



HAL
open science

La mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs : exemple de la Communauté de communes de Lacq-Orthez

Anne-Sophie Leconte

► To cite this version:

Anne-Sophie Leconte. La mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs : exemple de la Communauté de communes de Lacq-Orthez. Sciences de l'Homme et Société. 2018. dumas-01952993

HAL Id: dumas-01952993

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01952993>

Submitted on 1 Mar 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Copyright

MEMOIRE DE MASTER 1
Université de Pau et des Pays de l'Adour
Département de Géographie-Aménagement
Laboratoire Passages – UMR 5319 – CNRS/UPPA

Anne-Sophie LECONTE

Sous la direction de Eva BIGANDO

LA MISE EN PLACE D'UN PLAN PARTENARIAL DE
GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET
D'INFORMATION DES DEMANDEURS : EXEMPLE DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ

Année universitaire 2017-2018

Master 1

Mention Géographie – Aménagement – Environnement – Développement (GAED)

Parcours « Développement durable, Aménagement, Société, Territoire » (DAST)



MEMOIRE DE MASTER 1
Université de Pau et des Pays de l'Adour
Département de Géographie-Aménagement
Laboratoire Passages – UMR 5319 – CNRS/UPPA

Anne-Sophie LECONTE

Sous la direction de Eva BIGANDO

LA MISE EN PLACE D'UN PLAN PARTENARIAL DE GESTION
DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET
D'INFORMATION DES DEMANDEURS : EXEMPLE DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ

Année universitaire 2017-2018

Master 1

Mention Géographie – Aménagement – Environnement – Développement (GAED)
Parcours « Développement durable, Aménagement, Société, Territoire » (DAST)



Stage de 4 mois (du 03/04/2018 au 31/07/2018)

Structure d'accueil du stage et nom du service :
Communauté de Communes de Lacq-Orthez
Service Habitat

Adresse :
Rond-Point des Chênes
BP 73
64150 MOURENX

Maître du stage : M. B.-R., Responsable Service Habitat



REMERCIEMENTS

En premier lieu, je tiens à remercier Monsieur J. C.-H., Président de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez et Maire de Biron, Monsieur P. G., 5^{ème} Vice-Président délégué à l'habitat et au Programme Local de l'Habitat et Maire d'Arthez de Béarn, Monsieur L. S., Directeur Général des Services et Madame Véronique O.- T., Responsable du Pôle Animation du Territoire de m'avoir acceptée en stage au sein du service habitat de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez.

Ma gratitude va particulièrement à Madame M. B.-R., Responsable du Service Habitat à la Communauté de Communes de Lacq-Orthez, pour m'avoir encadrée durant ces quatre mois, en acceptant d'être la tutrice professionnelle et m'avoir ainsi permis de rendre ce moment de ma formation riche en expérience.

Je remercie également Madame V. M., Assistante Administrative du Service Habitat ainsi que tous les agents de la Communauté de Communes de Lacq Orthez et plus particulièrement ceux du pôle animation du territoire ainsi que les agents ayant fait du covoiturage Pau-Mourenx au quotidien, pour l'accueil chaleureux, la disponibilité témoignée lors de mes questionnements et les conseils prodigués très constructifs.

Enfin, je tiens à remercier l'ensemble de l'équipe pédagogique du Master Géographie – Aménagement Parcours Développement Durable, Aménagement, Société et Territoires (Université de Pau et des Pays de l'Adour) pour m'avoir fourni des connaissances théoriques que j'ai pu mettre en œuvre pendant ce stage et plus particulièrement Madame Eva BIGANDO qui a accepté d'être l'enseignante référente pour cette mission et m'a encadrée et apporté une aide technique précieuse pour la réalisation de mon mémoire de première année de master.

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

ACD : Accords Collectifs Départementaux

Accords qui permettent une meilleure prise en compte de la demande des personnes défavorisées (économique et / ou sociale)

ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové

Loi du 24 Mars 2014 portant sur le domaine de l'habitat et de l'urbanisme

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

Etablissement public en charge de l'amélioration du parc privé existants qui peut accorder des aides financières pour des travaux à des propriétaires occupants, bailleurs ou copropriétés sous certaines conditions.

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Etablissement public mettant en œuvre des projets de renouvellement urbain afin de transformer les conditions de vie des habitants

CAL : Commission d'Attribution des Logements

Commission attribuant un logement social à un demandeur suite à un examen de sa candidature.

CAPBP : Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées

Etablissement public regroupant 31 communes dont la commune principale est Pau pour exercer des compétences communautaires

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

Etablissement public administratif présidé par le Maire de la commune et ayant diverses missions d'ordre sociale (lutter contre la précarité, faciliter l'accès au droit, instruire des demandes d'aide sociale etc...)

CC du canton d'Orthez : Communauté de Communes du canton d'Orthez

Ancienne communauté de communes avant la fusion avec la communauté de communes de Lacq

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

Code français regroupant des dispositions législatives et réglementaires concernant la construction, les logements sociaux ainsi que d'autres questions relatives à l'immobilier.

CCL : Communauté de Communes de Lacq

Ancienne communauté de communes avant la fusion avec la communauté de communes du canton d'Orthez

CCLO : Communauté de Communes de Lacq-Orthez

Etablissement Public de Coopération Intercommunale regroupant la communauté de communes de Lacq et la communauté de communes du canton d'Orthez

CIA : Convention Intercommunale d'Attribution

Convention engageant les acteurs signataires à mettre en œuvre les orientations définies dans ce document

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

Conférence obligatoire depuis la loi Egalité et Citoyenneté pour les EPCI ayant comme compétence la mixité sociale

COL : Comité Ouvrier du Logement

Bailleur social présent sur le territoire de la CCLO.

CUS : Convention d'Utilité Sociale

Convention entre l'Etat et un bailleur HLM concernant le plan de mise en vente des logements / constructions, le plan d'actions pour l'accueil des populations qui sortent du dispositif d'accueil / d'hébergement / d'insertion ainsi que la politique du bailleur concernant la qualité du service rendu aux locataires.

DALO : Droit au Logement Opposable

Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 qui permet un droit au logement décent et indépendant garanti par l'Etat à toutes les personnes résidant en France de façon régulière et qui n'est pas en mesure d'accéder à un logement par ses propres moyens.

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Service déconcentrée de l'Etat qui met en œuvre à l'échelle départementale les politiques nationales concernant trois ministères : le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire, le Ministère de l'Ecologie / du Développement Durable et de l'Energie et le Ministère de l'Egalité du territoire et du Logement.

ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

Projet de loi permettant de libérer la construction et protéger les plus fragiles.

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Etablissement public regroupant plusieurs communes et compétences afin d'élaborer des projets communs.

HLM : Habitation à Loyer Modéré

Logement disposant d'un faible loyer pour des personnes dans le besoin (faibles revenus, retraités, étudiants, etc...) qui est géré par un organisme public ou privé.

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

Institut français chargé de la production, de l'analyse ainsi que de la publication de statistiques concernant la démographie française.

OPAH : Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat

Offre partenariale proposant une ingénierie et une aide financière concernant la réhabilitation d'habitat privés.

OPS : Occupation du Parc Social

Enquête sur l'occupation du parc social qui impose à chaque bailleur de transmettre au Préfet de département des renseignements statistiques suite à une enquête faite auprès de leur parc social.

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Plan départemental qui permet aux familles ou aux personnes en difficulté d'accéder à un logement décent et de disposer des réseaux (eau, électricité, téléphonique etc...).

PDALPD (ancien document à l'échelle départemental) : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

Plan départemental définissant des mesures pour des ménages en difficultés afin qu'ils aient un logement décent et indépendant pour s'y maintenir.

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

Document à l'échelle départementale permettant de mettre en cohérence les politiques menées en terme d'habitat à travers les PLH et celle menées par le département.

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Prêt réservé aux personnes disposant d'une situation de grande précarité cumulant des difficultés sociales ainsi qu'économiques.

PLH : Programme Local de l'Habitat

Document d'urbanisme qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé / gestion du parc existant ainsi que des conditions nouvelles et populations spécifiques (gens du voyage, personnes âgées, jeunes etc...).

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

Prêt pour les bailleurs sociaux lors de la construction d'un logement social et qui ont un loyer compris entre 5,14€/m² et 6,70€/m².

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

Nouveau plan à mettre en place pour les EPCI doté d'un PLH crée par la loi pour l'accès au logement et à urbanisme rénové.

PSP : Plan Stratégique de Patrimoine

Document de chaque bailleur social leur permettant de connaître une vision globale concernant l'évolution de leurs parcs de logements.

RPLS : Répertoire du Parc de Logement Social

Recensement permettant d'avoir un état global concernant le parc de logement social chez chaque bailleur HLM au 1^{er} janvier de chaque année.

SDSEI : Services Départementaux des Solidarités et de l'Insertion

Service du Conseil Départemental qui met en œuvre la politique de solidarité du Département.

SNE : Système National d'Enregistrement

Système informatique au niveau national permettant d'enregistrer les demandes de logement locatif social.

SNI : Société Nationale Immobilière

Bailleur social présent sur le territoire de la CCLO.

SOEMH : Société Orthézienne d'Economie Mixte pour l'Habitat

Bailleur social présent sur le territoire de la CCLO

SOLIHA : Solidaire pour l'Habitat

Association privée au service de l'habitat (privé et social)

SOMMAIRE

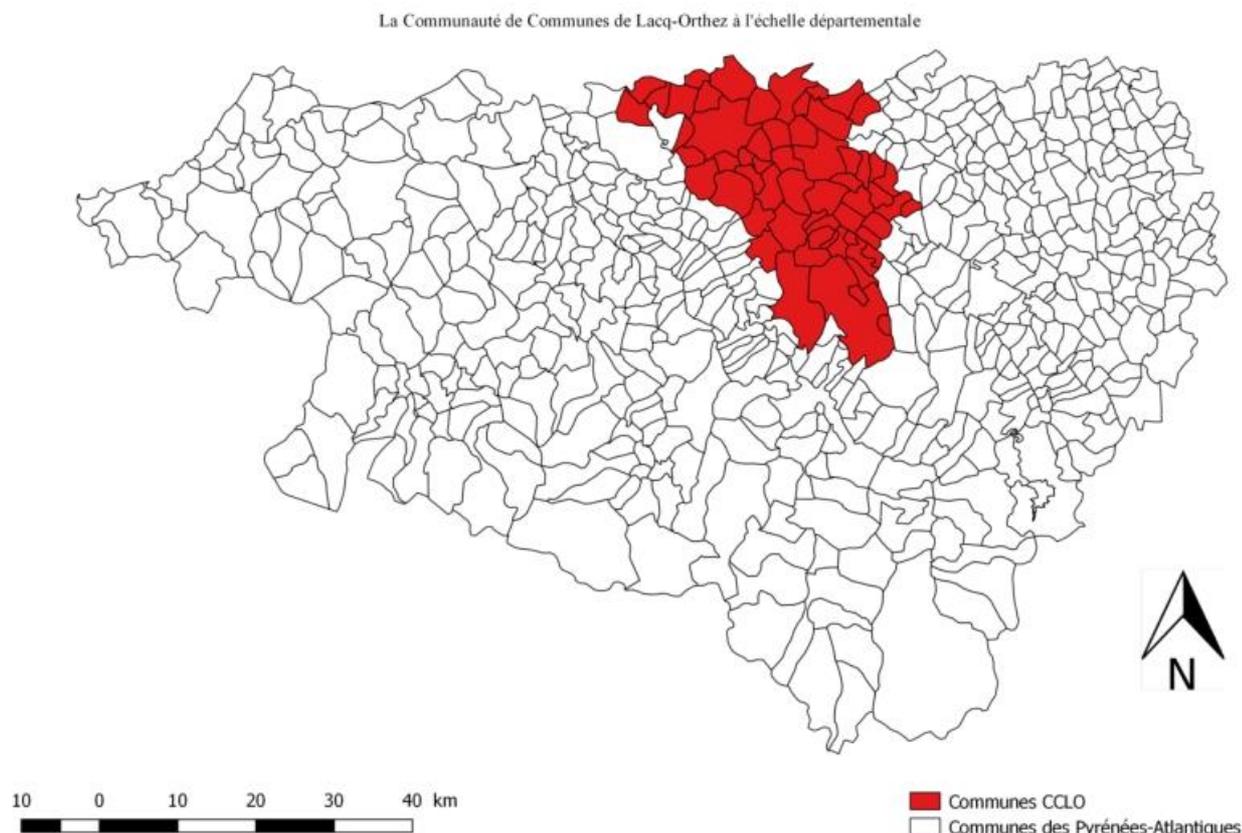
REMERCIEMENTS	5
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS	6
SOMMAIRE.....	11
INTRODUCTION.....	12
PARTIE 1 – PREPARATION DU PREMIER PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS: DU CONTEXTE JURIDIQUE AU CONTEXTE SUR LE TERRITOIRE DE LA CCLO.....	15
1. LE PLAN PARTENARIAL DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS: QU'EST-CE QUE C'EST?	15
2. QU'EN-EST-IL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ POUR LE LANCEMENT DE CE NOUVEAU PLAN?	23
3. UN TRAVAIL DE BENCHMARKING: S'APPUYER SUR L'EXPERIENCE DES AUTRES EPCI	30
SYNTHESE PARTIE 1.....	34
PARTIE 2 – MISE EN FORME DU DOCUMENT DU PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS : ETAT DES LIEUX ET PROPOSITIONS D'ACTIONS	35
1. LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL	37
2. L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL	43
3. LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL DE LA CCLO	48
4. PROPOSITIONS D' ORIENTATIONS ET DE PROGRAMME D'ACTIONS	52
SYNTHESE PARTIE 2.....	61
CONCLUSION	62
BIBLIOGRAPHIE	64
SITOGRAFIE	65
TABLE DES FIGURES	68
TABLE DES TABLEAUX	69
TABLE DES ANNEXES	70
ANNEXES	71
TABLE DES MATIERES	74
DECLARATION ANTI-PLAGIAT.....	75
ABSTRACT.....	77
KEYWORDS.....	77
RESUMÉ.....	78
MOTS-CLES	78

INTRODUCTION

Ce mémoire universitaire rend compte de ma participation pendant quatre mois à l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez (CCLO).

