financement	Loyer moyen en euros/m ² de surface habitable
Logements financés avant 1977	4,18
Logements financés après 1977	
- En Plus	5,32
- En Plai	4,52

- Taux de vacance et taux de mobilité

Selon la dernière exploitation du répertoire des logements sociaux réalisée par l'UHS Normandie ⁽²⁾, le taux de vacance commerciale s'établit à 3,6% avec un niveau plus élevé au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Sur ces quartiers, le taux de vacance s'élève à 7,3%.

Plus largement, les niveaux de vacance sont différents d'une commune à l'autre et selon la structure du parc (âge et typologie individuel/collectif).

En matière de renouvellement de l'occupation du parc, le taux de mobilité s'établit à 13,6% sur l'ensemble du parc situé sur le territoire de la CAC. Ce taux est globalement plus élevé sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin qui concentre un peu plus de 87,5% des emménagements ⁽³⁾.

C. Les principales caractéristiques de l'occupation du parc locatif social

L'analyse de l'occupation du parc locatif s'appuie sur l'enquête OPS réalisée tous les 2 ans. Cette photographie permet de connaître les principales caractéristiques des ménages logés au sein du parc :

- Composition familiale et densité d'occupation :

Les couples représentent 35% des ménages **dont 18% de couples avec enfants**. Le reste des occupants (63%) sont des ménages composés d'une seule personne ou des familles monoparentales ;

- Les ménages composés d'une seule personne représentent 45% des ménages logés ;
- Les familles monoparentales représentent 17% des ménages logés.

Les situations de sur-occupation de concerne qu'1% des ménages du parc locatif social.

Densité d'occupation des ménages

	nombre	%
Sous-occupation	6 976	43%
Equilibre	8 956	56%
Sur-occupation	139	1%
Total	16 071	100%
<i>Non renseigné sur total logements</i>	2 595	14%

² Calculs USH-DEEF sur données MEDDE-SOeS-RPLS au 01.01.2016, hors logements foyers

³ Calculé sur la base du nombre d'emménagements constaté en 2015

- Age du locataire en titre

L'âge moyen du locataire en titre est en moyenne de 53 ans.

Une proportion de plus de 65 ans plus importante que les moins de 30 ans.

Age du locataire en titre

	nombre	%
Moins de 30 ans	1 926	12%
De 30 à 39 ans	2 266	14%
De 40 à 49 ans	2 873	18%
De 50 à 64 ans	4 811	30%
65 ans et +	4 184	26%
Total	16 060	100%
Non renseigné sur total logements	2 606	14%

- Ressources des ménages par rapport aux plafonds de ressources

Plus du tiers des ménages (35%) ont des ressources relativement peu élevée puisqu'elles sont inférieure à 40% des plafonds de ressources PLUS ⁽⁴⁾. A l'inverse, 13% des ménages ont des ressources au-dessus des plafonds de ressources (PLUS).

Concernant les emménagés récents, la situation est la suivante:

- 49% des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources (PLUS)
- 5% des ménages ont des ressources au-dessus des plafonds de ressources (PLUS)

Revenu imposable

	en euros
Revenu imposable moyen	14 958 €
Revenu imposable moyen mensuel	1 385 €
<i>Revenu moyen mensuel par personne</i>	679 €
% de RFR non renseignés	14%

⁴ A titre d'illustration, le plafond de ressources pour un ménage de 4 personnes est de 32 607 euros annuelles. 40% de plafonds correspond donc à un niveau de ressources annuelles d'un peu plus de 13 000 euros

D. Les quartiers de la politique de la ville

- **Une occupation du parc HLM plus fragilisée**

La communauté d'agglomération du Cotentin compte trois quartiers de la politique de la ville localisés sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin. Avec 5014 logements sociaux, ils regroupent 26% du parc locatif social de la CAC. Il s'agit du quartier des Provinces (6672 habitants), du Maupas Haut-Marais (1754 habitants), et des Fourches Charcot-Spanel (1429 habitants).

Secteurs prioritaires de la politique de la ville, ces quartiers se distinguent du reste du territoire par une situation socio-économique des habitants plus fragile. Ces déséquilibres territoriaux peuvent être illustrés par l'indice de précarité calculé par l'UHS Normandie sur la base de certaines caractéristiques du parc et de son occupation. Plus l'indicateur est élevé et plus, la situation socio-économique des habitants est fragile :

- Indice de précarité des 3 quartiers politique de la ville est de 116 soit 16 points de plus que la moyenne du parc de la CAC.
- Indice de précarité du patrimoine hors QPV est 95 soit 5 points de moins que la moyenne du parc de la CAC.

