

VERSION : V25

Date : 23/09/2022

Dernier rédacteur : DDETS 91

Convention - cadre d'expérimentation en faveur de la production du logement et du renforcement de la mixité sociale

Entre l'État, représenté par le Préfet de l'Essonne, Bertrand GAUME, et par le Préfet de Seine-et-Marne, Lionel BEFFRE ;

La communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, représenté par son Président, Michel BISSON ;

Les communes :

XXX ;

Les bailleurs sociaux :

XXX ;

ET

Action Logement Services

SOMMAIRE

1.	Préambule	3
1.1.	Synthèse du territoire	3
1.1.1.	Un parc social développé mais concentré	3
1.1.2.	Une tension sur les attributions de LLS.....	3
1.1.3.	Une fragilité des occupants dans le parc social	3
1.2.	Rappel des objectifs de GPS et des réalisations	4
1.3.	Le cadre légal et sa mise en œuvre.....	4
1.3.1.	Le cadre légal relatif à la production de logements	4
1.3.2.	La mise en œuvre du cadre légal à la production de logements dans le territoire.....	5
1.3.3.	Le cadre légal relatif à la production de logements locatifs sociaux (LLS)	5
1.3.4.	La mise en œuvre du cadre légal à la production de LLS dans le territoire.....	6
1.3.5.	Le cadre légal relatif aux attributions de LLS.....	7
1.3.6.	La mise en œuvre du cadre légal aux attributions de LLS dans le territoire	7
2.	Objet de la convention	7
3.	Durée de la convention.....	7
4.	Objectifs et engagements respectifs des parties	8
4.1.	Amplifier la production de logements	8
4.2.	Construire un observatoire de l’occupation et des attributions	9
4.3.	Développer de nouveaux outils de mixité sociale	9
4.3.1.	Déplafonner les ressources pour l’attribution d’un logement social en QPV	10
4.3.2.	Faciliter l’accès des plus modestes au logement social hors QPV	10
4.3.3.	Echanger les droits de réservation pour dynamiser les quartiers.....	10
4.3.4.	Mieux accompagner dans le logement social les publics fragiles	11
4.3.6.	Articuler stratégie d’attributions et gestion urbaine.....	13
5.	Engagement des signataires, évolution de la convention.....	13
5.1.	Elargissement de la convention	14
5.2.	Prise en compte de la gestion en flux	14
5.3.	Tout autre modification de la convention.....	14
6.	Suivi de la convention et évaluation	14
7.	Clause de confidentialité	14
8.	Clause « informatique et libertés »	15
9.	Résiliation	15

1. Préambule

1.1. Synthèse du territoire

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart regroupe 341 347 habitants répartis sur 23 communes.

Le territoire compte 19 Quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville (QPV), 10 quartiers concernés par une opération de rénovation urbaine et une ORCOD-IN.

1.1.1. Un parc social développé mais concentré

La Communauté d'agglomération dispose d'un parc social de 44 425 logements locatifs sociaux (LLS)¹, soit 32,7 % de son parc total de résidences principales alors que ce taux à l'échelle du département de l'Essonne s'établit à environ 27 %.

Le territoire est marqué par une concentration du parc social dans certaines communes.

Au 1^{er} janvier 2021, certaines communes de la Communauté d'agglomération disposent d'un taux de LLS supérieur à la moyenne du territoire : Grigny (46,9 %), Évry-Courcouronnes (49,6 %), Corbeil-Essonnes (33,6 %), Savigny-le-Temple (33,6%).

Cinq communes disposent chacune de plus de 3 000 LLS, représentant à elles seules 71 % du parc social de la Communauté d'agglomération : Évry-Courcouronnes (13 168), Corbeil-Essonnes (7 199), Grigny (4 150), Ris-Orangis (3 662) et Savigny-le-Temple (3 395).

Il est à noter que 10 communes disposent de moins de 25 % de LLS, 8 communes disposent de 25 à 40 % de LLS, 2 communes disposent de plus de 40 % de LLS.

Enfin, le parc social de GPS est marqué par de faibles niveaux de loyers (en moyenne 6,3 € / m² - source RPLS 2018) en particulier en raison de la concentration d'un parc à bas loyers dans les QPV. Plus de 48% du patrimoine social de GPS est situé en QPV, et 15% dans les ex-ZUS (non classées QPV). Pour mémoire, le périmètre réglementaire des quartiers de veille active (ex-ZUS) n'existe plus depuis le 1^{er} janvier 2021.

1.1.2. Une tension sur les attributions de LLS

Au 31 décembre 2020, la Communauté d'agglomération compte 20 279 demandeurs de logement social² pour 2 355 attributions annuelles. Il y a donc 8,6 demandes pour une attribution. Ce niveau d'indice de pression est supérieur à celui du département de l'Essonne (7,9) mais inférieur au département de Seine-et-Marne (8,9).

Cet indice de pression connaît une forte disparité selon les communes puisqu'il est compris entre 3,0 (Bondoufle) et 22,7 (Lieuxaint).

Il est à noter que pour les demandeurs de logement les plus fragiles - appartenant au 1^{er} quartile parmi les demandeurs de logement -, l'indicateur de pression est plus important sur le territoire avec 17,5 demandes pour une attribution alors qu'il est de 15,3 demandes pour une attribution sur l'Essonne et de 12,1 demandes pour une attribution sur la Seine-et-Marne.

1.1.3. Une fragilité des occupants dans le parc social

Le territoire se caractérise par une Occupation du Parc Social (OPS) avec un taux élevé de ménages sous un niveau équivalent au seuil de pauvreté³ : 41 % des occupants, soit proche de la moyenne de la Seine-et-Marne mais 5 points de plus que la moyenne de l'Essonne⁴.

Il est à noter que cette fragilité est plus marquée parmi les locataires ayant emménagé récemment : 46 % des occupants soit 4 points de plus que la moyenne départementale de l'Essonne (légèrement inférieure à la moyenne de la Seine-et-Marne).