Se situant dans le département des Pyrénées-Atlantiques, la CCLO est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). C'est une administration territoriale regroupant plusieurs communes pour pouvoir mettre en place des projets communs autour de diverses compétences. La première structure à avoir été mise en place sur ce territoire était un « district », le District de la Zone de Lacq créée le 1^{er} juillet 1974 regroupant seize communes et dix-neuf mille habitants. C'est en 2000 que le District de Lacq se transforme en Communauté de Communes de Lacq (CCL) qui est donc une application de la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale dite loi Chevènement. En 2003, la création du Syndicat Mixte du Pays de Lacq a permis de regrouper quatre communautés de communes à savoir celles d'Arthez de Béarn, de Lacq, de Lagor et de Monein. Ensemble, elles ont pu exercer quelques compétences communes sur ce territoire ce qui a permis par la suite une fusion de ces quatre communautés de communes. L'arrêté préfectoral créant la CCL (fusion des quatre communautés de communes) date du 4 novembre 2010, il a été mis en place le 1^{er} janvier 2011. Aujourd'hui, cette entité administrative regroupe la CCL, la Communauté de Communes du Canton d'Orthez (CC du Canton d'Orthez) et la commune de Bellocq, englobant soixante et une communes, cinquante-trois mille trois cent soixante-trois habitants (en 2014) et 730 km² de superficie. Cette communauté de communes est principalement composée de communes rurales et d'une commune urbaine : Orthez comptait dix mille six cent soixante-douze habitants en 2014 selon l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Il s'agit de la quatrième intercommunalité du département. Le président actuel de la CCLO est Monsieur J. C.-H. qui est également Maire de la commune de Biron. Le service « Habitat » qui est sous la direction de Madame M. B.-R., s'inscrit dans le pôle « Animation du territoire », lui-même sous la direction de Madame V. O.-T.

Figure 1 : La Communauté de Communes de Lacq – Orthez à l'échelle du département des Pyrénées-Atlantiques



Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, logiciel QGIS, mai 2018

La CLO dispose de diverses compétences. Parmi ses compétences, il a été décidé par les élus communautaires de disposer de compétences optionnelles comme notamment celle de la politique du logement et du cadre de vie qui englobe l'élaboration / l'approbation et le suivi du Programme Local de l'Habitat (PLH), la politique du logement social communautaire, des actions par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées et la participation au capital des sociétés d'économie mixte locales et sociétés publiques locales en lien avec les compétences de la communauté.

L'élaboration du PLH actuel a été initiée début 2014, puis approuvé en décembre 2016 dans le contexte particulier de fusion entre la CCL et la CC du Canton d'Orthez ainsi que la commune de Bellocq. Avant cette fusion, les deux communautés de communes n'avaient pas le même passé en matière de politique locale de l'habitat mais elles avaient toutes les deux entrepris des politiques publiques dans ce domaine. En effet, la CCL a élaboré un PLH sur la période 2007-2013 où l'accent était mis en faveur de l'amélioration de l'habitat privé (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2009-2012 et opération façade), du logement social (règlement d'intervention afin de faciliter la production de nouveaux logements sociaux) et une contribution au Pass-Foncier (jusqu'en 2010). Quant à la CC du Canton d'Orthez, elle avait

mis en place une OPAH sur la période 2006-2009, pour l'amélioration des logements du parc privé.

C'est l'année même de la fusion entre la CCL, la CC du Canton d'Orthez et la commune de Bellocq que la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) crée un nouveau document pour les EPCI dotés d'un PLH à savoir : le PPGDLSID. C'est dans ce nouveau contexte territorial que la CCLO se voit dans l'obligation de mettre en place ce nouveau document faisant partie de la politique de l'habitat (délibération du 26 juin 2017). En effet, les EPCI possédant un PLH approuvé (à savoir depuis 2016 pour la CCLO) ont l'obligation d'élaborer un PPGDLSID depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 renforcée par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017. La CCLO a inscrit dans son document d'orientations du PLH la volonté de mettre en application le PPGDLSID. L'orientation en question est l'axe 4 du PLH « mieux répondre aux besoins sociaux en logements et besoins spécifiques », davantage explicité dans la fiche action n°15 « améliorer la gestion de la demande de logement social et les attributions en veillant à l'équilibre territorial ». Actuellement, ce nouveau document est mis en place principalement par des métropoles et des communautés d'agglomérations mais très rarement par des communautés de communes puisque la politique du logement et du cadre de vie est une compétence optionnelle qui est principalement choisie par les grands EPCI.

Au 1^{er} janvier 2015, il a été comptabilisé sur le département des Pyrénées-Atlantiques trente et un mille cent trente-trois logements locatifs sociaux conventionnés (hors Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)). La part de logement social de la communauté de communes de Lacq-Orthez à l'échelle départementale est de 8,5% (soit 2 646) et cela représente 11,5% des résidences principales sur l'intercommunalité. Toutes les communes de la communauté de communes ne disposent pas de logements sociaux : seules vingt et une communes sur les soixante et une communes (soit 34%) possèdent un parc locatif social. Ceci s'explique par le fait que la communauté de communes est principalement constituée de communes rurales.

Ce mémoire porte sur cet outil de planification de la politique de l'habitat social qu'est le PPGDLSID, en s'intéressant plus particulièrement à l'intérêt et aux modalités de sa mise en œuvre à l'échelle du territoire de la CCLO.

D'un point de vue méthodologique, il s'est agi tout d'abord de chercher à comprendre en quoi consistent ce document, ses enjeux et la manière dont il se met en place. Pour ce faire, un travail de Benchmarking a été réalisé. Il s'est agi ensuite de le replacer dans son contexte territorial, ici la CCLO, puis de réaliser un diagnostic du parc social (offre, demande, attribution), son occupation ainsi que sa demande et ses attributions pour enfin proposer des pistes d'actions sur le territoire.

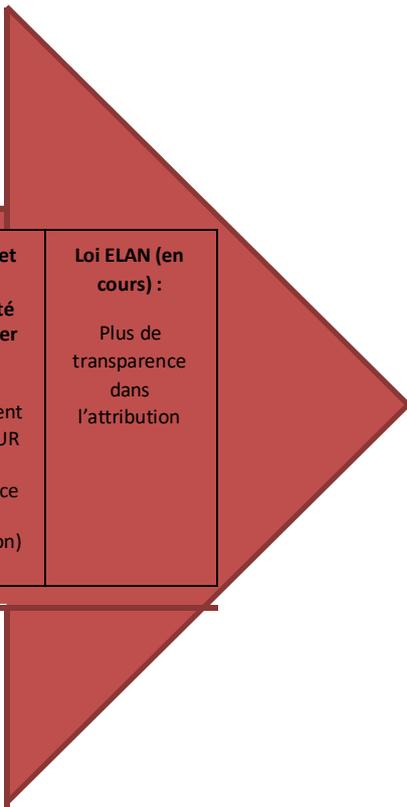
Ce mémoire sera structuré en deux parties : la première présente la procédure de préparation du premier plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (contexte juridique et contexte territorial propre à la CCLO). La seconde rend compte du diagnostic réalisé pour l'élaboration du PPGDLSID à l'échelle de la CCLO (état des lieux du parc social, de son occupation, de la demande et des attributions) ainsi que des orientations et pistes d'actions proposées.

PARTIE 1 – PREPARATION DU PREMIER PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS : DU CONTEXTE JURIDIQUE AU CONTEXTE SUR LE TERRITOIRE DE LA CCLO

1. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs : qu'est-ce que c'est ?

Le PPGDLSID est un document piloté par les EPCI qui définit à travers un diagnostic, les orientations concernant la gestion partagée de la demande et vise à satisfaire le droit à l'information du demandeur.

Pour bien se saisir de ce nouveau document, il a semblé important d'élaborer une rétrospective juridique afin de comprendre l'évolution en termes de lois concernant le logement et connaître les tenants et les aboutissants de ce nouveau document issu de la loi ALUR et approfondi par la loi Egalité et Citoyenneté.



<p>Loi Besson du 31 mai 1990 : Mise en œuvre du droit au logement</p>	<p>Loi d'orientation du 29 juillet 1998 : relative à la lutte contre les exclusions (mise en place du numéro unique)</p>	<p>Loi 2007 : Droit au Logement Opposable</p>	<p>Loi MOLLE du 25 mars 2009 : mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion</p>	<p>Loi ALUR du 24 Mars 2014 : Réforme de la gestion de la demande pour les EPCI (renforcement de leurs compétences)</p>	<p>Loi Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 : Renforcement de la loi ALUR (plus de transparence et de simplification)</p>	<p>Loi ELAN (en cours) : Plus de transparence dans l'attribution</p>
--	---	--	---	--	--	---

- **Loi Besson du 31 Mai 1990 pour la mise en œuvre du droit au logement**

Cette loi permet une aide de la collectivité à tout citoyen pour accéder à un logement décent et s'y maintenir. De plus, elle permet davantage de transparence et un droit au logement pour le demandeur. Il existe un développement des actions partenariales comme à l'échelle départementale avec les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes

Défavorisés (PDALPD) qui définissent des mesures permettant aux familles ou aux personnes ayant des difficultés à accéder à un logement décent et à disposer des réseaux (eau, électricité, téléphonique etc...).

- **Loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions**

Cette loi présente une orientation concernant le traitement des exclusions qui affirme la complexité ainsi que la diversité des processus concernant les exclusions que la loi souhaite combattre à travers différents domaines (santé, emploi ou encore la perte de logement). Concernant le logement, il a été créé un dispositif d'enregistrement unique des demandes de logement social pour faciliter les démarches pour le demandeur.

- **Loi du 5 Mars 2007 concernant le Droit au Logement Opposable (DALO)**

Cette loi concerne les personnes sans aucun logement, menacées d'expulsion sans possibilité de relogement, hébergées dans une structure d'hébergement ou logées à titre temporaire, mal logées ou bien celles en attente d'un logement social avec un délai anormalement long. Cette loi permet à ces personnes de faire valoir leur droit afin d'obtenir un logement décent. Le citoyen dispose de ce droit dit « opposable » donc par voie de conséquent l'Etat se porte garant du relogement ou d'hébergement de ces personnes avec un caractère prioritaire. A l'échelle plus locale c'est-à-dire celle du département, c'est le préfet de département (le représentant de l'Etat à cette échelle) qui mobilise les bailleurs sociaux pour pouvoir reloger ou héberger ces personnes.

- **Loi Molle du 25 Mars 2009 concernant la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**

Cette loi a pour objectif de passer du numéro unique à une demande unique pour un demandeur et que cette demande soit partagée par l'ensemble des acteurs de l'habitat concerné. Il a donc été créé un formulaire unique ainsi que le Système National d'Enregistrement (SNE).

Ce dernier est un nouveau système informatique d'enregistrement des demandes de logements locatifs sociaux à l'échelle nationale qui a été mis en place en 2011. Il remplace le dispositif d'enregistrement unique des demandes de logement social. De plus, le SNE permet d'avoir une connaissance de la demande / des attributions, du traitement de la demande prioritaire qui est partagé dans le cadre de dispositifs qui sont mis en place à l'échelle locale mais aussi cela favorise et garantit le maintien d'un lien direct entre les demandeurs et les organismes bailleurs.

- **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014**

Cette loi et plus particulièrement les articles 96 et 97 prévoient que les EPCI doté d'un PLH doivent mettre en place un PPGDLSID.

Ce nouveau droit à l'information du demandeur permet de rendre le demandeur acteur de sa demande avec une simplification des démarches et une possibilité de consultation de son dossier sur le site du SNE du début jusqu'à la fin. L'objectif de cette loi étant d'améliorer les conditions de dépôt et de gestion des demandes d'attributions des logements sociaux dans un but de garantir la transparence et l'équité.

La mise en œuvre du dossier unique permet aux demandeurs une simplification en matière d'enregistrement et de modification de sa demande par voie électronique en déposant ses pièces justificatives en un seul exemplaire sur le site du SNE.

Cette loi impose au moins un lieu d'accueil commun à l'ensemble des partenaires de l'habitat. Toutes les informations concernant les logements sociaux doivent être disponibles sur le SNE sur tout le territoire.