L'analyse des niveaux de ressources des ménages logés sur ces trois quartiers confirme ces écarts :

- 53% des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources (PLUS), soit 20 points de plus que le taux moyen constaté à l'échelle du parc HLM de la CAC.
- 8% des ménages ont des ressources au-dessus des plafonds de ressources (PLUS), soit 5 points de moins que le taux CAC.
- Le revenu imposable moyen est inférieur de 27% à la moyenne des occupants du parc HLM de la CAC.

Concernant les emménagés récents, la situation est la suivante:

- 66% des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources (PLUS)
- 4% des ménages ont des ressources au-dessus des plafonds de ressources (PLUS)

- **Un quartier concerné par une opération de renouvellement urbain : le quartier des Fourches Charcot-Spanel**

Suite à la signature avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) d'un protocole de renouvellement urbain, le quartier a fait l'objet d'une étude de programmation urbaine qui a conduit à la définition d'un programme visant à renouveler en profondeur le quartier. En terme d'offre logements, il est notamment prévu d'assurer le développement d'une offre nouvelle et diversifiée qui conduit à la démolition de 185 logements dont 80% feront l'objet d'une reconstruction soit 148 logements. Afin de garantir une offre nouvelle diversifiée, seuls 35 logements sociaux seront reconstruits sur le site. Le reste de la reconstitution de l'offre sera réalisée sur le reste du territoire de la commune et hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

E. L'état de la demande de logement social

Au 31 décembre 2018, le fichier partagé de la demande recensait 4598 demandes de logements dont 72,6% se porte sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin en 1er choix et 27,4% sur le reste du territoire. A titre indicatif, le nombre de demandes pour un emménagement ⁽⁵⁾ est de 1,77.

⁵ A titre de référence, le chiffre utilisé correspond aux nombres d'emménagement réalisé en 2015(dernière source disponible)

Plus de 7 demandes sur 10 émanent de ménages composés de personnes seules et de familles monoparentales et le niveau de ressources reste peu élevé.

- Une demande essentiellement locale.

86,4% des demandeurs sont originaires de la CAC. Le reste des demandeurs proviennent à 5,8% du reste du département de la Manche et 7,8% d'un autre département.

40% des demandeurs sont locataires HLM et près de 20% locataires d'un logement privé.

- L'ancienneté des demandes:

Plus de 6 demandes sur 10 ont moins d'un an. Les demandes de plus de deux ans correspondent à quant à elles à 17% des demandes actives au 31 décembre 2018. Ce dernier taux est plus élevé pour les demandeurs locataires HLM.

Répartition de la demande selon l'ancienneté d'inscription

Répartition de la demande des locataires HLM selon l'ancienneté d'inscription

	Nombre	Total
Moins de 6 mois	1656	36%
De 6 à 11 mois	1289	28%
De 12 à 23 mois	862	19%
2 ans et plus	791	17%
Total	4598	100%

	Nombre	Total
Moins de 6 mois	541	29%
De 6 à 11 mois	461	25%
De 12 à 23 mois	400	22%
2 ans et plus	457	25%
Total	1859	100%

F. Les principales caractéristiques des attributions réalisées en 2017 ⁽⁶⁾

- Volume et répartition géographique

En 2017, 2338 attributions ont été enregistrées sur l'ensemble du parc locatif social de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Leur répartition géographique au sein du territoire de la CAC, tient compte de la répartition géographique de la demande et de l'offre de logements :

- Près de 85 % des attributions sont réalisées sur le territoire de Cherbourg-en-Cotentin (1985 attributions).
- Le reste des attributions (353 soit 15,1%) se répartit sur le reste du parc locatif social de la CAC et concerne au total 29 communes dont une grande partie enregistre moins de 5 attributions (17 communes).

- La répartition des attributions de logements en QPV et Hors QPV

En matière d'attributions de logements, les trois quartiers prioritaires de la politique de la ville ont regroupé 27,8% de l'ensemble des attributions réalisées en 2017 (soit 649 attributions).

⁶ Analyse des attributions réalisée la DGALN/DHUP et réalisée sur la base des données du SNE (Système National d'enregistrement. Sont recensées le nombre de radiation pour attribution.