1 Source : inventaire au 01/01/2021 résultant de l'application de la loi SRU (prise en compte des logements listés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation)

2 Demandeurs de logement social citant une commune de la CA GPS en premier choix

3 40% du plafond PLUS

4 Source : enquête OPS, 2019

La fragilité des occupants est sensiblement supérieure dans les QPV qui comptent en moyenne 50% des occupants à faibles ressources.

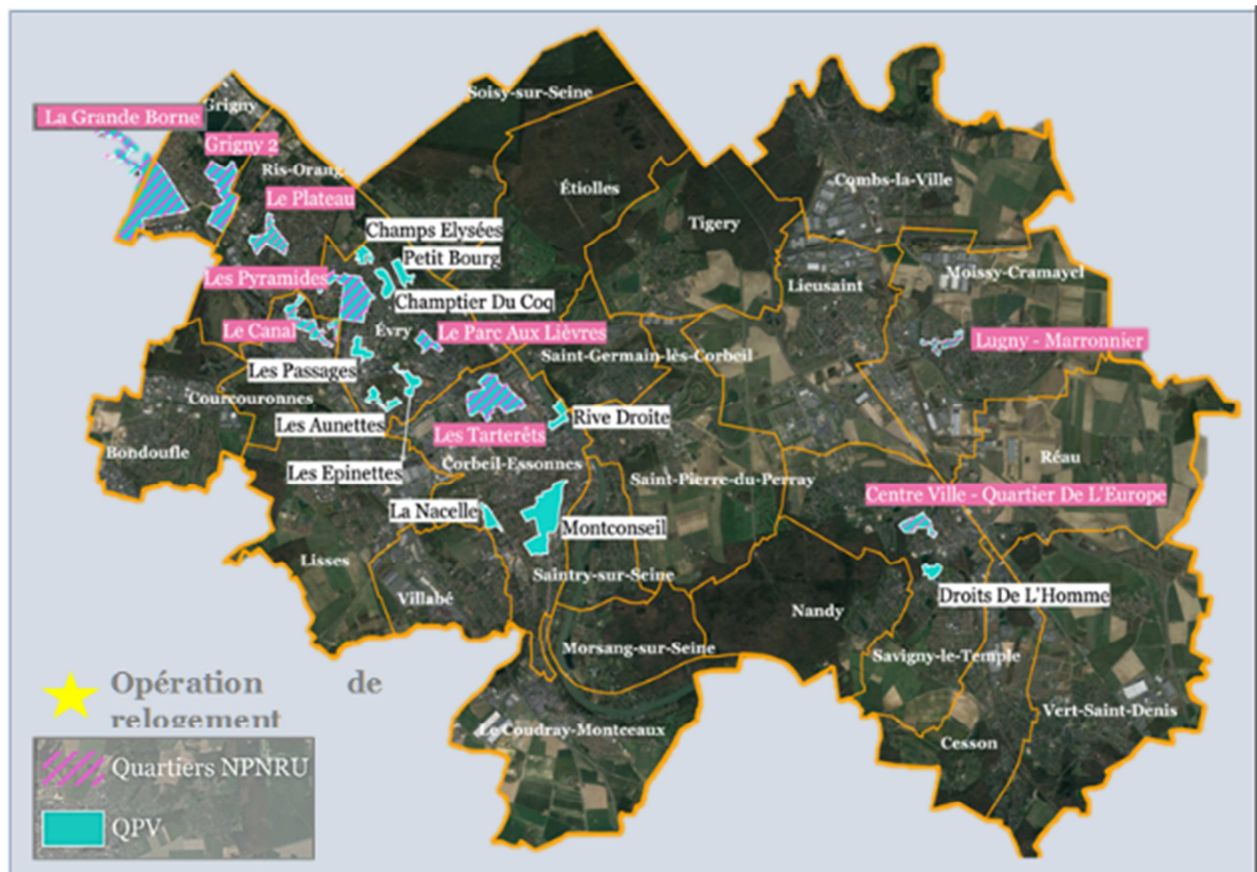
1.2. Rappel des objectifs de GPS et des réalisations

Le SRHH prévoit la production de 2 400 logements par an, dont 1 650 en Essonne. 2387 ont été autorisés en 2019 et 915 en 2020.

En 2017, le SRHH prévoyait la production de 802 logements sociaux par an, dont 551 en Essonne, d'ici 2025. Entre 2019 et 2020, 522 LLS supplémentaires ont été répertoriés.

Le territoire qui compte 19 QPV est très impliqué dans le NPNRU avec 9 quartiers retenus, 5 projets d'intérêt national (PRIN) et 4 quartiers d'intérêt régional. Ces opérations vont participer à l'effort de redéploiement de l'offre de logements sociaux avec une reconstitution majoritairement réalisée hors site et visent à une production de logements neufs diversifiés dans un objectif de renforcement de la mixité sociale. Dans ce cadre, ce sont plus de 1 600 logements sociaux qui seront démolis (soit 9% de l'offre totale de logements sociaux en QPV), auxquels s'ajoutent près de 290 chambres en foyer ADOMA et 900 logements privé (ORCOD – Grigny 2). Dans le cadre des neuf opérations ANRU de GPS, 2 397 logements sociaux doivent être reconstruits. En janvier 2022, 1 594 reconstitutions ont été identifiées, soit 63 %.

Localisation des quartiers du NPNRU



1.3. Le cadre légal et sa mise en œuvre

1.3.1. Le cadre légal relatif à la production de logements

La loi « Grand Paris » du 3 juin 2010 a fixé un objectif de production de logements pour l'ensemble de la région Ile-de-France à hauteur de 70.000 logements neufs par an, ce qui correspond :

- aux besoins endogènes de la population et pour rattraper les dernières années, soit 35 000 logements ;
- au volume lié à l'augmentation de la population, soit 25 000 logements ;
- et enfin au développement des territoires de projet du Grand Paris, soit 10 000 logements.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) reprend ces objectifs de production (soit près de 1,5 million d'ici 2030, dont 30 % de logements sociaux) en limitant la consommation d'espaces nouveaux et en favorisant la densification des tissus urbains existants.