Pour améliorer l'efficacité de la gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs, le PPGDLSID définit dans son document :

- **Le service d'information et d'accueil du demandeur** qui permet à l'échelle de l'intercommunalité de créer une répartition territoriale des guichets d'enregistrement. Il permet donc d'accueillir et d'informer le demandeur. Les services d'accueil doivent être homogènes sur l'information qu'ils apportent au demandeur. Le SNE doit préciser sur son portail la liste des guichets d'enregistrement, les caractéristiques du parc et les données sur la demande et les attributions du territoire. A l'échelle communautaire, le demandeur est informé des lieux d'accueil, des procédures à effectuer, des personnes morales participant à l'attribution du logement ainsi que des critères appliqués à l'échelle du territoire. Les modalités de création, d'organisation ainsi que de fonctionnement sont définies dans le PPGDILSD.
- **Le dispositif de gestion partagée** permet d'harmoniser l'information au demandeur concernant le traitement de sa demande (améliorer sa compréhension mais aussi apporter davantage de transparence), renforcer la connaissance de la demande et des attributions sur le territoire concerné pour enrichir les politiques locales de l'habitat. Le but de ce dispositif est d'améliorer la connaissance des demandes sur le territoire, partager l'information entre les différents guichets d'enregistrement et les services instructeurs (mieux connaître et mieux traiter la demande au cas par cas et assurer le traitement pour des demandes ayant des situations difficiles), repérer les situations particulières (les demandes hors délais, les demandes possédant un caractère prioritaire). Ce dispositif est mis en place à travers des modalités définies dans une convention signée par l'EPCI et tous les partenaires associés. Sa configuration est définie dans le PPGDILSD.

La loi ALUR rend obligatoire la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour les EPCI disposant d'un PLH approuvé ou réengagé et comportant un quartier prioritaire de la politique de la ville et facultatif pour les autres cas (EPCI dont les PLH sont approuvés ou réengagés mais

n'ayant pas de quartiers prioritaires de la politique de la ville, EPCI n'ayant pas ou dont le PLH est en cours d'élaboration). Cette conférence doit élaborer la convention concernant les attributions : la Convention Intercommunale d'Attributions. De plus, elle est en charge du suivi et de la mise en place du plan de gestion partagée et d'information des demandeurs. Cette conférence doit mettre en cohérence les objectifs de mixité sociale ainsi que les objectifs de droit au logement sur les territoires possédant une politique de l'habitat. Il en découle des orientations ainsi que le PPGDLSID. La conférence peut également formuler des propositions concernant la création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes. Cette instance est au cœur de la politique d'attribution de logement. Elle est co-présidée par le Préfet de Département et par le Président de l'EPCI. Cette conférence se compose de trois collèges :

- Le collège de représentants des collectivités territoriales : les maires des communes membres de l'EPCI et les représentants du Département ;
- Le collège de représentants des professionnels intervenant dans les champs des attributions : les bailleurs sociaux, des réservataires de logements sociaux (Etat), les maîtres d'ouvrage d'insertion, les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
- Le collège de représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement : les associations de locataires, les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, des représentants des personnes défavorisées ;

Enfin, cette loi rapproche la politique de logement et de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion. Le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et les Logements des Personnes Défavorisées (PDAHLPD) est à prendre en compte pour la construction du PPGDLSID.

- **Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017**

Cette loi renforce les lois précédentes en apportant, à destination des ménages prioritaires pour l'accès au parc social, davantage de transparence et de simplification pour le demandeur en incluant les critères d'éligibilité au DALO. Des dispositions sont donc créées pour mettre en place ces critères de priorité à l'échelle de l'ensemble des acteurs de l'habitat. En effet, les instances attributaires de logements sociaux doivent rendre publiques les conditions d'attribution c'est-à-dire la manière dont elles procèdent à l'examen des dossiers des candidats durant la CAL. Il doit être également publié un bilan annuel à l'échelle départementale.

Cette loi instaure des règles visant au rééquilibrage de l'occupation du parc social à l'échelle communautaire afin de mettre en application une politique communautaire des attributions.

La loi précise également les types de personnes pouvant bénéficier d'un logement social en indiquant les divers éléments à prendre en compte concernant l'attribution (patrimoine, niveau de ressources, éloignement du milieu de travail, etc...). La loi ajoute un nouvel élément à prendre en compte pour l'attribution d'un logement social : la mobilité géographique liée à l'emploi.

Les conditions d'attributions ainsi que les critères de priorité sont précisés dans trois documents :

- **La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** : c'est dans ce document que sont traduites les orientations définies par la CIL, où sont réparties les attributions à réaliser entre les différents organismes bailleurs. Il est également mentionné pour chaque bailleur, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions. Une évaluation est réalisée chaque année. Ce document est élaboré par les EPCI et les bailleurs. Le document est signé par les partis ayant élaboré le document. L'approbation de ce document est réalisée par le Préfet.
- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** : c'est un plan qui permet aux personnes et aux familles éprouvant des difficultés d'accéder à un logement décent et de s'y maintenir. Ce plan doit tenir compte des publics prioritaires sur son territoire (personnes ayant subi un relogement et que cela a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation mais aussi prioritaires concernant l'attribution d'un logement social).
- **Les Accords Collectifs Départementaux (ACD)** : c'est un accord collectif entre l'Etat et les bailleurs sociaux. Ils définissent pour chaque organisme bailleur un engagement quantifié d'attribution de logements ainsi que les moyens nécessaires pour le mettre en place. Ils définissent également que, pour toute demande en attente ayant subi un temps long, les demandeurs disposent d'une priorité dans l'examen de leurs dossiers.

Cette loi rend obligatoire les CIL pour tous les EPCI compétents en mixité sociale. La gestion partagée des demandes est une obligation de mise en place pour les EPCI compétents en matière de mixité sociale et non plus seulement pour les EPCI dotés d'un PLH.

Dans un but de transparence, le demandeur d'un logement social a donc le droit de connaître les conditions de son passage lors de la CAL. Les événements des CAL sont rendus visibles et partagés dans les fichiers SNE du demandeur.

L'enregistrement de la demande peut se faire par plusieurs acteurs :

- Obligation : organisme à Habitation à Loyer Modéré (HLM)
- Possibilité d'enregistrement : les communes, l'EPCI, les services de l'Etat.

Ce sont les deux dernières lois, à savoir la loi ALUR et la loi Egalité et Citoyenneté, qui placent donc l'EPCI comme chef de file concernant la politique locale de l'habitat en ce qui concerne les attributions des logements sociaux.

Une nouvelle loi concernant le logement social est en cours de première lecture et de vote dans les instances parlementaires. Il s'agit de la loi sur l'Evolution du Logement, l'Aménagement et du Numérique (ELAN) qui propose comme priorité une réforme structurelle du logement social afin de répondre au mieux aux besoins des demandeurs et des occupants. Cette loi a pour but de favoriser la mobilité dans le parc social et aussi d'apporter davantage de transparence concernant les attributions. Des nouvelles mesures seront donc mises en place autour de la mixité intergénérationnelle, la lutte contre l'habitat indigne ainsi que la prévention des expulsions locatives. La loi prévoit de mettre en place un système de cotation de la demande qui permettra d'attribuer des points aux candidats en fonction de critères qui seront généralisés. De plus, la situation des locataires sera réexaminée tous les six ans dans le but que ceux ayant des revenus supérieurs au plafond paient un « surloyer » ou bien quittent le logement afin de laisser leur place à d'autres ménages.

L'intercommunalité est donc « chef de file » sur ces questions d'habitat, avec une articulation renforcée entre politique de l'offre et politique de mixité sociale.

Concernant la durée de ce nouveau document à mettre en place, le PPGDLSID est établi pour six années. Son contenu est défini dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) à l'article R.441-2-10 (article 1). C'est le décret d'application n°2015-524 du 12 mai 2015 qui énumère tous les éléments que doivent composer ce plan :

- Les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition à l'échelle intercommunale des guichets d'enregistrement existants ou créés auparavant
- Le délai maximal de réception des demandeurs le souhaitant suite à l'enregistrement de leur demande
- Les fonctions assurées par ce nouveau dispositif de gestion partagée, les modalités de la mise en place ainsi que le calendrier de signature de la convention ayant pour objet le dispositif de mise en commun des demandes de logement social ainsi que la mise en place du dispositif de gestion partagée
- Les moyens de la qualification de l'offre en logements sociaux à l'échelle de l'intercommunalité, les indicateurs qui seront utilisés à cette échelle, présentation de l'échelle géographique à laquelle la qualification sera effectuée et les moyens à mettre en place pour y parvenir
- Les indicateurs qui estiment le délai moyen d'attente pour l'obtention d'une attribution de logement locatif social en fonction de la typologie du logement mais aussi par secteur géographique
- Un règlement commun concernant le contenu et les modalités d'informations transmises aux demandeurs
- La configuration, les conditions de la création, l'organisation et le fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social ainsi que les moyens mis en place du ou des lieux d'accueil communs. Pour pouvoir mettre en place le service d'information et d'accueil du demandeur de logement social, le plan doit comporter :
 - La liste des organismes et services qui participent au service
 - La liste des lieux d'accueil en mentionnant les localisations, les missions ainsi que s'ils sont guichets d'enregistrement des demandes de logements sociaux
 - Les missions spécifiques du ou des lieux d'accueil tout en précisant s'ils sont guichets d'enregistrement des demandes de logements sociaux
- La liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui doivent justifier un examen particulier pour le traitement du dossier ainsi que la composition et la condition de l'instance chargée du traitement du dossier
- Les moyens pour favoriser les mutations à l'intérieur des parcs de logements locatifs sociaux
- Les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et des mobilisations des dispositifs d'accompagnement social permettant l'accès et le maintien dans le logement tout en prenant en considération les mesures arrêtées par le PDALHPD.

Dans l'article L.441-2-8 III du CCH, il est mentionné que le PPGDLSID doit préciser les mesures qui nécessitent des conventions d'application avec chaque acteur avec au moins la CIA et en cas d'impossibilité avec l'ACD.

Concernant l'élaboration de ce plan, il est défini dans le CCH à l'article R.441-2-11 (article 2).

L'élaboration est à la charge de l'EPCI compétent qui se prononce à travers une délibération. Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération à la Préfecture, le Préfet communique à l'EPCI le « Porter à Connaissance de l'Etat » qui comporte les objectifs à prendre en compte sur son territoire en matière de demande de logement social et d'information des demandeurs.

Le président de l'EPCI concerné désigne le représentant des bailleurs sur proposition des bailleurs sociaux présents sur le territoire qui seront impliqués dans l'élaboration du plan.

Les bailleurs sociaux ainsi que les communes membres de l'EPCI doivent transmettre à l'EPCI compétent les informations importantes dont ils disposent pour mettre en œuvre l'élaboration du plan ou au moins des propositions sur son contenu.

En plus de l'avis que donnent les communes membres de ce plan, le projet de plan nécessite un avis de la CIL. La conférence a deux mois pour exprimer un avis et en cas de non réponse celui-ci est réputé favorable.

Le projet de plan est ensuite transmis au Préfet de Département qui peut demander dans un délai de deux mois, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait posés dès le départ.

L'évaluation du plan est définie dans le CCH à l'article R.441-2-12 (article 2). Après avis de la CIL, l'EPCI compétent doit délibérer une fois par an sur le bilan de la mise en application du plan ainsi que des conventions qui sont signées avec les différents partenaires.

Le bilan triennal est défini dans le CCH à l'article R.441-2-13 (article 2). Trois ans après l'adoption du plan soit à mi-parcours, l'EPCI fait un bilan. Tout comme l'élaboration, ce bilan est adressé pour avis au Préfet de Département et à la CIL. Ensuite, ce bilan est rendu public.

A partir de ce bilan à mi-parcours, il est élaboré si nécessaire une révision du plan. Les modalités concernant les modifications sont exactement les mêmes que pour l'élaboration. Si le bilan montre que le plan ou les actions mises en application sont insuffisantes et que la révision n'a pas encore été effectuée, le Préfet met en demeure la collectivité compétente à savoir l'EPCI de réviser les orientations et les actions prévues.

L'évaluation à la fin de validité du PPGDLSID est définie dans le CCH à l'article R.441-2-14 (article 2). Six mois avant le terme du plan, l'EPCI doit mettre en place une évaluation pour l'élaboration du futur plan. Tous les acteurs qui y sont associés doivent participer à la CIL. Tout comme l'élaboration, l'évaluation est transmise au Préfet et elle est également rendue publique.

Le nouveau plan sera donc mis en place au vu des résultats de l'évaluation qui aura été faite précédemment. L'ancien plan peut être prorogé d'une année en attente du nouveau plan à travers une délibération de l'EPCI compétent qui ne peut le faire qu'une seule fois par plan.

Quand plusieurs EPCI fusionnent pendant l'exécution d'un PPGDLSID, les plans existants restent valables jusqu'à l'approbation d'un autre PPGDLSID couvrant le nouveau territoire en

intégralité. En revanche, en cas d'élargissement du périmètre de l'EPCI avec l'adhésion d'une ou de nouvelles communes, le plan sera adopté dans un délai d'une année et le plan élaboré dès le départ restera exécutoire sur les communes couvertes initialement.

2. Qu'en-est-il de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez pour le lancement de ce nouveau plan ?

Deux années après le vote de la loi ALUR du 24 mars 2014, la CCLO a décidé, à travers sa délibération du 26 juin 2017 et en particulier le rapport n°16, de lancer l'élaboration du PPGDLSID en conseil communautaire. En effet, le conseil communautaire de la CCLO soit quatre-vingt-seize conseillers élus au suffrage universel direct depuis les élections municipales des 23 et 30 mars 2014 (1 président, 15 vice-présidents et 80 conseillers) se rassemblent au moins une fois par trimestre sur convocation du président. Tout comme un conseil municipal, le conseil communautaire règle par délibération les affaires qui sont de sa compétence. C'est comme cela que le lancement du PPGDLSID a pu s'effectuer. Il est rappelé dans cette délibération le cadre législatif à savoir l'article 97 de la loi ALUR et l'approbation du PLH de la CCLO datant du 12 décembre 2016. Le Président de la CCLO notifie par la suite cette délibération au Préfet du Département des Pyrénées-Atlantiques qui lui transmettra dans un délai de trois mois le « Porter à Connaissance » de l'Etat qui indique les objectifs à prendre en compte pour le territoire.