- Analyse des attributions en fonction des quartiles de revenu définis dans le cadre de la loi égalité et citoyenneté.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 prévoit qu'au minimum un quart des attributions signées de baux, réalisées en dehors des quartiers de la politique de la ville se fasse au profit de ménages dont les ressources sont inférieures au 1er quartile des revenus ou des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. En 2017, le niveau du 1er quartile était fixé pour le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin à 8418 euros par unité de consommation.

En 2017, le nombre total d'attributions réalisées au profit des ménages relevant du premier quartile, représentait 23,9% de la totalité des attributions soit 559 attributions qui se répartissent de la manière suivante :

- 221 attributions sur les quartiers de la politique de la ville ;
- 338 attributions réalisées en dehors de ces quartiers. Le taux d'attribution hors QPV de logements réservés aux ménages relevant du 1er quartile est donc de 20,31% soit un taux inférieur au taux minimum exigé par la loi (25%). L'écart entre ces deux taux représente 74 attributions soit 3,1% du total des attributions 2017.

Par ailleurs, cette même loi prévoit qu'un pourcentage minimum d'attributions réalisées au profit des ménages appartenant aux autres quartiles soit respecté sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (minimum de 50% des attributions annuelles).

En 2017, le taux minimum de 50% imposés par la loi a été largement atteint avec un pourcentage de 58,86% en 2017 (382 attributions).

- Les attributions aux bénéficiaires des publics prioritaires

En contrepartie de ses aides financières, l'Etat est réservataire de droit de logements sociaux. Le contingent préfectoral pour les publics prioritaires est fixé au maximum à 25 % du total des logements de chaque organisme (auquel se rajoute une part maximum de 5 % réservée aux agents civils et militaires de l'Etat). Le pourcentage restant est toujours affecté aux personnes prioritaires, notamment les personnes handicapées, mal logées ou défavorisées.

L'objectif de ce contingent est de loger les personnes qui ne parviennent pas à accéder au logement locatif social par les circuits classiques d'attribution, et notamment par les autres contingents.

Dans la Manche, l'État a signé avec l'ensemble des organismes HLM, une convention de gestion du contingent préfectoral précisant les modalités de mise en œuvre et de suivi de ce contingent. Cette convention fixe un objectif minimum de 10 % des attributions réalisées lors de l'année N-1 (gestion en flux), réservé aux publics prioritaires listés dans cette convention (notamment les bénéficiaires du DALO, sortants de structures d'hébergement, personnes victimes de violence, occupants de logements insalubres, les réfugiés et bénéficiaire d'une protection subsidiaire etc). Le suivi des attributions effectuées par les bailleurs sociaux est assuré dans le fichier partagé de la demande. Il montre (cf tableau ci-dessous) qu'en moyenne à l'échelle départementale, près de 20 % des attributions sont effectuées en faveur de ce public.

Bailleur Social	Objectif quantitatif contingent préfectoral 2017 (Département)	Attributions effectuées au profit des ménages relevant du contingent préfectoral 2017 (Département)	Pourcentage réalisation objectif 2017 (Département)	Pour information	
				Pourcentage parc sur CA Cotentin (source RPLS 2017)	Nombre total attributions sur CA Cotentin en 2017 (source SNE)
Manche Habitat	185	386	209 %	13,0%	212
Presqu'île Habitat	107	177	165 %	100,0%	1011
SA HLM Coutances Granville	40	106	265 %	10,8%	24
SA HLM du Cotentin	49	52	106 %	94,2%	549
SA HLM Cités Cherbourgeoises	56	105	188 %	100,0%	537
ICF Habitat	0	0			
SEMINOR	2	2	100 %	100,0%	4
SA de la Rance	3	4	133 %	0,0%	
SNI Grand Ouest	0	0			
Partélos Habitat	0	2			
Total	442	834	189 %		2338

Pour rappel, par principe, tous les réservataires concourent à la réalisation des objectifs d'attribution définis à l'article L 441-1 CCH et contribuent au logement des ménages prioritaires, en outre, l'article "Article R*441-5 régit les contingents de réservation dont celui de l'État : « Une convention obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre, notamment les délais dans lesquels ce bailleur est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés. Toute convention de réservation de logement signée en application du présent alinéa est communiquée sans délai au préfet du département de l'implantation des logements réservés".