Depuis, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) d'Île-de-France, institué par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et adopté le 20 décembre 2017, est venu actualiser ces objectifs départementaux. Le SRHH est valable pour six ans, soit jusqu'à fin 2023.

Il revient aux intercommunalités de décliner ces schémas régionaux à l'échelle de leur territoire.

Adopté pour une période de six ans, le programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

Le plan local d'urbanisme (PLU) doit être compatible ou rendu compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et, en l'absence de SCoT, avec le SDRIF, et notamment avec l'objectif de densification de l'habitat qu'il fixe.

En l'absence de PLH exécutoire, le PLU doit également prendre en compte les objectifs fixés par le SRHH et permettre à la commune de respecter ses obligations découlant de l'article 55 de la loi SRU. Les objectifs de logements et de logements sociaux au sein de ce document régional étant fixés par intercommunalité, des objectifs par commune sont évalués proportionnellement à sa part de population ou de résidences principales dans l'intercommunalité, et ce à titre indicatif.

Si un PLH est applicable, il décline les objectifs du SRHH par commune. Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec le PLH et permettre à la commune de respecter ses obligations découlant de l'article 55 de la loi SRU.

1.3.2. La mise en œuvre du cadre légal à la production de logements dans le territoire

GPS fait partie des cinq agglomérations ayant leur siège en Essonne soumises à l'obligation d'élaborer un PLH. Elle a engagé cette élaboration en novembre 2016.

Dans l'attente de l'achèvement et de l'entrée en vigueur des PLH, l'évaluation de la contribution attendue des communes en matière de production de nouveaux logements repose sur l'objectif intercommunal fixé par le SRHH. Il est en effet possible de traduire cet objectif à la commune en fonction de son poids démographique ou de sa part de résidences principales dans l'EPCI, afin de se doter d'un repère indicatif de la production attendue. Une répartition indicative figure en annexe. Cette approche est toutefois à nuancer en fonction de la situation de chaque commune (foncier, desserte par les transports, niveau de centralité...).

S'agissant de son SCoT, GPS a débattu sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) le 29 juin 2021.

1.3.3. Le cadre légal relatif à la production de logements locatifs sociaux (LLS)

Les objectifs de production sociale n'incluent pas la production de logements sociaux au titre de l'ANRU qui résulteraient d'opérations de démolition-reconstruction. Cela étant, dans le cas particulier d'opérations de rénovation urbaine qui conduiraient à la reconstitution de l'offre depuis des communes fortement dotées en logements sociaux et vers des communes déficitaires du point de vue de la loi SRU, les logements ainsi reconstitués peuvent être intégrés à l'objectif de production sociale. Il s'agit ainsi d'encourager la définition de stratégies de reconstitution de l'offre à l'échelle des EPCI.

L'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 (SRU) s'attache aussi à favoriser la mixité sociale sur les territoires en fixant un pourcentage minimal de 25 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales des communes comprises dans le périmètre d'application de la loi.

Pour atteindre les objectifs de la loi SRU et ceux du SDRIF, le SRHH fixe également un objectif régional de production de logements locatifs sociaux de 37 000 par an sur la durée de la loi SRU. Ces objectifs sont territorialisés également à l'échelle de chaque EPCI.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « 3DS » a confirmé le dispositif SRU en l'adaptant. En particulier elle laisse plus de temps pour atteindre l'objectif de 25 % aux communes déficitaires qui en sont les plus éloignées :

taux communal de LLS	taux de rattrapage de référence par période triennale
> 23 %	100 %
> 21 % et < 23 %	50 %
< 21 %	33 %

La loi 3DS introduit aussi la possibilité pour les communes déficitaires qui le souhaitent de signer avec l'État et l'EPCI un contrat de mixité sociale, ce CMS pouvant permettre dans certaines conditions de réduire l'objectif sur la période triennale. L'État proposera cette possibilité aux communes carencées.

Les EPCI volontaires qui le souhaitent et disposent d'un PLH exécutoire peuvent également demander à souscrire un CMS intercommunal qui permet, sous certaines conditions, aux seules communes déficitaires de l'EPCI de mutualiser entre elles leurs objectifs de rattrapage.

Des dispositions réglementaires et des instructions sont attendues pour préciser l'application de la loi.

Les logements démolis dans le cadre des opérations de rénovation urbaine sont à déduire pour le calcul de la densification prévue par le SDRIF pour la commune concernée et du nombre de logements et de LLS à construire par l'intercommunalité.⁵

Les logements sociaux reconstruits comptent pour l'application de l'article 55 de la loi SRU aux communes dans lesquelles ils sont implantés, ainsi que, s'ils sont implantés au sein des tissus urbains, pour l'atteinte de leur objectif de densification au sens du SDRIF.

La reconstitution de l'offre démolie en logements sociaux doit, ainsi, être mis au service du rééquilibrage géographique et sociale de l'offre locative sociale sur les territoires ayant des taux de tension élevés sur la demande de logement social. Dès lors, une attention particulière doit être portée à la localisation des logements sociaux reconstruits et à leur peuplement afin de garantir la mixité sociale dans les quartiers d'accueil et, ainsi, éviter, d'engager ou d'accentuer le décrochage social de ces derniers.

1.3.4. La mise en œuvre du cadre légal à la production de LLS dans le territoire

Le SRHH a fixé les objectifs annuels de production de LLS pour l'Essonne à hauteur de 3 717 logements par an. Ces objectifs ont été déclinés par intercommunalité. En 2017, l'objectif pour GPS était de 802 LLS dont 551 LLS en Essonne d'ici 2025. Il s'agit d'une contribution minimale attendue pour atteindre l'objectif régional.