Le porter à connaissance de l'Etat est établi en application de l'article R 441-2-11 du CCH. En première partie de ce document, il est rappelé le cadre réglementaire d'élaboration du PPGDLSID. Cette première partie est composée du cadre juridique de la réforme et de l'explication du PPGDLSID. Il est mentionné également l'articulation du PPGDLSID avec les autres documents ou dispositifs territoriaux :

- PLH (Programme Local de l'Habitat) de la CCLO afin de tenir compte des orientations en matière de politique de l'habitat plus particulièrement l'axe 4 du PLH à savoir *Mieux répondre aux besoins sociaux et besoins spécifiques*
- PDH (Programme Départemental de l'Habitat) pour avoir une cohérence entre les politiques de l'habitat du département et de la CCLO
- PDALHPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) concernant le relogement des publics défavorisés et pour les situations spécifiques relevant de délais anormalement longs de relogement, les besoins en habitat adapté. D'après le Porter à Connaissance de l'Etat, le territoire de la CCLO n'est pas concerné par des demandes significatives au titre du DALO. En revanche, la CCLO est concernée pour les publics relevant du PDALHPD et par des situations spécifiques relevant des délais anormalement longs de relogement ou bien des besoins en habitat adapté. En effet, les ménages relevant de ce plan sont ceux qui répondent à des critères économiques à savoir ceux disposant de ressources inférieures à 40% des plafonds HLM mais aussi pour ceux ayant besoin d'un relogement et cumulant à la fois des difficultés d'ordre économique et social.

Quant à la deuxième partie du document, elle est consacrée aux données de cadrage sur le logement locatif social sur le territoire de la CCLO. Cette deuxième partie est composée :

- Des chiffres clés sur l'offre de logements locatifs sociaux (données Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) 2015 – 2016) à savoir la répartition du parc HLM par communes et la répartition du parc conventionné par les bailleurs,
- Les grandes tendances de la demande locative sociale à savoir les caractéristiques de la demande, le profil des demandeurs sur le territoire.

La troisième partie du Porter à Connaissance est quant à elle consacrée aux enjeux de l'Etat concernant le territoire de la CCLO à prendre en compte pour l'élaboration du futur PPGDLSID c'est-à-dire :

- Concilier le traitement de la demande locative sociale et la mixité sociale,
- Mettre en place la convention intercommunale d'attribution,
- Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande,
- Définir le contenu du dispositif de gestion partagée de la demande,
- Mettre en place le service d'information et d'accueil des demandeurs.

Afin de bien connaître le fonctionnement de tous les partenaires présents sur le territoire en matière d'habitat social, la CCLO (Madame Balesta-Raffier, Responsable du service Habitat) a élaboré en décembre 2017 un questionnaire portant sur les logements locatifs sociaux HLM sur une durée de trois mois (jusqu'à février 2018). Ce questionnaire devait permettre à la communauté de communes de démarrer la phase de préparation du diagnostic afin de connaître plus précisément l'accueil et l'information qu'ont les demandeurs auprès de chaque acteur de l'habitat. Ce questionnaire était à l'attention de trois acteurs de l'habitat sur ce territoire : les communes qui disposent d'un parc locatif social (21 communes), les bailleurs sociaux (8 bailleurs sociaux) et les travailleurs sociaux (2 Centres Communaux d'Actions Sociales (CCAS) et 2 Services Départementaux des Solidarités et de l'Insertion (SDSEI)).

- Les communes du territoire qui ont un parc locatif social sont les suivantes : les communes d'Abos, Arthez de Béarn, Artix, Bellocq, Biron, Hagetaubin, Labastide-Cezeracq, Lacq, Lagor, Maslacq, Monein, Mourenx, Orthez, Puyôo, Saint Boes, Salles-Mongiscard, Sault de Navailles, et Urdès (soit 17 communes). Les communes de Baigts, Bonnut, Boumourt n'ont pas répondu au questionnaire bien qu'elles possèdent un parc locatif social. Ce questionnaire avait pour objet de recenser les modalités d'information du demandeur mises en place par les communes et également les dispositions mises en œuvre pour proposer l'examen de candidatures en Commission d'Attribution du Logement (CAL).

Tableau 1 : Les compétences des communes de la CCLO en matière d'accueil et d'informations aux demandeurs de logements sociaux

Ce qui est majoritairement fait / connu dans les communes	Ce qui n'est pas majoritairement fait / connu dans les communes
<ul style="list-style-type: none"> • 16 sur 17 ont mis en place un accueil du demandeur • 10 sur 17 possèdent les critères afin d'examiner la priorité des dossiers en vue de les proposer en CAL. • 13 sur 17 disposent de la décision de la CAL 	<ul style="list-style-type: none"> • 12 sur 17 ne connaissent pas le Portail Grand Public • 10 sur 17 ne connaissent pas le délai d'attente moyen • 13 sur 17 ne connaissent pas les demandes DALO ou de réserve préfectorale • 13 sur 17 n'informent pas le demandeur de la décision de la CAL

Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, données du questionnaire sur les logements locatifs sociaux de la CCLO pour les communes (enquête de décembre 2017 à février 2018), juin 2018

Les mairies accueillent le demandeur sous différentes formes (physique, téléphonique, courrier électronique). En général, les communes transmettent au demandeur les informations générales et ensuite elles redirigent le demandeur vers les bailleurs ayant un parc dans la commune concernée. En revanche, les trois mairies à savoir Artix (Madame Corine CLUGNAC - Bureau Logement), Mourenx qui est centre enregistreur (Madame Sandra MALDONADO - Bureau Logement) et Orthez (les assistantes sociales du CCAS) ayant le patrimoine locatif social le plus élevé de la communauté de communes, transmettent plus que des informations générales à savoir : la typologie des logements, la vacance, les délais en fonction de la typologie, la localisation et les loyers selon les organismes bailleurs, l'explication de la procédure, l'accompagnement du demandeur dans le montage du dossier, la vérification de toutes les pièces du dossier et l'envoi du dossier aux bailleurs concernés.

Les critères, afin d'examiner la priorité des dossiers en vue de les proposer en CAL qui sont à disposition des communes, sont les suivants : résidents de la commune, le nombre de personnes et d'enfants dans le foyer, les situations professionnelle / familiale / financière des personnes, la scolarisation des enfants dans la commune, le motif de la demande et le handicap. Ces critères mais aussi la décision de la CAL leur ont été fournis par les bailleurs sociaux du territoire.

En conclusion de ces résultats, toutes les communes possédant un parc social apportent un premier niveau d'information au demandeur et redirigent pour de plus amples informations vers les bailleurs présents sur les communes. Quelques communes du territoire fournissent au demandeur le dossier de demande de logement social ce qui crée un niveau d'information inégal entre les communes du territoire de la CCLO.

- Les travailleurs sociaux du territoire sont les suivants : les CCCAS de Mourenx et d'Orthez ainsi que l'antenne de Mourenx et d'Orthez des SDSEI Pays des Gaves. Ce questionnaire avait pour objet de recenser les modalités d'information du demandeur mises en place par les travailleurs sociaux de secteur et autres partenaires et également les dispositions mises en œuvre pour proposer l'examen de candidatures en commission d'attribution.

Tableau 2 : Les compétences des travailleurs sociaux de la CCLO en matière d'accueil et d'informations aux demandeurs de logements sociaux

Ce qui est fait / connu par le CCAS – SDSEI Mourenx	Ce qui est fait / connu par le CCAS – SDSEI d'Orthez
<ul style="list-style-type: none"> • Travail complémentaire entre Bureau Logement (Mairie) – SDSEI – CCAS concernant l'information au demandeur • Pas de connaissance du Portail Grand Public • Mise en place du dispositif d'accompagnement pour favoriser l'accès au logement avant la CAL par le SDSEI • SDSEI et CCAS n'informent pas le demandeur de la décision de la CAL (n'ont pas la compétence) 	<ul style="list-style-type: none"> • Travail non complémentaire entre CCAS et SDSEI • Connaissance du Portail Grand Public • CCAS rencontre le demandeur avant la CAL dans le cadre du suivi de sa demande • Mise en place du dispositif d'accompagnement pour favoriser l'accès au logement avant la CAL par le SDSEI • SDSEI et CCAS n'informent pas le demandeur de la décision de la CAL (n'ont pas la compétence)

Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, données du questionnaire sur les logements locatifs sociaux de la CCLO pour les travailleurs sociaux (enquête de décembre 2017 à février 2018), juin 2018

Un travail complémentaire entre acteurs de l'habitat est organisé sur la commune de Mourenx puisque, concernant la constitution du dossier de demande de logement social et le dépôt du dossier, le CCAS de Mourenx envoie le demandeur vers le bureau logement de la ville. Le SDSEI de Mourenx complète le travail du CCAS et du bureau logement de la commune car il peut remettre le CERFA au demandeur, donne les informations sur le site « mon logement social », oriente vers le bureau logement communal et élabore la demande avec la personne.

Concernant les missions des travailleurs sociaux sur la commune d'Orthez, un travail entre les deux acteurs de l'habitat n'a pas lieu car ils font tous deux un travail similaire. Par exemple, tous deux donnent au demandeur le formulaire de demande, la liste des pièces complémentaires à fournir, la liste des organismes HLM présents sur Orthez.

En conclusion de ces résultats, les CCAS et SDSEI accompagnent les demandeurs dans leur projet et les orientent selon le dispositif approprié. Mais tout comme pour les communes, il y a un fonctionnement différent à l'échelle du territoire entre les communes de Mourenx et

d'Orthez concernant le travail des travailleurs sociaux. Il n'y a donc pas une harmonisation de l'information et du travail concernant les travailleurs sociaux sur le territoire de la CCLO.

- Les bailleurs sociaux sur le territoire sont les suivants : l'Office Palois de l'Habitat, Société Orthézienne d'Economie Mixte pour l'Habitat (SOEMH), Habitelem, Béarnaise Habitat, le Comité Ouvrier du Logement (COL), l'Office 64 de l'Habitat, la Société Nationale Immobilière (SNI)/ Coligny et Solidaire pour l'habitat (SOLIHA). Ce questionnaire avait pour objet de recenser les procédures appliquées par les bailleurs sociaux ayant du parc social sur les communes de la CCLO, connaître les modalités d'information du demandeur ainsi que les dispositions mises en œuvre par les bailleurs sociaux pour l'examen de la demande.

Tableau 3 : Les compétences des bailleurs sociaux de la CCLO en matière d'accueil et d'informations aux demandeurs de logements sociaux

Ce qui est fait par la majorité des bailleurs sociaux	Ce qui n'est pas fait par la majorité des bailleurs sociaux
<ul style="list-style-type: none"> • 6 sur 8 informent sur l'existence du Portail Grand Public • Tous les bailleurs enregistrent ou bien rapatrient les demandes de logements sociaux sur le site du SNE • 6 sur 8 réalisent des diagnostics sociaux • 5 sur 8 mettent en place un suivi et un travail particulier sur les refus de logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> • La majorité des bailleurs (6/8) n'offrent pas d'accompagnement particulier au demandeur pour l'enregistrement de sa demande

Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, données du questionnaire sur les logements locatifs sociaux de la CCLO pour les bailleurs sociaux (enquête de décembre 2017 à février 2018), juin 2018

En conclusion de ces résultats, tous les bailleurs sociaux disposent d'un fonctionnement différent puisque ce sont des bailleurs qui interviennent à une échelle plus large que la seule échelle communautaire (dans le Béarn ou bien à l'échelle départementale, ou nationale pour le groupe CDC habitat qui englobe SNI / Coligny et Sainte Barbe). Concernant le territoire de la CCLO, seuls les bailleurs SNI / Coligny et la SOEMH, ont une présence physique et assurent un accueil au demandeur sur des plages horaires très larges avec une information importante qui est délivrée au demandeur. Tous les autres bailleurs sociaux disposent d'un accueil physique (hors CCLO) et téléphonique et apportent tous une information qui est dans l'ensemble homogène pour le demandeur concernant le parc ainsi que le processus d'attribution. Actuellement, seuls trois bailleurs sociaux enregistrent la demande de logement social sur le SNE (Office 64 de l'Habitat, la SOEMH et SOLIHA) et tous les autres bailleurs rapatrient les demandes

du SNE sur leur logiciel interne quotidiennement sauf SNI/Coligny qui le fait moins fréquemment (trimestriellement).

Ces réponses aux questionnaires ont permis de constater qu'il existe actuellement quatre lieux d'enregistrement de la demande sur la CCLO à savoir : antenne SNI à Mourenx, antenne Coligny à Mourenx, siège SOEMH à Orthez et la Mairie de Mourenx qui est centre enregistreur depuis février 2018. Les communes renvoient le demandeur vers les bailleurs sociaux et non vers le Portail Grand Public. Ces trois acteurs souhaitent un besoin de partenariat plus fort entre les différents partenaires. Le PPGDLSID permettra de tenir compte du fonctionnement actuel et a pour objectif de s'appuyer sur les services existants sur le territoire.

Ces réponses aux questionnaires ont permis à la CCLO de fixer des objectifs concernant le PPGDLSID qui sont les suivants :

- Améliorer l'information apportée au demandeur sur l'ensemble du territoire intercommunal (définir les lieux d'accueil et d'information)
- Améliorer le traitement de certaines demandes spécifiques et des demandes de mutations au sein du parc social,
- Veiller au bon équilibre territorial en termes de mixité sociale : fixer des règles avec les bailleurs et partenaires.