Les autres réservataires sont les collectivités territoriales, action logement.

II. Synthèse des principaux constats et enjeux relatifs à l'application des dispositions de la loi égalité et citoyenneté

Sur la base de cette première analyse statistique, les principaux constats et enjeux sont les suivants :

- Une répartition inégale du parc locatif social en nombre et en typologie de logement
- Une structure du parc locatif social assez différente d'une commune à l'autre et marqué par le poids de Cherbourg-en-Cotentin.
- Une connaissance de l'occupation du parc locatif à affiner afin de prendre en compte les caractéristiques du parc locatif social à différentes échelles (communes, groupements de résidences, résidences)
- La présence sur le territoire de la communauté d'agglomération de 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville que sont le quartier des Provinces, du Maupas-Haut-Marais et des Fourches Charcot-Spanel.
- Des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui se distinguent du reste du territoire par une situation socio-économique de leurs habitants plus fragile.
- Un quartier prioritaire de la politique de la ville (Les Fourches–Charcot-Spanel), concerné par une opération de renouvellement urbain prévoyant la démolition de logements et nécessitant de reloger les personnes concernées. Des relogements qui doivent être prise en compte dans les orientations en matière d'attributions que la conférence intercommunale du logement doit élaborer.
- Une analyse des attributions réalisées en 2017 qui permet de positionner la communauté d'agglomération du Cotentin par rapport aux objectifs minimum d'équilibre de peuplement fixés par la loi égalité et citoyenneté :
 - Un taux d'attribution de logements en dehors des QPV au bénéfice des ménages du 1er quartile relativement proche du taux minimum exigé par la loi égalité citoyenneté : 20,31% des attributions effectuées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
 - Un taux d'attribution de logements en QPV au bénéfice des ménages relevant du 2ème, 3ème et 4ème quartile supérieur au taux minimum exigé par la loi égalité et citoyenneté : 58%.

III. Les orientations en matière d'attribution de logements locatifs sociaux

En préambule, il convient de souligner que les orientations et les objectifs adoptés par la conférence intercommunale du logement, seront mise en œuvre dans un souci de prise en compte du choix résidentiel des ménages et de l'adéquation entre leur situation socio-économique et l'offre de logements qui pourra leur être proposée.

Par ailleurs, l'atteinte des différents objectifs nécessite de définir les outils de pilotage et de suivi les plus pertinents. A cet égard, une connaissance fine de l'occupation sociale de chaque résidence ou groupement de résidences devra permettre de proposer à chaque membre des commissions d'attributions une analyse partagée des équilibres de peuplement.

Compte-tenu de ces éléments et dans le respect de la loi égalité et citoyenneté, la conférence intercommunale adoptent quatre grandes orientations en faveur d'un renforcement de la mixité sociale, des équilibres de peuplement et de la prise en compte des publics prioritaires à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin. Elles doivent permettre:

- d'élargir les opportunités résidentielles aux ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.
- d'ouvrir les quartiers de la politique de la ville à des publics plus diversifiés en poursuivant les efforts engagés.
- d'assurer la solidarité entre les différents réservataires dans l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- de structurer le pilotage et le suivi des orientations afin de faciliter leur mise en œuvre.

L'ensemble de ces orientations et leurs objectifs associés, s'appliquent sur l'ensemble du parc locatif social de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Orientation n°1 : Elargir les opportunités résidentielles des ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.

Objectif : Consacrer un quart des attributions de logements locatifs sociaux réalisées dans les quartiers autres que les quartiers de la politique de la ville aux ménages relevant du 1^{er} quartile (soit 25% des demandeurs disposant des revenus les plus faibles) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

En 2017, 20,31% des attributions réalisées en dehors des quartiers de la politique de la ville ont été faites au profit des ménages relevant du 1^{er} quartile et disposant de ressources inférieure à 8418 euros par unité de consommation (⁷). Afin d'atteindre le taux de 25%, il aurait été nécessaire de signer 74 baux supplémentaires au profit des ménages concernés par la mesure.

Conformément aux dispositions de la loi égalité et citoyenneté qui prévoit que la conférence intercommunale du logement adopte un taux minimum d'attributions en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, les membres de la CIL de la communauté d'agglomération fixe ce taux minimum à 25% d'attributions, signées de baux signés, au bénéfice des demandeurs relevant du premier quartile ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain dès l'année de signature de la convention intercommunale d'attribution.