L'étalement dans le temps permis par la loi 3DS ne permet pas de réduire sensiblement cet objectif compte tenu du nombre insuffisant de logements sociaux livrés ces dernières années. En effet, après actualisation, on peut estimer désormais l'objectif à environ 700 LLS à produire par an pour atteindre les objectifs de la loi SRU et maintenir une mixité sociale dans le parc créé. Leur répartition indicative par commune figure en annexe.

21 des 23 communes de GPS sont soumises aux obligations de la loi SRU. 11 ont moins de 25 % de LLS dont 9 en Essonne. Parmi elles, 3 ont été carencées pour la période 2020-2022 : Etiolles, Saintry-sur-Seine, Soisy-sur-Seine.

⁵ Dans les communes concernées par les opérations de rénovation urbaine

Dans le cadre des neuf opérations ANRU de GPS, 2 397 logements sociaux ont été reconstruits. En janvier 2022, 1594 reconstitutions ont été identifiées, soit 67,8% des logements sociaux démolis doivent être reconstruits.

1.3.5. Le cadre légal relatif aux attributions de LLS

Les intercommunalités sont cheffes de file de la politique locale d'attribution des logements sociaux.

A travers une Conférence intercommunale d'attributions (CIL), elles ont vocation à définir, de manière concertée avec les communes et les partenaires, les orientations de la politique intercommunale des attributions.

La réforme des attributions a ainsi pour objet d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social ainsi que l'information des demandeurs.

Trois objectifs majeurs, en matière d'attributions de LLS, sont assignés aux intercommunalités ayant l'obligation de mettre en place une CIL :

- Consacrer a minima 25 % des attributions à des ménages du 1^{er} quartile hors QPV ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées ;
- Consacrer a minima 50 % des attributions à des ménages des trois autres quartiles en QPV ;
- Pour chaque réservataire, consacrer a minima 25 % du contingent de chaque réservataire au relogement des publics prioritaires.

1.3.6. La mise en œuvre du cadre légal aux attributions de LLS dans le territoire

Le 22 novembre 2016, l'agglomération a délibéré pour valider le principe de constituer la CIL et engager la procédure de consultation des instances appelées à y siéger.

Une CIL de préfiguration s'est tenue le 5 juillet 2018 afin de présenter les premiers éléments du diagnostic territorial.

La première CIL s'est tenue le 8 juillet 2021 et a validé la charte intercommunale de relogements de l'EPCI.

Le document-cadre a fait l'objet d'une présentation et d'une validation lors de la CIL du 31 mars 2022. Les travaux sur la déclinaison opérationnelle des orientations fixées par le DCO au travers de la CIA doivent se poursuivre en parallèle des actions expérimentales en faveur de la mixité sociale, du redressement de certains quartiers et la coordination des acteurs dans le cadre légal de la CIL. A compter de la promulgation de la loi 3DS, les EPCI auront huit mois pour signer une convention intercommunale d'attributions (CIA), soit en octobre 2022.

2. Objet de la convention

- amplifier la production de logements ;
- mettre en œuvre une stratégie d'occupation du parc social et de renforcement de la mixité sociale dans les communes accueillant le plus grand nombre et la plus forte proportion de logements sociaux

3. Durée de la convention

L'expérimentation est prévue sur une durée de 2 ans renouvelable 1 an par tacite reconduction, sous réserve d'une rétractation/dénonciation intervenue dans un délai de 3 mois.

4. Objectifs et engagements respectifs des parties

4.1. Amplifier la production de logements

Afin de répondre aux évolutions de la population locale et renforcer l'attractivité résidentielle pour les salariés, Grand Paris Sud ambitionne de construire des logements de façon plus modérée que par le passé tout en visant un rééquilibrage spatial du logement social (rattrapage SRU, reconstitution de l'offre NPNRU) et en poursuivant le développement d'une offre qualitative (qualité environnementale, aménités urbaines).

Tout en partageant le constat des déséquilibres sociaux du territoire qui justifie pleinement l'expérimentation objet de la présente convention qu'il a proposée, l'État considère que l'action sur le peuplement doit s'accompagner d'une production de logements et de logements sociaux suffisante pour répondre aux besoins de la population. Il se réfère en ce sens aux objectifs fixés par le SDRIF, le SRHH, qui vont prochainement être révisés, et à la loi SRU. Ainsi, le SRHH a actualisé les objectifs annuels de production de logements pour l'Essonne à hauteur de 9 815 logements par an. Ces objectifs ont été déclinés par intercommunalité : l'objectif fixé par le SRHH pour GPS est de 2 400 logements par an, dont 1 650 en Essonne et 750 en Seine-et-Marne. Il s'agit d'une contribution minimale attendue pour atteindre l'objectif régional.

Par ailleurs l'État mobilise des moyens conséquents pour rénover l'habitat (ANRU, ANAH), et accompagner les collectivités dans l'aménagement de leur territoire (PPA Cœur d'agglomération rive gauche, Villaroche, CRTES, contrat de relance du logement...). Enfin, une réflexion est lancée pour permettre à l'EPA Sénart de répondre au mieux aux besoins du territoire dans les années à venir.