Ce travail de mise en place du PPGDLSID est un travail sur le long terme puisqu'il y a différents temps à mettre en place et / ou respecter :

- Des temps « politiques » :
 - Conseil communautaire du 26 juin 2017 pour la délibération concernant le lancement du PPGDLSID
 - Bureau communautaire du 28 mai 2018 pour l'explication de la future CIL
 - Conseil communautaire du 25 juin 2018 pour la délibération concernant la création de la CIL précisant la liste des membres souhaités. Après avis du Préfet, un arrêté préfectoral établit la CIL
 - Conseil communautaire de décembre 2018 pour la délibération adoptant le projet de PPGDLSID. Les communes ont deux mois pour prononcer un avis ainsi que le Préfet.
 - Conseil communautaire au 1^{er} trimestre 2019 pour l'adoption de la convention intercommunale d'attribution.
- Des temps « techniques » :
 - Questionnaires auprès des acteurs de l'habitat (communes, travailleurs sociaux, bailleurs HLM) de décembre 2017 à février 2018 (trois mois)
 - Diagnostic du parc social, de son occupation et de la demande et des attributions ainsi que propositions d'orientations et de programmes d'actions (constitution du projet de PPGDLSID) et propositions d'informations pour une future plaquette informative commune à tous les acteurs de l'habitat du territoire concernant l'accueil et l'information au demandeur d'avril à juillet 2018 (quatre mois)

- Réunion de la CIL concernant les orientations du PPGDLSID en septembre 2018
- Réunion de la CIL concernant l'avis sur le PPGDLSID fin novembre 2018

Ces deux temps sont très importants puisque les techniciens (les agents communautaires) doivent se greffer au calendrier politique et préparer tout ce travail en amont pour que les élus puissent l'adopter par la suite. Si la CCLO respecte le calendrier prévisionnel, le PPGDLSID aura mis un an et demi à être élaboré et à être adopté de la date de la délibération lançant le PPGDLSID (26 juin 2017) à la délibération adoptant le projet de PPGDLSID (prévue en décembre 2018). Par rapport à d'autres territoires (par exemple la Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées ayant voté en conseil communautaire le lancement de la procédure du PPGDLSID en 2017 comme la CCLO et n'ayant pas encore mis en place ce document), la CCLO n'aura pas mis beaucoup de temps pour élaborer son PPGDLSID.

Les actions que la CCLO doit donc mettre en place pour l'élaboration de son PPGDLSID sont les suivantes :

- Réalisation d'un diagnostic partagé qui est une analyse du parc social prenant en compte l'offre, la demande et l'attribution (réalisé dans le cadre de mon stage et exposé dans la deuxième partie),
- Formalisation de l'information destinée aux différents guichets d'accueil dont le ou les lieux d'accueil communs (réalisé dans le cadre de mon stage et exposé dans la deuxième partie),
- Intégration des données sur l'occupation du parc social dans l'observatoire de l'habitat pour enrichir les travaux de la future CIL

3. Un travail de benchmarking : s'appuyer sur l'expérience des autres EPCI

Le benchmarking est une méthode qui consiste à rechercher et à analyser ce qui se déroule ailleurs (ici sur d'autres EPCI) et comparer les documents pour pouvoir élaborer ce document à l'échelle de la CCLO. Ce travail de benchmarking permet de visualiser comment d'autres territoires ont appréhendé et se sont ainsi appropriés ce nouveau plan à mettre en place à l'échelle d'un EPCI. De plus, cela permet d'enrichir la réflexion et le questionnement de ce plan. Suite aux recherches générales effectuées concernant le PPGDLSID et le contexte propre lié à la CCLO, ce travail de benchmarking devait permettre de prendre du recul par rapport au territoire étudié et permettre une ouverture sur d'autres territoires disposant de problématiques parfois similaires au territoire de l'étude. Il a été constaté que peu de territoires en France ont mis en place ce type de plan. D'après le site de l'extranet de l'Etat concernant la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux, à l'échelle de la Nouvelle Aquitaine, seuls les EPCI Grand Poitiers, Grand Dax et la Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque qui ont mis en place un PPGDLSID. L'observation qui a été faite est que même les grands EPCI (communauté d'agglomération / métropole) ont peu investi la question de la gestion de la demande et des attributions.

Afin de connaître et savoir comment mettre en place ce nouveau plan, il a semblé pertinent de se renseigner auprès d'autres collectivités l'ayant déjà mis en application ou dont le PPGDLSID est en cours d'élaboration. Ainsi, une attention particulière a été portée à 4 EPCI :

- **La Communauté de Communes du Val d'Amboise** (Département Indre et Loire, Région Centre-Val de Loire) puisque cette communauté de communes est un EPCI rural tout comme la CCLO avec une ville où plus de la majorité des logements sociaux sont concentrés. Elle présente donc des problématiques similaires en matière de logement social que la CCLO.
- **La Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP)** (Département Pyrénées-Atlantiques, région Nouvelle-Aquitaine) puisque cette communauté d'agglomération est située à proximité de la CCLO. Il a semblé pertinent de rencontrer un agent de ce service en charge du PPGDLSID afin de connaître le travail en cours concernant ce document.
- **La Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque** (Département Pyrénées – Atlantiques, Région Nouvelle-Aquitaine) puisque cette communauté d'agglomération (fusionnée depuis 2017 pour constituer la Communauté d'Agglomération Pays Basque) fait partie du même département que la CCLO et cela semblait intéressant d'analyser cet exemple dans la mesure où les objectifs de l'Etat sont à l'échelle départementale et le PDALHPD est un document à prendre en compte dans l'élaboration du PPGDLSID qui est un plan départemental.
- **Grenoble Alpes Métropole** (Département Isère, Région Auvergne-Rhône-Alpes) puisque cette métropole dispose dans son PPGDLSID d'orientations et d'actions très détaillées qui peuvent servir de base pour la réflexion concernant la proposition d'actions pour celui de la CCLO.

Ce travail s'est effectué en deux temps :

- Lecture et synthèse des trois PPGDLSID / rencontre avec l'agent de la direction habitat et rénovation urbaine de la CAPBP
- Faire émerger les éléments pertinents des trois documents et de l'entretien pour pouvoir l'appliquer à celui de la CCLO

Concernant l'entretien effectué avec l'agent de la CAPBP, il a été effectué le 28 juin 2018 avec Madame Balesta-Raffier. L'agent en charge du PPGDLSID de l'agglomération paloise nous informe qu'avant la fusion avec d'autres EPCI au 1^{er} janvier 2017, avaient déjà été établis à l'échelle de l'EPCI à quatorze communes en 2015/2016, la convention intercommunale d'équilibre territoriale (l'ancienne CIA), une délibération lançant le PPGDLSID ainsi que la CIL. Suite à la fusion du 1^{er} janvier 2017 qui a fait passer cette agglomération à 31 communes et la loi Egalité et Citoyenneté qui renforce la compétence de l'EPCI en terme de logement social en particulier à travers les demandes et les attributions, des documents ont évolué. En effet, la convention intercommunale d'équilibre territoriale est devenue la convention intercommunale d'attributions et la CAPBP doit également intégrer les nouvelles communes dans tous ses documents aboutissant à une nouvelle délibération pour le lancement du PPGDLSID et de la CIL. Depuis la fusion, les documents du PPGDLSID n'ont pas connu d'évolutions.

Concernant les caractéristiques en matière de logement social, ce territoire a deux mois de plus d'attente que la CCLO pour avoir une demande satisfaite, soit huit mois. L'agglomération paloise n'est pas un territoire tendu au niveau de l'immobilier. En effet, sur le département des Pyrénées-Atlantiques, seule l'agglomération du Pays Basque est un territoire tendu. Néanmoins, du fait de son nombre d'habitants, la CAPBP est soumise à la loi SRU concernant le quota de logements sociaux. Il n'y a donc pas de phénomène de vacance sur ce territoire. Cependant, tout comme la CCLO, les demandes de mutations sont de 30% ce qui correspond soit une insatisfaction par rapport au parc soit un logement devenu trop petit / trop grand pour les ménages.

En revanche, en matière d'accueil et d'informations au demandeur, l'agglomération paloise a décidé de ne pas mettre en place une brochure explicative puisqu'une plaquette nationale sur la gestion de la demande existe. La CCLO souhaite quant à elle mettre en place une brochure puisque celle au niveau nationale transmet des informations générales sur la demande de logement social. Cette brochure de la CCLO sera adaptée au territoire avec les acteurs mentionnés pour permettre au demandeur d'avoir un service et une information de proximité concernant le logement social. La CAPBP a cependant mis en place en 2016 une maison de l'habitat en centre-ville de Pau. Cette maison a diverses missions concernant l'habitat dont une concerne l'accompagnement des demandeurs pour le logement social en les guidant vers les bailleurs du territoire. Les offices HLM possédant un parc social dans cette agglomération font aussi des permanences dans cet établissement pour les demandeurs.

Cette rencontre avec l'agent du service habitat de la CAPBP a permis de mesurer comment un EPCI d'une taille plus importante que la CCLO appréhende ces nouvelles lois en matière d'accueil et d'information au demandeur et de gestion partagée. Beaucoup de communes ayant intégré l'agglomération paloise en 2017 sont des communes rurales n'ayant pas toujours de logements sociaux. La volonté de l'agglomération paloise a pour le moment été davantage

portée sur l'accueil et l'information au demandeur, en créant un établissement spécialisé dans cette compétence intercommunale. En comparant avec le territoire de la CCLO en matière d'accueil et d'information au demandeur, la CCLO se basera sur le fonctionnement déjà existant sur le territoire et ne souhaite pas créer une autre structure comme une maison de l'habitat. En effet, le Bureau Logement de Mourenx étant centre enregistreur depuis février 2018, ce service accueille et informe déjà le demandeur sur le logement social. Il est retenu de cet entretien que d'un EPCI à un autre, même se situant à proximité l'un de l'autre, les volontés politiques sont différentes et les besoins donc par voie de conséquence les priorités / les actions ne sont pas les mêmes.

Parallèlement à cette rencontre, une attention particulière a été portée à des PPGDLSID d'autres EPCI. Ces lectures ont permis de constater l'importance que mettaient certains EPCI dans l'élaboration de ce document de planification.

Ainsi, la lecture et l'analyse du document du Val d'Amboise et celui de l'agglomération Sud Pays Basque ont beaucoup aidé pour la réalisation de l'état des lieux préalable à la constitution de celui de la CCLO. En effet, ces deux PPGDLSID ont apporté une analyse de leur territoire très pertinente en mettant l'accent sur les caractéristiques du parc social, la demande et les attributions et l'occupation du parc locatif social. La Communauté d'Agglomération du Sud Pays Basque a réalisé un focus sur chaque des communes de son territoire pour pouvoir les comparer les unes aux autres. C'est une méthode de diagnostic très intéressante mais pour le territoire de la CCLO, cette méthode n'était pas possible à mettre en œuvre puisqu'elle comprend vingt et une communes avec du logement social alors que l'agglomération du Sud Pays Basque est composée de douze communes, donc une échelle plus réduite en nombre de communes. Le diagnostic de cet EPCI est composé de nombreux diagrammes proposant un état des lieux du parc social très complet pour pouvoir en ressortir des enjeux et des pistes d'actions pour ce territoire.

Toutes les données utilisées dans les documents de ces deux EPCI ont permis de faire émerger des suggestions pour l'état des lieux de la CCLO. J'ai ainsi proposé à Madame Balesta-Raffier de centrer l'état des lieux pour la CCLO sur la présentation du territoire de la communauté de communes, les caractéristiques et l'occupation du parc social ainsi que la demande et les attributions.

Concernant les orientations et les pistes d'actions, c'est un travail où le benchmarking était le plus complexe puisque cela est propre à chaque territoire. Chaque EPCI dispose d'enjeux différents. En revanche, deux enjeux sont similaires : l'explication du service d'accueil et d'information ainsi que la gestion partagée. Pour cette partie du PPGDLSID, deux documents d'EPCI nous ont aidé à mener notre réflexion : celui de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque et celui de Grenoble Alpes Métropole. Ces deux EPCI ont élaboré cette partie sous deux angles différents :

- La Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque a décidé d'élaborer ses actions sous forme de fiches synthétiques d'une page chacune où toutes les informations importantes sont concentrées. Cette présentation nous a semblé pertinente et c'est celle qui a été retenue pour illustrer des fiches actions pour la CCLO puisque les élus pourront à travers une fiche connaître tous les éléments d'une action. C'est la partie la plus pertinente et

« politique » de ce document puisque cela consiste à sa mise en œuvre sur les six prochaines années.

- Grenoble Alpes Métropole avait opté quant à elle pour une présentation sous forme textuelle en grandes parties (orientations) ensuite déclinées en axes (pistes d'actions). Cette présentation permet d'avoir toutes les informations détaillées des orientations et des pistes d'actions, ce qui m'a aidée aussi pour réfléchir à la mise en application sur l'échelle de la CCLO.

Ce travail de benchmarking a permis de confirmer que l'Etat impose des réglementations aux EPCI / collectivités territoriales mais aucun accompagnement pour la mise en place de ce nouveau document n'a été fait que ce soit sur le plan financier ou bien humain. Les EPCI interprétant la loi, il a été constaté que tous les documents des EPCI sont différents et il n'y a aucune ressemblance sur le développement du contenu. Certains proposent un diagnostic disposant de peu d'éléments (par exemple celui de Grenoble Alpes Métropole qui est composé seulement d'un état des lieux de la demande des attributions sur le territoire métropolitain mais avec des orientations et des pistes d'actions très développées) et certains proposent un diagnostic très complet mais une absence d'orientations et de pistes d'actions (par exemple celui de la Communauté de Communes du Val d'Amboise qui a constitué son PPGDLSID en mettant dans l'ordre tous les points de contenu inscrits dans la loi sans orientations et pistes d'actions inscrits dans le document).