Afin de prendre en compte dans sa totalité l'opération de renouvellement urbain du quartier des Fourches-Charcot-Spanel, tout relogement réalisé au profit de ménages issus de ce quartier et intervenant avant cette échéance, sera comptabilisé au titre de cet objectif.

Orientation n°2 : Ouvrir les quartiers de la politique de la ville à des publics plus diversifiés en poursuivant les efforts engagés.

Objectif : Respecter un objectif quantifié d'attributions à des ménages disposant de ressources supérieures aux 25% des demandeurs les plus pauvres.

En 2017, 58% des attributions réalisées sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville ont concerné des ménages appartenant aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles de ressources. Cette proportion est donc globalement supérieure au taux minimum de 50% fixé par la loi égalité et citoyenneté.

Les membres de la conférence intercommunale du logement de la communauté d'agglomération du Cotentin souhaitent donc s'inscrire dans cette perspective en respectant le taux minimum fixé par la loi tout en souhaitant maintenir la dynamique constatée sur le territoire qui a notamment permis en 2017 de dépasser ce taux minimum. Ce taux pourra être affiné dans le cadre de l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution. Le respect de l'objectif affiné sera assuré dès l'année de signature de cette convention.

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018 et à l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation, les quartiers concernés sont les suivants :

1. les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
2. pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2015, les quartiers classés en zone urbaine sensible qui n'ont pas été classés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).
3. Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement en QPV, les quartiers qui ne seraient plus à l'avenir reconnu prioritaire au titre de la politique de la ville.

Afin d'identifier la deuxième catégorie de quartier, une cartographie sur laquelle figurant le périmètre des ZUS est jointe en annexe du présent document.

⁷ Plafond du 1^{er} quartile applicable en 2017

Orientation n°3 : Assurer la solidarité entre les différents réservataires dans l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire intercommunal

Objectif : Consacrer au moins 25% des attributions de logements locatifs sociaux de chaque réservataire et chaque bailleur⁸, aux ménages prioritaires.

La loi égalité et citoyenneté prévoit que cet objectif s'applique à tous les contingents de réservation autre que celui de l'Etat. La convention 2019-2024 relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires fixe un objectif annuel de 10% du nombre total des attributions prononcées. Par ailleurs, le taux de réservation de logements au profit des fonctionnaires est de 5%.

L'objectif pour les bailleurs sociaux et les réservataires de consacrer au moins 25% de leurs attributions, vient donc en complément du contingent de l'Etat.

L'atteinte de ces objectifs nécessite au préalable un diagnostic approfondi du parc de logement en fonction de sa localisation géographique et des dynamiques de mobilités et d'attribution qui peuvent être très différentes d'une commune à l'autre.

Orientation n°4 : Structurer le pilotage et le suivi des orientations afin de faciliter leur mise en œuvre.

Objectif : Faciliter la mise en œuvre des orientations fixées par la conférence intercommunale du logement en matière de mixité et d'équilibre territorial, de prise en compte des publics prioritaires et de relogement des ménages concerné par une opération de renouvellement urbain.

La mise en œuvre des orientations nécessite à l'échelle intercommunale un accompagnement des différents acteurs concernés par la réforme des attributions de logements. Cet accompagnement sera notamment défini dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution et le plan partenarial de gestion de la demande logement social et d'information des demandeurs.