GPS s'engage à :

- **aboutir dans les meilleurs délais à l'adoption des documents de cadrage de droit commun dont l'élaboration a été initiée (PLH, SCoT) : CIA adoptée fin 2022, PLH exécutoire mi-2023, SCoT adopté mi-2023 ;**
- **accompagner les communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU dans la production de logements sociaux ;**
- **œuvrer à l'atteinte des objectifs de reconstitution de l'offre de logements démolis dans les opérations de rénovation urbaine de l'agglomération fixés dans son territoire et en dehors, et en assurer le suivi ;**
- **œuvrer à la production de logements sur son territoire en tenant compte des objectifs fixés par le SDRIF, le SRHH, qui vont prochainement être révisés.**

Les communes signataires s'engagent à :

- **œuvrer à la production de logements sur leur territoire ;**
- **si la commune est déficitaire au sens de l'article 55 de la loi SRU, à atteindre ses objectifs de production de logements sociaux pour les périodes triennales.**

L'État s'engage à :

- **accompagner, y compris financièrement, l'agglomération dans l'élaboration de ses documents de planification, dans la reconstitution de l'offre des opérations de rénovation urbaine et dans la production de logements ;**
- **accompagner l'agglomération et les communes dans l'élaboration d'un contrat de mixité sociale si elles choisissent cette option ;**
- **accompagner les communes dans la production de logements et de logements sociaux sur leur territoire.**

Action Logement Services s'engage à :

- **Accompagner la production de logements sociaux et intermédiaires conformément au cadrage financier induit par la convention quinquennale 2023 – 2028 signée avec l'Etat le XX;**
- **Favoriser la production d'une gamme diversifiée et complète de logements dans une logique d'appui à la mixité sociale dans les quartiers dans le cadre du NPNRU, au Règlement Général de l'ANRU, conformément aux engagements détaillés et mis en œuvre au travers des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain ;**

En 2022, un contrat de relance du logement a été signé par ailleurs entre les communes de l'agglomération volontaires, GPS et l'État et permettra aux communes de bénéficier d'aides du Plan de relance proportionnelles au nombre de logements collectifs autorisés entre septembre 2021 et août 2022.

De plus, la présente convention est élaborée concomitamment et en cohérence avec le contrat de relance et de transition écologique et sociale de GPS qui permettra de mobiliser des aides via la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL).

Enfin, comme suite aux annonces du Premier ministre le 28 septembre 2021 lors du Congrès de l'USH de Bordeaux, la loi de Finances pour 2022 prévoit que l'État compense intégralement les pertes de recettes liées aux exonérations de taxe foncière (TFPB) des logements sociaux pendant dix ans pour les logements sociaux agréés à partir de 2021 et jusqu'à mi-2026, et supprime pour les logements intermédiaires achevés à compter de 2023 l'exonération de TFPB qui pénalisait les communes en la remplaçant par un crédit d'impôt sur les sociétés d'égale montant et de même durée pris en charge par le budget de l'État.

4.2. Construire un observatoire de l'occupation et des attributions

La CIL prévoit la mise en place d'un observatoire de l'occupation du parc social en cours de construction, intégrant la création d'une échelle « résidences ».

Il conviendra de formaliser les critères de fragilité spécifiques de ce territoire (ressources, familles monoparentales, ménages ayant les minimas sociaux, etc.).

L'EPCI et l'État s'engagent à mettre en commun l'ensemble des données liées à l'occupation du parc social afin de permettre la mise en place, en priorité dans les communes concentrant le plus grand nombre de LLS, un observatoire de l'occupation du parc social à l'échelle de l'agglomération et des communes avant le 31/12/2022. Cet observatoire comprendra l'échelle résidence au moins dans les QPV.

Les données seront collectées et analysées en priorité sur les sites retenus au titre de la présente convention, au plus tard pour octobre 2022.

Les bailleurs sociaux s'engagent à utiliser l'outil du GIP-SNE permettant de produire l'échelle résidence a minima sur les QPV accueillants les résidences expérimentatrices ou à défaut à transmettre les données OPS à l'échelle des résidences à GPS à la signature.

Les données déjà disponibles dans le GIP-SNE (échelles communes et QPV) permettront d'apprécier la situation au regard de son QPV ou de sa commune.

Action Logement Services s'engage à contribuer à l'observatoire avec les données dont il dispose, ainsi qu'à travers le travail engagé en partenariat avec Grand Paris Sud pour affiner la connaissance des besoins en logement des salariés du territoire et partager une expertise commune.

4.3. Développer de nouveaux outils de mixité sociale

Plusieurs dispositifs peuvent être mis en œuvre par l'État afin d'accélérer la mixité sociale dans les QPV comme hors QPV.

4.3.1. Déplafonner les ressources pour l'attribution d'un logement social en QPV

Pour obtenir un logement social, le total des revenus annuels des personnes vivant au foyer ne doit pas dépasser un montant maximum sur l'avis d'imposition N-2.

En accord avec l'article R. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation, le préfet peut fixer, par arrêté, des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources mentionnées.

En effet, en Essonne, au moins 15 % des demandeurs de logements sociaux ont des ressources supérieures aux plafonds PLAI (2020). Des logements sociaux en QPV pourraient alors bénéficier à des ménages ayant un revenu fiscal supérieur au plafond de ressources.

Le plafond de ressources dérogatoire applicable à un demandeur de logement pour l'attribution d'un logement social dans les QPV dans lesquels se situent les résidences expérimentatrices en Essonne est fixé à 160% des plafonds de ressources PLUS.

Quel que soit le type de financement d'origine, l'Etat s'engage à déplafonner, dans le respect de l'article R 441-1-1 du CCH les ressources des ménages afin de diversifier les attributions notamment dans les QPV accueillant des résidences ciblées par l'expérimentation.

4.3.2. Faciliter l'accès des plus modestes au logement social hors QPV

Expérimentation d'une politique des loyers dérogatoires :

L'article 88 de la loi ELAN qui a autorisé le gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures destinées à mettre en œuvre une nouvelle politique expérimentale des loyers afin d'assurer une meilleure prise en compte de la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social. L'ordonnance du 15 mai 2019 permet aux organismes d'HLM et aux SEM gérant des logements conventionnés de tester la mise en place de loyers dérogatoires aux conventions APL conclues avant le 1^{er} janvier 2013 et aux fourchettes de loyers prévues pour les logements non conventionnés, durant une période qui prendra fin le 17 mai 2024. Le dispositif consiste pour le bailleur social intéressé à pratiquer, à la relocation, des baisses de loyers pour les locataires les plus modestes qui sont compensées par des hausses de loyers de locataires aux plafonds de ressources PLS, dans la limite des loyers maximaux PLS.