Synthèse partie I

Un nouveau document de planification rentre en vigueur pour les EPCI disposant d'un PLH. Plusieurs réformes concernant la gestion de la demande et des attributions des logements sociaux ont créées ce document pilote qui est le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information aux Demandeurs.

Les dispositions de la loi ALUR du 23 mars 2014 ont apporté plus de transparence dans la gestion de la demande et des attributions avec la création du PPGDLSID et, renforcées par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 avec une articulation des enjeux d'accueil des ménages prioritaires avec des enjeux d'équilibres territoriaux. Ce document doit permettre une simplification des démarches pour le demandeur avec un enregistrement de la demande sur internet et la création d'un dossier unique (enregistrement des pièces justificatives sur le SNE et le dossier est modifiable comme consultable par le demandeur). Le but est de responsabiliser le demandeur en lui permettant de bien cibler sa demande afin de réduire au maximum le nombre de refus d'attribution et par voie de conséquence, d'améliorer la confiance générale des demandeurs dans le système des attributions par plus de transparence.

D'après la loi, suite à l'approbation du PLH, l'EPCI doit mettre en œuvre son PPGDLSID. La CCLO a délibéré pour élaborer ce nouveau document le 26 juin 2017 soit six mois après l'approbation du PLH. Ce document sera établi deux années après l'approbation du PLH soit, d'après le calendrier prévisionnel, lors du conseil communautaire de décembre 2018. Le PPGDLSID est un document qui permet aux intercommunalités de se questionner sur les attributions et l'occupation du parc social à cette échelle. Cela renforce les compétences des EPCI qui ne sont plus seulement dans une action de développement de l'offre de l'habitat sur le territoire mais se questionnent sur les habitants et les futurs habitants du parc social. En effet, le rôle de l'EPCI en association avec tous les partenaires de l'habitat est d'apporter davantage de mixité sociale et de ne pas concentrer les personnes possédant des difficultés sociales et / ou économiques à l'échelle d'un immeuble, d'un quartier ou bien d'une ville. Il s'agit d'un travail et d'un suivi très régulier que les EPCI devront avoir concernant leurs parcs sociaux sur leurs territoires. Les EPCI devront imposer aux partenaires leurs politiques, ce qui ne sera pas simple à mettre en œuvre.

Cette lecture des trois PPGDLSID a permis de questionner et réfléchir aux éléments importants à mettre en place dans ce nouveau document et de mieux appréhender l'élaboration de celui de la CCLO. A partir de là, il est possible de réaliser l'état des lieux du parc social de l'intercommunalité de Lacq-Orthez sur la base de toutes les données qui ont été communiquées (données OPS, RPLS, PLH, INSEE), des réponses aux questionnaires des communes / travailleurs sociaux / bailleurs HLM ainsi que la rencontre de Madame Sandra MALDONADO, agent au bureau logement de la Mairie de Mourenx et Madame Anne CAUMONT, assistante sociale au CCAS d'Orthez. C'est l'objet de la seconde partie de ce mémoire. Suivront ensuite les propositions d'actions.

PARTIE 2 – MISE EN FORME DU DOCUMENT DU PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS : ETAT DES LIEUX ET PROPOSITIONS D' ACTIONS

Dans cette partie, il sera proposé un diagnostic du parc social des logements sociaux et de leur occupation ainsi que les demandes et les attributions sur le territoire de la CCLO qui constituera la première partie du document du PPGDLSID. Ce travail (réalisé dans le cadre de mon stage) doit permettre de mieux appréhender le territoire en matière de logements sociaux et donc par la suite de faire émerger des propositions d'orientations et d'actions pour l'intercommunalité. Ces dernières constitueront la seconde partie du document du PPGDLSID pour la CCLO.

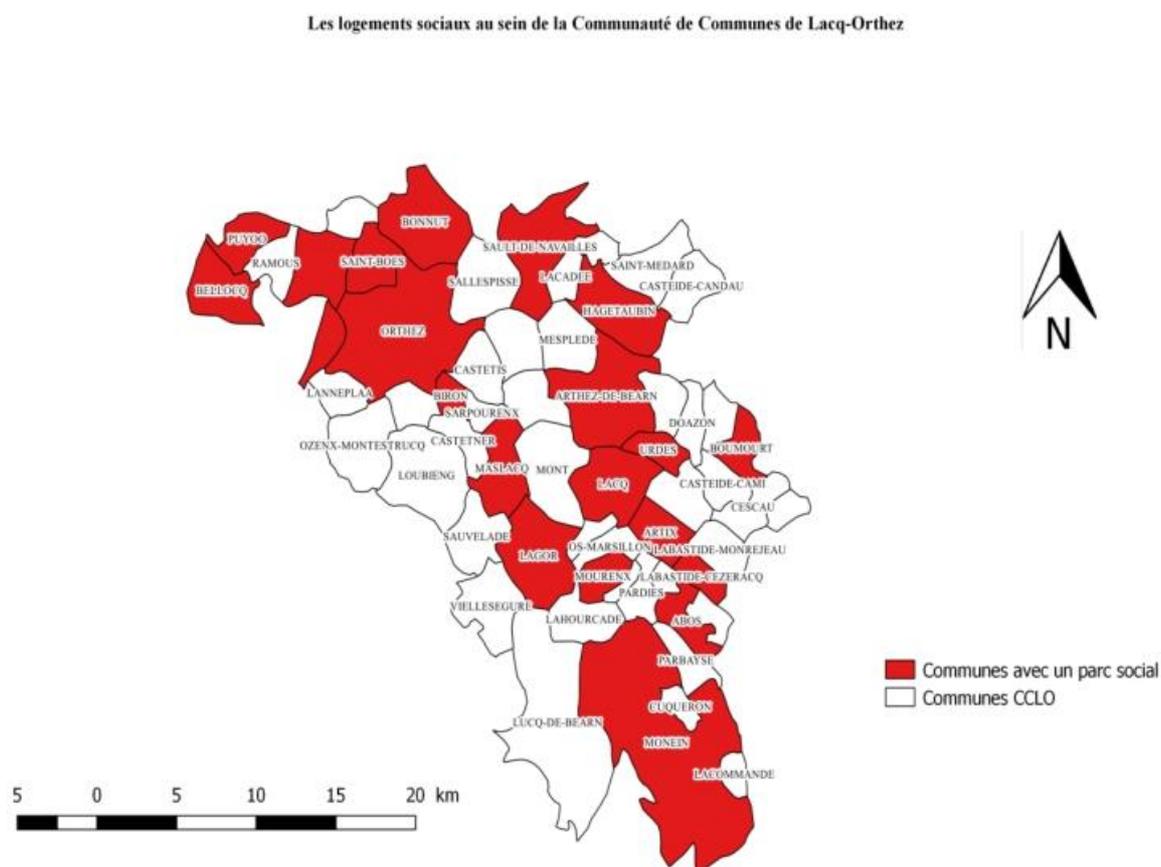
Les données utilisées pour cet état des lieux sont issues:

- Du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) (données utilisées sur l'année 2015, 2016, 2017) qui concerne le parc de logements où sont précisées la localisation et les caractéristiques principales du logement. C'est une base de données fournie par les bailleurs sociaux et les gestionnaires pour le Ministère de la Cohésion des Territoires. Les EPCI peuvent se procurer cette base de données à travers les services déconcentrés de l'Etat à savoir la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) afin de mettre à jour annuellement leurs connaissances sur le parc de logement social présentes sur leur territoire.
- De l'Occupation du Parc Social (OPS) (données utilisées sur l'année 2016) qui concerne toutes les caractéristiques de l'occupation du parc social : la composition des ménages, la tranche d'âges, les personnes ayant un emploi / situation précaire / chômeurs etc...). Tout comme l'enquête RPLS, l'enquête OPS est fournie par les bailleurs HLM pour l'Etat. C'est une enquête qui a lieu tous les deux ans. Les EPCI peuvent se procurer ces données par les services déconcentrés de l'Etat (DDTM). Les données détaillées sont disponibles auprès de chaque bailleur HLM.
- Du Système National d'Enregistrement (SNE) (données utilisées sur l'année 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017) qui est constamment mis à jour et permet de connaître les demandeurs de logements sociaux et les attributions sur le territoire. Cette base de données est fournie par les guichets enregistreurs. Les EPCI peuvent se procurer cette base de données par le biais des guichets enregistreurs.
- De l'INSEE (données utilisées de 2014) qui diffuse des informations sur la société française liées au recensement de la population.

Les cinq communes les plus importantes sur le territoire de la CCLO en matière de population sont les communes d'Orthez (10 672 habitants), Mourenx (6 536 habitants), Monein (4 473 habitants), Artix (3 458 habitants) et Arthez de Béarn (1 855 habitants). D'une manière générale, entre 1990 et 2014, la CCLO a vu sa population augmenter de 4 093 habitants. Les tranches d'âges sont dans l'ensemble équilibrées au sein du territoire avec une majorité cependant de la tranche 45-59 ans qui représente 11 744 habitants soit 22% à l'échelle du territoire.

La carte ci-dessous rend compte des communes appartenant à la CCLO qui disposent d'un parc de logement social et celles qui n'en disposent pas.

Figure 2 : Les communes de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez possédant un parc social



Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, logiciel QGIS, mai 2018

Sont présentées ci-après les principales caractéristiques du parc social.

1. Les caractéristiques du parc social

Les caractéristiques du parc social permettent de connaître le nombre de logements sociaux, la répartition de ce parc au sein des bailleurs HLM, les types de logements ainsi que la typologie par taille de logements du patrimoine locatif social du territoire de la CCLO. En 2017, le parc social de la CCLO comptabilise deux mille neuf cent quatre-vingt-dix logements locatifs sociaux. Ce territoire dispose d'un fort patrimoine de logements sociaux cependant il n'est pas soumis à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) puisque sont concernées les communes de plus de trois mille cinq cents habitants appartenant à des intercommunalités de plus de cinquante mille habitants comprenant au moins une commune de plus de quinze mille habitants. Orthez n'ayant pas atteint ce nombre d'habitants, la CCLO n'est donc pas soumise à la loi SRU. A l'échelle départementale, seules la Communauté d'Agglomération du Pays Basque et la Communauté d'Agglomération de Pau Béarn Pyrénées sont soumises à cette loi.

Tableau 4 : Le nombre de logements locatifs sociaux conventionnés (hors ANAH) par communes

Communes	2015	2016	2017
Abos	8	8	8
Arthez de Béarn	24	24	24
Artix	227	227	241
Baigts de Béarn	16	16	24
Bellocq	27	27	27
Biron	9	9	9
Bonnut	2	2	2
Boumourt	4	4	3
Hagetaubin	8	8	8
Labastide-Cérezacq	2	2	2
Lacq	0	6	6
Lagor	1	10	10
Maslacq	8	8	8
Monein	70	70	70
Mourenx	1532	1798	1839

Orthez	658	658	658
Puyoô	26	26	26
Saint-Boès	4	4	3
Salles-Mongiscard	4	4	3
Sault de Navailles	12	12	12
Urdès	4	4	4
Total	2646	2927	2990

Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, données RPLS (2015, 2016, 2017), mai 2018

Le parc social de la CCLO est composé en 2017 de deux mille neuf cent quatre-vingt-dix logements locatifs sociaux. Sur les trois dernières années, il y a eu une augmentation du nombre de logements sociaux sur le territoire de la CCLO de 13%. Le tableau ci-dessus permet de se rendre compte que la majorité des communes n'a pas connu d'augmentation de son parc locatif social. Cette augmentation concerne peu de communes :

- Artix qui passe de deux cent vingt-sept logements sociaux en 2016 à deux cent quarante et un logements sociaux en 2017. Ce sont des logements pour la gendarmerie qui ont été construits.
- Baigts de Béarn qui passe de seize logements sociaux en 2016 à vingt-quatre logements sociaux en 2017.
- Lacq qui ne possédait pas de logements sociaux avant 2016, et en possède six depuis cette date.
- Lagor qui passe de un logement social en 2015 à dix logements sociaux en 2016.
- Mourenx ne cesse d'accroître son parc social au fil des années. Cela est dû à son histoire car Mourenx est une ville-nouvelle qui est née en 1957 (première ville nouvelle de France) liée à la création du complexe industriel de Lacq autour du gisement de gaz naturel. Ces nouveaux emplois ont fait venir quinze mille personnes de toute la France et d'Afrique du Nord, qu'il a fallu loger le plus rapidement possible. C'est la raison pour laquelle « *les types de bâtiments sont ceux déjà mis au point dans les opérations parisiennes : barres et tours avec un système constructif permettant la rapidité de construction* » (GIRARD, 2006, p.103). Aujourd'hui la ville de Mourenx est celle qui a le plus de logements sociaux à l'échelle de la CCLO, ce qui représente 61,50% du parc du territoire en question. Sur ces trois dernières années, Mourenx est passée de mille cinq cent trente-deux logements sociaux en 2015 à mille sept cent quatre-vingt-dix-huit en 2016 puis mille huit cent trente-neuf en 2017, soit un taux d'évolution entre 2015 et 2017 de 20%.