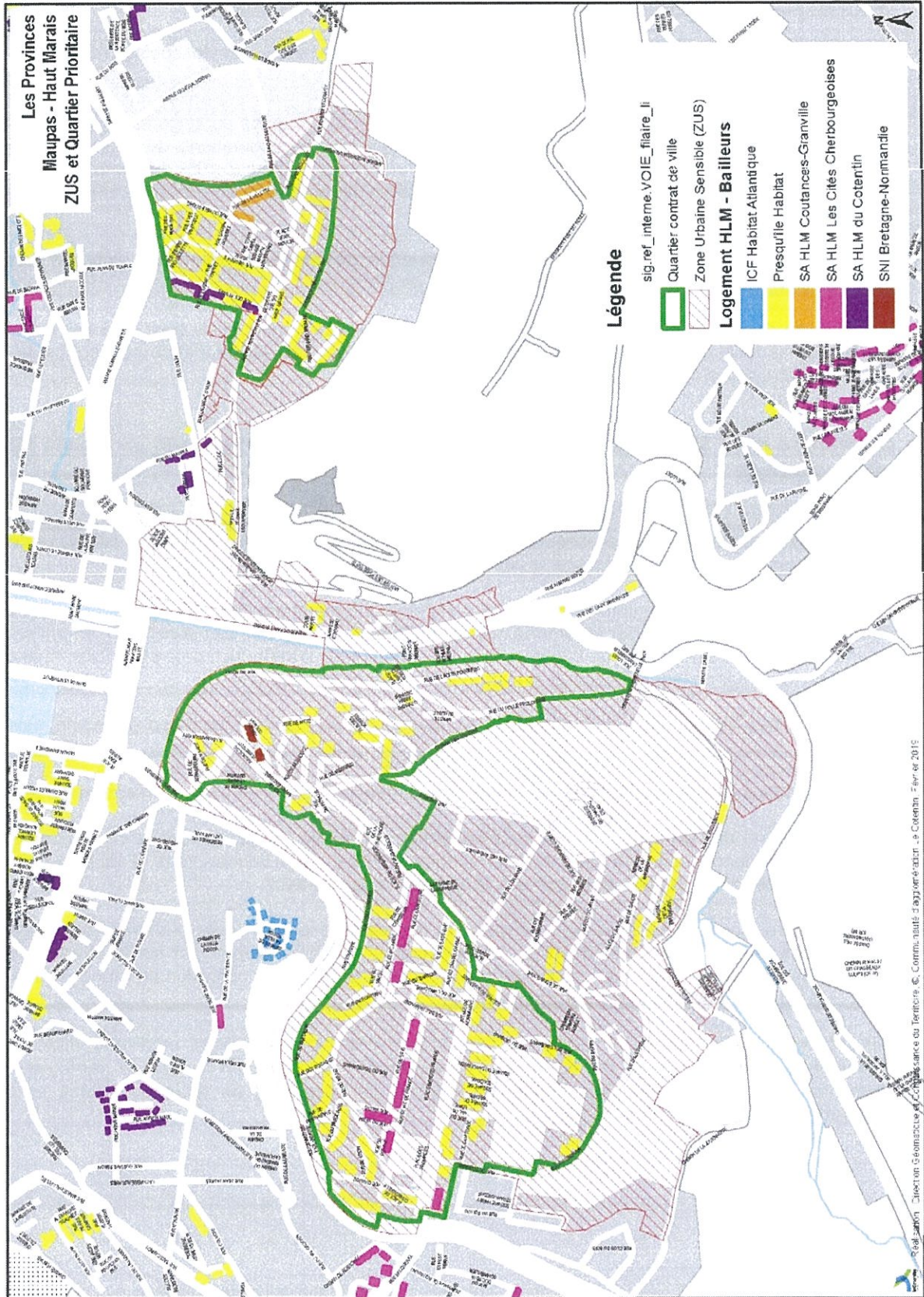
Dans ce cadre, l'élaboration et la signature de la convention intercommunale d'attribution devra permettre :

- de définir et mobiliser les outils contribuant à la mise en place d'un pilotage intercommunal.
- d'assurer une connaissance fine de l'occupation sociale de chaque résidence ou groupement de résidences afin de permettre à chaque membre des commissions d'attributions de disposer d'une analyse partagée des équilibres de peuplement.
- de préciser les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en s'appuyant sur la charte inter-bailleur de relogement qui sera mise en place dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain des Fourches-Charcot-Spanel.

Par ailleurs, le plan partenarial de gestion de la demande logement social et d'information des demandeurs élaboré par la communauté d'agglomération du Cotentin veillera à renforcer et harmoniser l'information des demandeurs en matière de traitement de leurs demandes et de compréhension des processus d'attribution.

⁸ Rappel de l'article L 441-1 CCH : "Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application du présent article

Annexe 1 : Périmètre des Zones Urbaines Sensibles



Annexe 2 : liste des catégories de ménages prioritaires au titre de l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 (DALO), les catégories de ménages sont considérés comme prioritaires sont les suivantes :

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 1er du même code ;

g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes

-une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;

-une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;

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 relogement.

Envoyé en préfecture le 05/07/2019

Reçu en préfecture le 05/07/2019

Affiché le

A stylized signature or stamp, possibly representing the prefecture or the official responsible for the document.

ID : 050-200067205-20190705-DEL2019_062-DE