Cette mesure devrait faciliter l'accès au logement social des ménages dont les revenus ne dépassent pas 80 % des plafonds de ressources PLAI, soit environ 50 % des locataires du parc social en 2016. Elle devrait contribuer ainsi davantage aux sorties de l'hébergement d'urgence, au plan "Logement d'abord" et à l'objectif de mixité sociale d'un minimum de 25% d'attributions annuelles hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) en faveur des ménages les plus modestes, à savoir ceux du premier quartile des demandeurs de logement social.

Les bailleurs s'engagent à mobiliser les outils existants pour maîtriser le couple loyer + charges dans les logements sociaux hors QPV afin de favoriser le respect par les réservataires des objectifs d'attribution aux ménages du premier quartile dans ces quartiers, et à demander au Préfet, si cela apparaît nécessaire, la mise en œuvre de l'expérimentation prévue par l'article 88 de la loi ELAN.

L'État s'engage à donner suite aux demandes d'expérimentation si elles lui paraissent pertinentes.

4.3.3. Echanger les droits de réservation pour dynamiser les quartiers

Le report de la gestion en flux acté par la loi dit 3DS invite à travailler sur le contingentement des logements sociaux.

Si tous les ménages reconnus prioritaires pour un relogement ne participent à l'appauvrissement des ménages défavorisés et connaissant des difficultés d'accès au logement.

Ainsi, dans les QPV, l'État se propose d'échanger des droits de désignation de logements dont il est réservataire avec, notamment avec Action Logement Services, pour loger des ménages salariés éligibles à son contingent.

Les logements en QPV du contingent préfectoral dit « mal-logés » concernés seront alors délégués le réservataire concerné, principalement à Action Logement Services. Toutefois, afin de ne perdre d'opportunité de relogement des ménages dits prioritaires, le réservataire concerné, principalement Action Logement Services, signataire compensera cette délégation avec des logements similaires mais hors QPV. Une vigilance sera apportée sur les lieux de compensation.

- Echange avec Action Logement

Partant du constat que l'équilibre social de résidences du parc social réside notamment dans la diversification des ménages au regard de leur situation économique et de leur relation à l'emploi, Action Logement Services, en veillant à proposer des ménages salariés pour l'attribution de logements situés dans ces résidences contribue à l'équilibre social et par là même à la cohésion sociale sur les territoires les plus fragiles. Le rôle majeur d'Action Logement Services dans les programmes de Renouvellement Urbain témoigne de sa légitimité sur ce sujet comme de son engagement.

L'échange tiendra compte également des enjeux et obligations d'Action Logement Services (lien emploi – logement, DALO, publics prioritaires, relogements NPNRU, etc.)

Cet échange sera mis en œuvre de manière progressive, afin d'en consolider l'opérationnalité avec les partenaires signataires, en particulier, son articulation avec l'outil de gestion du contingent d'Action Logement Services, la plateforme Al'In, et ses principes de fonctionnement (location active). La première année, il sera visé un volume maximum de 40 baux signés dans le cadre de cet échange.

L'action 4.3.3 est concernée par l'article 5.2. Il est précisé que l'échange de contingent entraîne le transfert plein et entier entre l'Etat et Action Logement Services des droits de désignations sur les logements concernés. **L'Etat s'engage à proposer un mode d'échange efficient permettant de céder une partie de son contingent en QPV au profit des réservataires concernés, notamment Action Logement Services.**

Action Logement Services s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour permettre la désignation de ménages salariés sur les logements échangés, en concertation et avec l'appui des partenaires, prenant en compte les enjeux de peuplement tels que défini par l'observatoire territorial et la CIL de Grand Paris Sud. Les réservataires concernés, notamment Action Logement Services, s'engage à échanger son contingent hors QPV pour compenser les logements du contingent préfectoral dit « mal-logés ». Les modalités de la compensation entre l'Etat et Action Logement Services feront l'objet d'une convention bilatérale.

4.3.4. *Mieux accompagner dans le logement social les publics fragiles*

Les attributions de logements sociaux permettent de loger des ménages parfois en grande difficulté (sociale et économique) ou présentant des fragilités. Pour ces ménages, un accompagnement social dès l'entrée dans les lieux favorise le maintien durable dans le logement.

Par ailleurs, souvent sans attache avec le quartier où s'opère l'attribution, ces ménages peuvent rencontrer des difficultés d'intégration ou d'appréhension du vivre ensemble avec d'éventuelles répercussions sur la qualité de vie du groupe de logements ou du quartier

Il est donc nécessaire pour les ménages concernés un accompagnement social personnalisé permettant d'assurer tant une prévention des risques locatifs que leur bonne intégration dans leur nouvel environnement.

Sur les résidences ciblées par l'expérimentation, les bailleurs s'engagent à mobiliser les dispositifs existants (FNAVDL, FSL, Accompagnement social via Action Logement Se en place un accompagnement social sur une durée suffisante des ménages identifiés comme en grande difficulté ou en fragilité.

Plus largement, l'ensemble des acteurs du champ social gagneront à se mobiliser pour garantir un accompagnement social renforcé et personnalisé, dans la durée, autorisant un parcours résidentiel aux ménages les plus fragiles.

4.3.5. Instance de concertation en amont des CALEOL

Elle se compose des référents désignés par les bailleurs et réservataires.

Elle a pour mission :

- **D'établir la stratégie à mettre en œuvre qui sera formalisée dans une feuille d'objectif** déclinant les modalités de mise en œuvre des actions et les objectifs d'attributions tenant compte de la situation de la résidence et des critères de fragilités prédéfinis. **Cette feuille de route sera établie au plus tard le 30/11/2022** pour les signataires de la convention initiale, au plus tard dans un délai de deux mois après la signature de l'avenant pour les communes et bailleurs intégrant l'expérimentation à une date ultérieure.
- **Déterminer les modalités de suivi des attributions dans les résidences ciblées** permettant d'évaluer la mise en œuvre des objectifs d'attributions de la feuille d'objectifs. Si les conditions techniques le permettent, le SNE (demandes radiées pour attribution) pourra être mobilisé.
- **De s'assurer que le rapprochement de l'offre et de la demande tient compte de la fragilité des résidences ciblées.** Elle aura vocation à émettre un avis sur les désignations des candidats de chaque réservataire dans les résidences ciblées à partir d'une grille partagée et de la feuille d'objectifs. Une attention particulière sera portée au respect du RGPD. Cette instance pourra préfigurer la Commission QPV prévue par les textes législatifs et le Document Cadre d'Orientations stratégiques de GPS.