Tableau 5 : La répartition du parc social par bailleurs sociaux

Nom de l'organisme	Nombre de logements locatifs sociaux			Poids de chaque organisme		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Béarnaise Habitat	39	48	48	1,50%	1,64%	1,61%
Coligny	494	494	494	18,70%	16,88%	16,52%
Habitelem	33	33	33	1,20%	1,13%	1,10%
Le COL	59	59	59	2,20%	2,02%	1,97%
Office 64 de l'Habitat	630	636	660	24,00%	21,73%	22,07%
Office Palois	11	11	11	0,40%	0,37%	0,37%
SOLIHA Béarn Bigorre	46	46	46	2,00%	1,57%	1,54%
SNI	969	1235	1000	36,00%	42,19%	33,44%
SOEMH	365	365	373	14,00%	12,47%	12,48%
Société Sainte Barbe	NR	NR	266	NR	NR	8,90%
Total	2646	2927	2990	100%	100%	100%

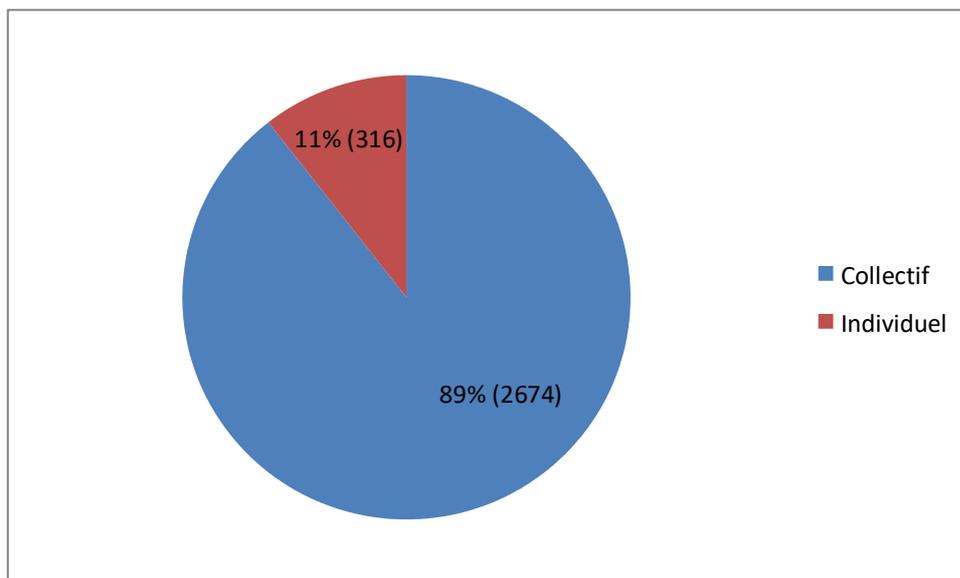
Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, données RPLS (2015, 2016 et 2017), mai 2018

En plus de la répartition des logements sociaux par communes, il paraît également important de visualiser la répartition de ce parc par bailleur HLM au sein du territoire de la CCLO. Les bailleurs Société Nationale Immobilière (SNI) / Coligny / Société Sainte Barbe font maintenant partie du même groupe (groupe CDC Habitat) mais dans la répartition du parc social, leur patrimoine respectif a été différencié car les constructions ont été effectuées avant que la fusion ait eu lieu.

D'après le tableau ci-dessus, le bailleur SNI est le plus important au sein du parc social de la CCLO avec un patrimoine de mille logements sociaux en 2017, tous situés sur la commune de Mourenx. Avec les logements sociaux de Coligny qui sont au nombre de quatre cent quatre-vingt-quatorze et ceux de Sainte Barbe au nombre de deux cent soixante-six, cela fait un patrimoine de mille sept cent soixante logements sociaux pour le groupe CDC Habitat à savoir 58,90% du parc du territoire de la CCLO. Ensuite, le deuxième bailleur le plus présent sur l'intercommunalité, est l'Office 64 de l'Habitat qui est le bailleur HLM départemental disposant de six cent soixante logements. Le troisième bailleur le plus présent sur la CCLO est la SOEMH avec un patrimoine de trois cent soixante-treize logements sociaux à l'échelle de la CCLO dont la majorité, à savoir trois cent six logements sociaux correspondant à 82% de son patrimoine, est située sur la commune d'Orthez. La loi ELAN oblige la dissolution et le rachat du patrimoine des organismes HLM gérant moins de mille cinq cents logements. C'est ce qu'il se passe pour la SOEMH qui a voté à l'unanimité, le 10 juillet 2018 en conseil d'administration, les termes d'une cession des actifs au bailleur départemental, l'Office 64 de l'habitat, qui passeront sous son contrôle le 31 décembre 2018. Le bailleur départemental disposera en plus de ces six cent soixante logements sociaux sur le territoire de la CCLO, trois cent soixante-treize logements sociaux de la SOEMH ce qui représentera mille trente-trois logements sociaux à l'échelle de l'intercommunalité. D'autres bailleurs sociaux vont fusionner du fait de loi ELAN. En effet, les bailleurs sociaux à Pau, à savoir l'Office Palois de l'habitat et la Béarnaise habitat vont fusionner d'ici juin 2019 « au plus tard » ce qui engendrera pour les bailleurs sociaux de Pau un patrimoine de cinquante-neuf logements sociaux à l'échelle de la CCLO. Quant aux autres bailleurs sociaux présents

sur la CCLO à savoir Habitelem, le COL, et SOLIHA Béarn Bigorre, ils possèdent finalement peu de logements sociaux.

Figure 3 : Les types de construction du parc social de la CCLO



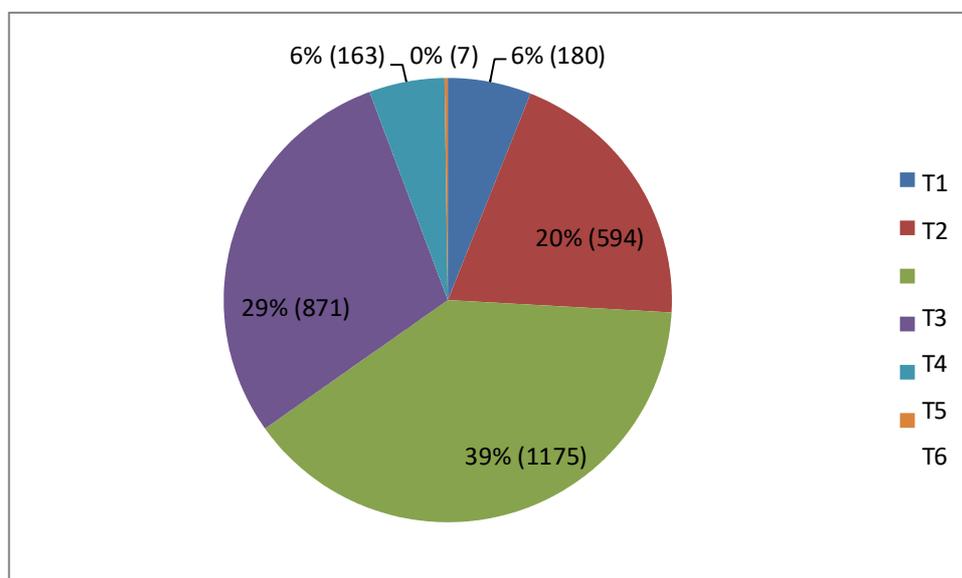
Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, Excel, données RPLS 2017, mai 2018

La majeure partie des logements sociaux sur le territoire de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez est sous la forme d'habitat collectif, soit deux mille six cent soixante-quatorze logements sociaux.

En effet, la plupart de cet habitat collectif se situe sur la commune de Mourenx et a été construite dans les années 1950 en forme de tours ou de barres. En effet, « l'accueil de ces entreprises, s'il a posé un problème foncier de taille, a surtout fait naître un énorme besoin en logements nécessaires à l'accueil des salariés massivement embauchés entre 1957 et 1960 (...) au sud de la commune de Mourenx, cette « cité nouvelle », construite entre 1957 et 1960, fut alors conçue comme une cité dortoir. Prévue pour accueillir 10 000 à 12 000 personnes. » (POINSOT, 1996, p.56). C'est donc un modèle Corbuséen du gigantisme et du grand ensemble qui a été mis en place dans une période également d'après-guerre où il y avait une urgence de reconstruire. Aujourd'hui, certains logements sociaux au sein de la ville de Mourenx sont détruits et parfois reconstruits ou bien certains étages sont condamnés. En effet, la demande ne concerne plus des grands logements tels que des T5 ou T6 mais plutôt des T2 / T3 ou T4. De plus, il est recherché des formes d'habitat certes toujours collectifs mais avec peu de logements et beaucoup moins hautes que dans les années 1950. Ainsi, « La Tour des Célibataires » avec ses dix-sept étages ne correspond plus aujourd'hui à la demande, ce qui entraîne beaucoup de logements vacants au sein de cet immeuble.

Quant aux logements sociaux sous forme d'habitat individuel, ils représentent un nombre de plus en plus important à l'échelle de la CCLO (316 logements sociaux). En effet, si l'effort a d'abord été porté sur le logement collectif, on a vu émerger à partir de la deuxième moitié des années 1970, une demande de logement individuel. Ainsi, les logements individuels avant la deuxième moitié des années 1970 (année de construction de ce type de logement dans les années 1950, 1961 et 1965) sont au nombre de soixante. Alors qu'après la deuxième moitié des années 1970 (à partir de 1980 jusqu'à 2011) les constructions de logements individuels sont au nombre de deux cent cinquante-six. La demande de ce type de logement est de plus en plus forte car elle correspond à une réelle aspiration des Français à disposer d'un jardin mais aussi de l'espace entre les voisins.

Figure 4 : La typologie du parc locatif social de la CCLO par taille des logements



Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, Excel, données RPLS 2017, mai 2018

Le type de logement le plus présent sur le parc locatif social de la CCLO correspond aux logements trois pièces, qui représentent 39% du parc. Viennent ensuite les quatre pièces (29%) et les deux pièces (20%). Cette répartition peut s'expliquer par le fait que les bailleurs HLM ont remarqué que ce sont les types de logements les plus demandés et les plus occupés sur le territoire. En revanche, les logements de taille plus petite, à savoir les T1 soit (6%) et les logements de taille plus grande à savoir les T5 et les T6 (représentant entre 6 à 7% du parc locatif social de la CCLO) sont les moins importantes sur le territoire. Ceci peut s'expliquer par le fait que les T1 sont de moins en moins demandés sur le territoire puisque les personnes seules souhaitent avoir au minimum un T2 pour séparer la chambre avec la pièce à vivre. Quant aux T5 et T6, ils sont en général dédiés aux familles nombreuses qui correspondent aujourd'hui à une composition familiale peu représentée au sein du parc social mais aussi auprès des demandeurs de logements sociaux.

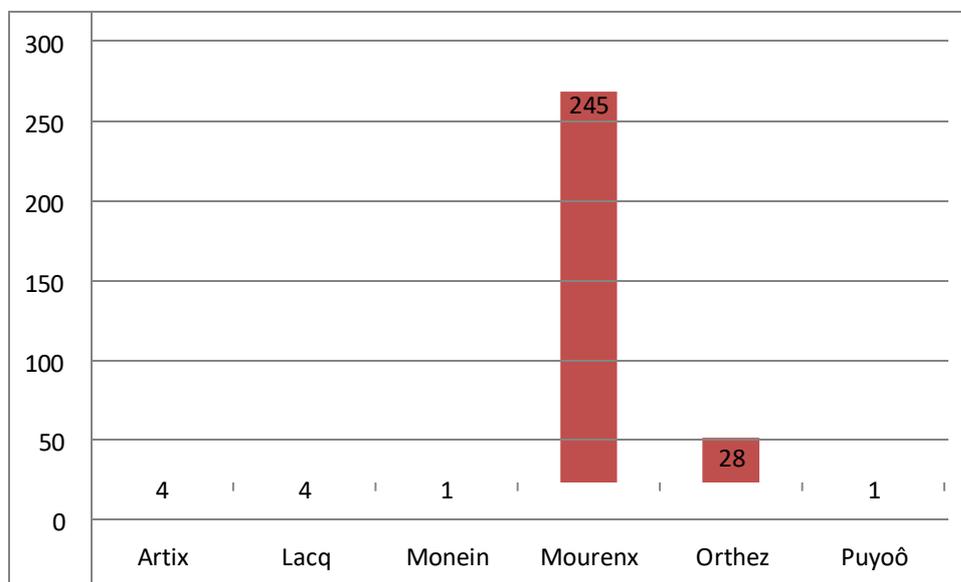
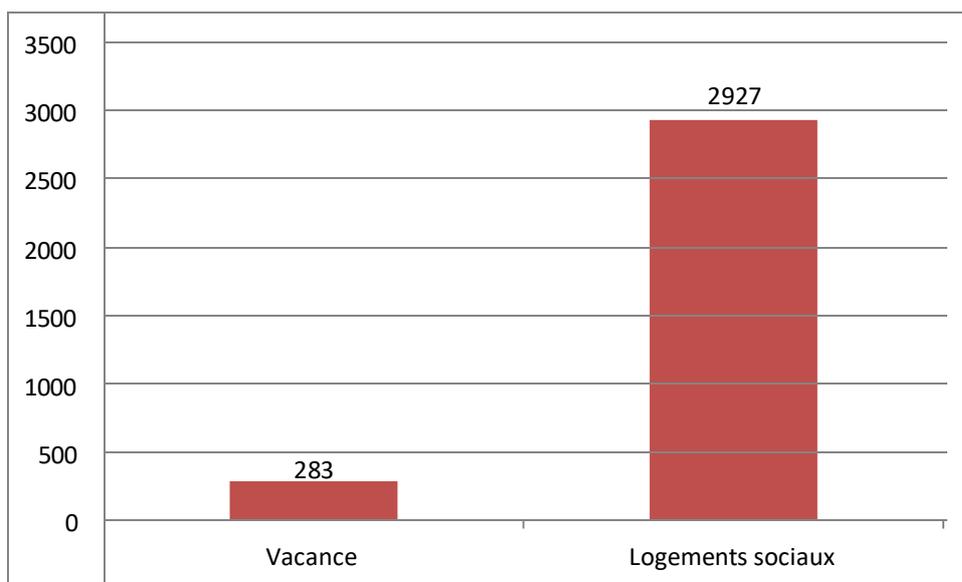
Synthèse des caractéristiques du parc social :

- Une augmentation du patrimoine locatif social au fil des années sur le territoire de la CCLO
- Un développement du logement social dans les communes rurales
- Un parc locatif social composé essentiellement de taille de logements moyens (T2 / T3 et T4)

2. L'occupation du parc social

L'occupation du parc social représente 7,05% de la population de la CCLO.