En seconde intention, une mutualisation des viviers des demandeurs à proposer pourra être mise en œuvre. Les réservataires pourront mettre en commun des demandes identifiées et correspondant aux cibles déterminées dans la stratégie d'occupation. Ce vivier de demande partagée pourra comprendre des demandes relevant de l'ensemble des réservataires : fichier des villes, ménages reconnus prioritaires, salariés, ...

Une mise en commun (bilans de mise en œuvre sur l'ensemble des résidences expérimentales ...) sera organisée à l'échelle de l'intercommunalité lors des Comités techniques mis en place dans le cadre de cette expérimentation.

Compte tenu des enjeux liés à la mise en place de cette instance de concertation, les modalités pratiques de mise en œuvre (présentiel, distanciel) ainsi que les outils feront l'objet d'une formalisation dans le cadre de l'élaboration d'un règlement intérieur. A ce titre, une attention particulière sera portée pour maîtriser la vacance commerciale.

L'Etat s'engage à mettre en place cette commission et à y participer activement. Elle sera co-pilotée par l'Etat et la Commune.

Les réservataires signataires (Action Logement Services, État, communes, bailleurs sociaux) s'engagent à participer activement et à présenter l'ensemble des désignations de logements de leur contingent au sein de cette instance et de respecter l'avis de celle-ci.

4.3.6. *Articuler stratégie d'attributions et gestion urbaine*

Les stratégies de peuplement ne peuvent seules renforcer ou redonner de l'attractivité aux logements à attribuer en QPV, a fortiori pour des ménages autres que les plus fragiles. Elles doivent être mise en œuvre en complément d'actions patrimoniales, commerciales, de gestion urbaine (celles-ci transversales à plusieurs acteurs).

Afin d'assurer un niveau de gestion participant de la requalification et de l'attractivité des quartiers prioritaires, les bailleurs sociaux bénéficient d'une exonération de TFPB.

Ces contreparties sont formalisées par la signature d'une convention entre le bailleur social, la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département (convention dite d'utilisation de l'abattement de la TFPB), obligatoire pour pouvoir bénéficier de l'abattement.

Cette convention est annexée au contrat de ville et a vocation à s'articuler avec les démarches de gestion urbaine de proximité (GUP) mises en œuvre par les bailleurs sociaux, les collectivités locales et l'État.

Cette exonération fait l'objet d'un suivi des actions engagées à ce titre qui doivent dépasser le cadre du droit commun et de la gestion ordinaire et contribuer à une qualité de service améliorée.

Une partie des actions TFPB pourrait dans certains sites être dédiée par exemple à une stratégie commerciale plus offensive pour la remise en location des logements vacants, un renforcement de la gestion, ou l'association des habitants à leur résidence ...

Afin d'assurer une bonne articulation entre les actions prévues au titre des exonérations de TFPB et des plans d'actions portant sur l'occupation du parc social, une approche partenariale sera privilégiée.

Par ailleurs, en cohérence avec son engagement dans le NPNRU, ALS souhaite promouvoir l'évolution des quartiers et mettre en places des outils de communication notamment pour attirer des ménages salariés et stabiliser ceux déjà présent, en lien avec la location active.

Les bailleurs sociaux, les communes, GPS, ALS et l'État s'engagent à mettre en place un partage croisé de ces différents plans d'actions afin de répondre à cette ambition.

Les partenaires pourront élaborer de nouvelles actions ou ajuster des actions existantes.

5. Engagement des signataires, évolution de la convention

Les mesures mentionnées au 4. de la convention constituent le socle de la convention, à l'exception de l'expérimentation de l'article 88 de la loi ELAN.

En signant la convention, les parties s'engagent à les mettre en œuvre.

Pour Action Logement Services, il est rappelé que les principes et engagements d'Action Logement détaillés dans la présente convention s'inscrivent dans le respect de l'Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la PEEC et des engagements au titre des emplois pris dans le cadre de la Convention Quinquennale signée le 16 janvier 2018 prévue au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH entre l'Etat et Action Logement, ou de toute convention susceptible de s'y substituer et plus généralement des règles applicables à Action Logement et notamment le Plan d'Investissement Volontaire signé avec l'Etat le 25 avril 2019 ainsi que son avenant du 15 février 2021.

Par conséquent, la convention quinquennale du 16 janvier 2018 avenantée prenant fin le 31 décembre 2022, il est précisé entre les parties que les engagements pris aux termes de la présente convention sont subordonnés à l'absence de remise en cause par l'Etat des principes énoncés supra.

Il est précisé que les modalités d'échanges de contingent entre l'Etat et les communes feront l'objet d'une convention annexe bilatérale.

5.1. Elargissement de la convention

Une commune ou un bailleur non signataire de la convention initiale peut y adhérer à tout moment avec l'accord de GPS et de l'État.

Un bailleur signataire de la convention peut, s'engager à tout moment à mettre en œuvre des mesures n'appartenant pas au socle, avec l'accord des autres parties concernées.

Ces évolutions seront formalisées par un courrier d'accord co-signé par la CA GPS et l'Etat, et transmis à tous les signataires.

5.2. Prise en compte de la gestion en flux

Une revue des objectifs, et notamment des modalités d'échange du contingent, sera réalisée avant l'entrée en vigueur de la gestion en flux, en novembre 2023, puis, annuellement.

En cas d'accord, en fonction de leur modification et eu égard aux résultats constatés et aux dynamiques locales, les engagements impactés par la gestion en flux pourraient être révisés par voie d'avenant, signé par les Parties directement concernés. Cet avenant sera transmis à l'ensemble des signataires.

En cas de désaccord sur la révision des engagements réciproques liés à la gestion en flux, il sera mis fin à la présente convention sans indemnité, chacune des Parties devant néanmoins, sauf accord contraire entre elles ou impossibilité manifeste, aller jusqu'au bout des engagements dont la réalisation était prévue au titre de l'année qui sera écoulée.

5.3. Tout autre modification de la convention

Pendant toute la durée de validité de la convention, et en dehors des modifications évoquées aux points 5.1 et 5.2, la convention peut être modifiée par voie d'avenant, sous réserve de l'accord de l'ensemble des partenaires.

6. Suivi de la convention et évaluation

Les signataires constituent un comité de pilotage qui se réunit au moins une fois par an. Chaque signataire y rend compte de la mise en œuvre de ses engagements.

Les signataires constituent un comité technique qui se réunit au moins une fois par semestre pour assurer le suivi de la présente convention et préparer les réunions du comité de pilotage.

Le co-pilotage est assuré par l'Etat et GPS.

GPS assure le secrétariat de ces comités.

Une évaluation de la présente convention sera engagée au plus tard un an avant la fin de l'expérimentation, elle sera présentée en Conférence Intercommunale du Logement.

7. Clause de confidentialité

Les Parties conviennent mutuellement d'une stricte obligation de confidentialité concernant les informations et documents dont ils pourraient avoir connaissance ou communication, à l'occasion de l'élaboration et/ou de l'exécution de la présente convention.

L'ensemble des supports, papier ou informatique, fournis par chaque partie, responsable de traitement, et tous documents de quelques natures qu'ils soient résultant d'un traitement restent la propriété de chaque d'elle.

Les données contenues dans les supports et documents communiqués par chaque partie sont strictement couvertes par le secret professionnel (article 226-13 du Code de procédure pénale), à l'exception de celles relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme. Les données sont communiquées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme.

Il est toutefois précisé que certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme.

Les parties s'engagent à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Les parties se réservent le droit de procéder à toutes vérifications qui leur paraîtraient utiles pour vérifier le respect des obligations précitées par l'une d'entre elles.

Les parties pourront chacune mettre fin immédiatement à la présente convention, sans indemnisation, en cas de violation par l'une d'entre elles, du secret professionnel ou de non-respect des dispositions précitées.

8. Clause « informatique et libertés »

Chacune des parties s'engage à respecter la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, dite Loi Informatique et Libertés, modifiée, et le cas échéant à effectuer les démarches nécessaires auprès de la CNIL. Les parties s'engagent également à respecter le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (dit le « Règlement Général sur la Protection des Données ») adopté par le Parlement européen le 27 avril 2016 et dont les dispositions sont directement applicables dans l'ensemble des États membres de l'Union européenne depuis le 25 mai 2018. Ce règlement donne à toute personne un droit d'accès, un droit de rectification, un droit d'effacement, un droit de limitation du traitement et un droit de portabilité de ses données personnelles.

9. Résiliation

Il peut être mis fin à la présente convention par lettre recommandée à l'ensemble des signataires avec avis de réception, à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties, sans justification et sans versement d'une contrepartie financière. La résiliation interviendra au terme d'un délai de trois mois à compter de l'envoi de la lettre de résiliation avec avis de réception en l'absence de réaction des autres signataires dans ce délai.

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des Parties, des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par tout autre signataire d'un délai de trois mois suivant la réception d'un courrier recommandé avec avis de réception.

CAGPSES	Nombre de résidences principales 2021	Objectifs annuels SRHH Répartis en % RP (à titre indicatif)	Rattrapage annuel SRU (3DS)* (1)	LLS dans production annuelle neuve (2)	Objectifs annuels LLS bornés obj SRHH (1)+(2)
Bondoufle	4 207	74	33	19	52
Cesson	4 267	75	25	19	44
Combs-la-Ville	8 747	154	-	39	39
Corbeil-Essonnes	21 449	379	-	95	95
Le Coudray-Montceaux	1 896	33	12	8	20
Étiolles	1 421	25	20	6	25
Évry-Courcouronnes	26 544	469	-	-	-
Grigny	8 851	156	-	-	-
Lieusaint	4 993	88	-	22	22
Lisses	2 807	50	-	12	12
Moissy-Cramayel	6 338	112	-	28	28
Morsang-sur-Seine	195	3	-	0	0
Nandy	2 343	41	-	10	10
Réau	549	10	-	1	1
Ris-Orangis	11 554	204	-	51	51
Saint-Germain-lès-Corbeil	3 055	54	35	13	48
Saint-Pierre-du-Perray	4 446	79	26	20	46
Saintry-sur-Seine	2 263	40	36	10	40
Savigny-le-Temple	10 106	178	-	45	45
Soisy-sur-Seine	3 064	54	32	14	46
Tigery	1 553	27	18	7	25
Vert-Saint-Denis	3 259	58	17	14	31
Villabé	1 996	35	26	9	35
TOTAL	135 903	2 400	280	442	715

SRU déficitaire

(*) inventaire au 01/01/2021

Part de LLS liée à l'extension du parc de logements - Orientations SRHH IDF (annexe 3 du volet 2)

Taux LLS de la commune	Part de LLS dans production neuve
Taux < 25 %	au moins 25 % de la construction neuve prévue
25% < taux < 35 %	25% de la construction neuve prévue
Taux > 35 %	20% de la construction neuve prévue
Pour les communes fortement dotées, lorsque la tension sur le parc ne justifie pas le développement d'une offre nouvelle	0,00 %
Non soumises SRU	entre 8 % et 12 % de la construction neuve prévue

Annexe : objectifs de production de logements dans les communes de GPS

source : DDT91