Figure 5 : La vacance dans le parc social de la CCLO



Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, Excel, données OPS 2016, mai 2018

D'après l'INSSE, un logement vacant concernant la location correspond à « un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la location, déjà attribué à un locataire et en attente d'occupation ».

La vacance en matière de logements sociaux sur le territoire de la CCLO s'élève à deux cent quatre-vingt-trois logements ce qui représente 10% du parc social. Il y a donc un fort taux de logements vacants puisque concernant les derniers chiffres du logement social en France, le taux de vacance national s'élève à 3%. Ce fort taux de vacance s'explique par l'ancienneté du parc social qui n'est pas réhabilité dans l'intégralité. La vacance est essentiellement concentrée sur les deux communes importantes de la CCLO à savoir deux cent quarante-cinq logements vacants pour Mourenx (ce qui représente 14% du parc social de la commune) et vingt-huit logements sociaux vacants à Orthez (ce qui représente 4% du parc social de la commune). Le fort taux de vacance de la commune de Lacq s'explique par le fait que les logements vacants étaient en réalité des logements en travaux en 2016. Dans les autres communes, les logements se relouent grâce à l'appui des communes. En effet, le volume d'offre est faible et génère peu de demandes mais les communes ont connaissance de ménages ayant besoin d'un logement social et en font part aux bailleurs présents.

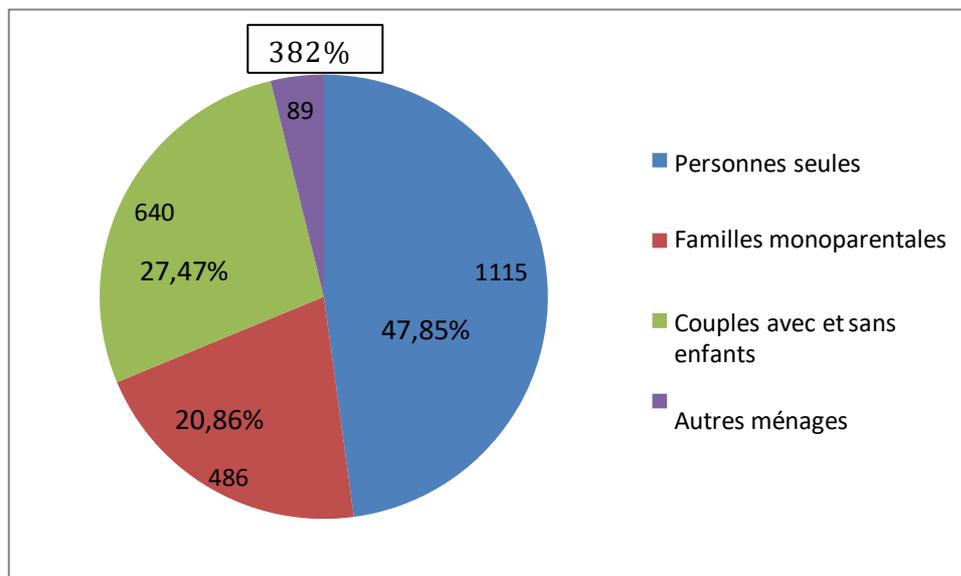
Etant donné ce fort taux de vacance au sein du parc de la CCLO et en particulier sur la commune de Mourenx, des actions ont été mises en œuvre et vont être mises en œuvre pour remédier à ce phénomène très présent sur cette commune. Comme vu précédemment, la commune de Mourenx devait accueillir entre dix mille à quinze mille personnes mais actuellement, la commune comptabilise six mille cinq cent trente-six habitants. Il y a donc trop de logements par rapport à la population actuelle. De plus, les logements des années 1950 ne correspondent plus à la demande actuelle (logements trop grands, soit des T5 et des T6).

C'est la raison pour laquelle, une convention de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a été mise en place en 2008 entraînant la destruction de l'immeuble 0 (60 logements sociaux dont 40 seulement étaient occupés). A été construit à la place un centre culturel intercommunal. L'immeuble E8 a également été détruit, soit quarante logements pour une reconstruction de trente-quatre logements (4 T2, 24 T3 et 6 T4 qui sont les tailles de logements correspondant à la demande).

De plus, le groupe SNI (logements sociaux SNI et Sainte-Barbe avant la fusion avec Coligny) à travers son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour la commune de Mourenx de 2013 à 2027 a entrepris une politique de densification et de renforcement de la programmation de travaux avec des réhabilitations, en mettant en place des accès ascenseurs, des rénovations de façades mais aussi des démolitions qui concernent le bâtiment L (soit quarante logements), le bâtiment D7 (soit soixante logements) et le bâtiment E2 (soit cinquante logements) mais une reconstruction de trente-quatre logements sera effectuée sur la même parcelle.

Des actions sont donc menées et sont en cours d'élaboration sur le territoire de la CCLO à travers le PSP des bailleurs HLM pour remédier à cette vacance très forte en particulier sur la commune de Mourenx.

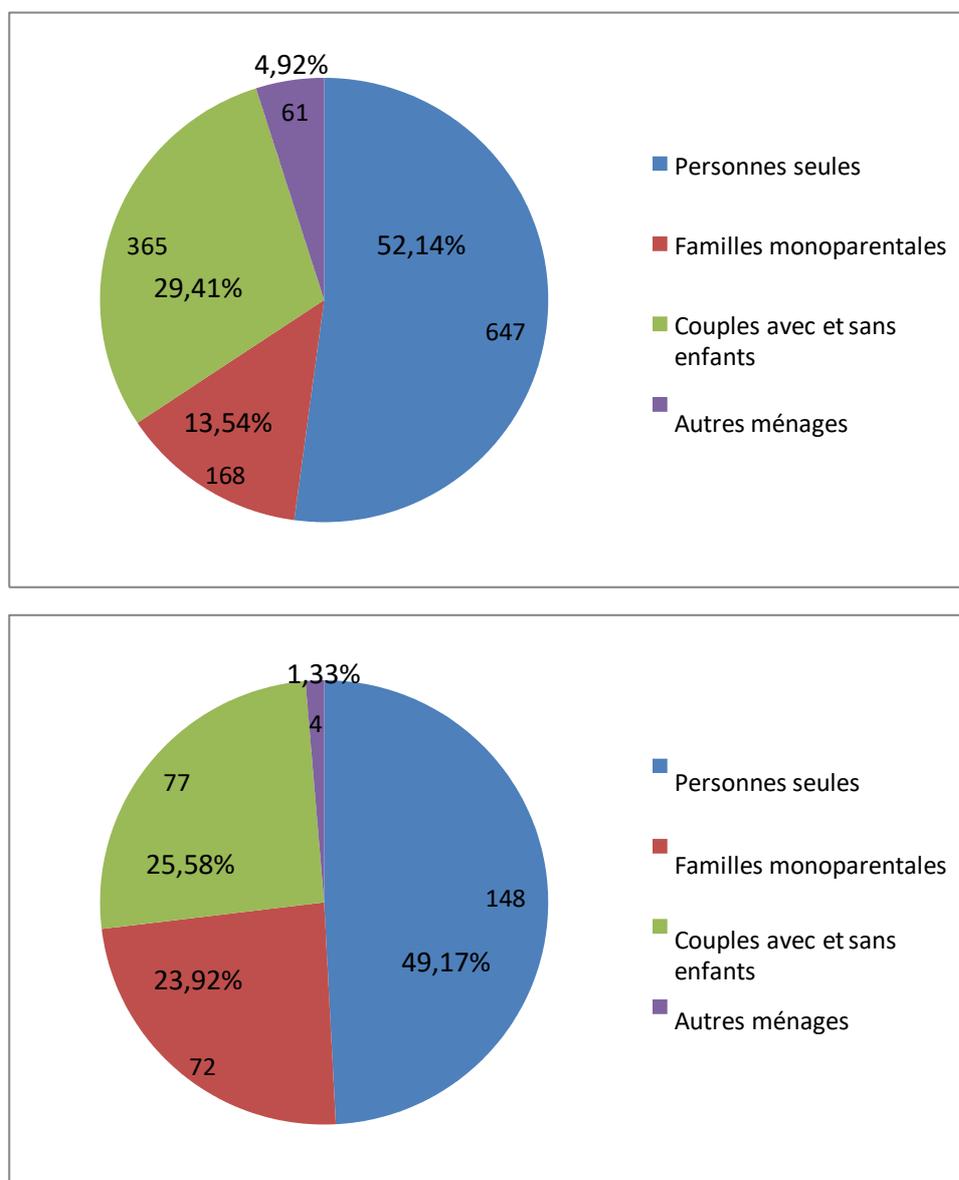
Figure 6 : La structure familiale des ménages du parc social de la CCLO



Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, Excel, données OPS 2016, mai 2018

Il est important de constater que le parc locatif social de la CCLO est majoritairement composé de personnes seules. En effet, cela représente presque la moitié de ses occupants à savoir exactement 48% et plus précisément mille cent quinze personnes. Quant à la deuxième composition familiale la plus importante du parc social, ce sont les couples avec et sans enfants représentant 27% de l'occupation du parc social. Ensuite, la part des familles monoparentales représente un taux élevé à savoir 21% du parc social. A l'échelle nationale, le taux de personnes seules ainsi que des familles monoparentales ne cessent d'augmenter et ces deux forts taux se reflètent au sein du parc social de la CCLO. Quant à la part la moins importante, cela concerne les autres ménages qui sont en général plusieurs personnes dans un logement qui ne sont pas considérées comme une famille (une collocation par exemple) représentant 4% du parc social.

Figure 7 : La structure familiale des ménages du parc social de Mourenx (premier) et Orthez (deuxième)

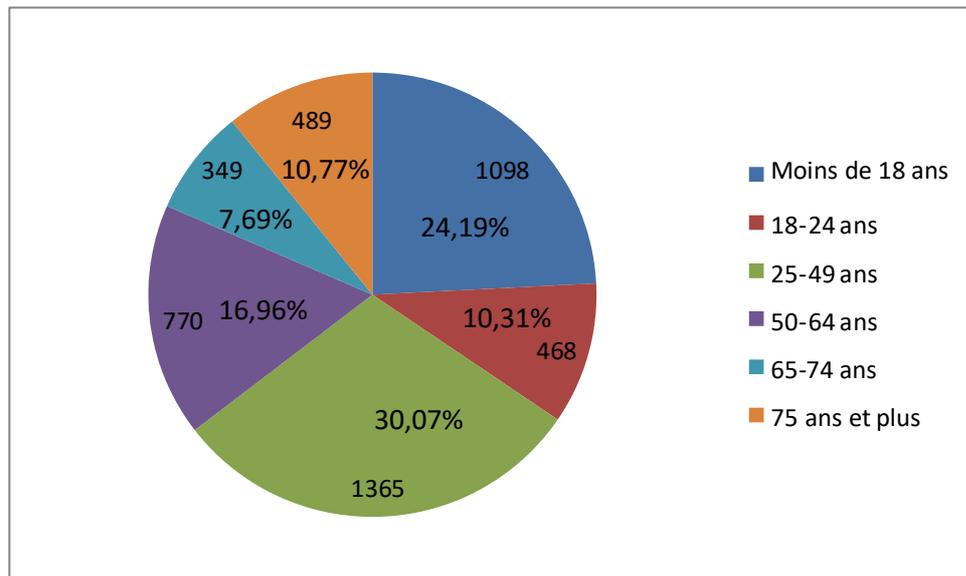


Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, Excel, données OPS 2016, juin 2018

Les structures familiales du parc social à l'échelle de la CCLO, de Mourenx et d'Orthez ont donc une ressemblance concernant les différents taux des catégories d'occupants du parc social. En effet, comme pour l'ensemble de la CCLO, les personnes seules sont très représentées en particulier à Mourenx où il s'agit de plus d'un ménage sur deux. Orthez accueille davantage de familles que Mourenx dont des familles monoparentales (environ un ménage sur quatre).

Ces deux villes n'ont donc pas les mêmes catégories de ménages occupantes au sein de leurs parcs sociaux. La demande et l'offre par taille de logements ne sera donc pas la même dans ces deux communes.

Figure 8 : La répartition des tranches d'âges au sein du parc social de la CCLO



Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, Excel, données OPS 2016, mai 2018

La population occupant le parc social de la CCLO est une population dans l'ensemble jeune. En effet, la tranche d'âge la plus représentée dans le parc est celle des 25-49 ans représentant mille trois cent soixante-cinq personnes, soit 30,07% des occupants du parc social. Les mineurs sont la deuxième tranche la plus représentée avec mille quatre-vingt-dix-huit personnes, à savoir 24% des occupants du parc social. En revanche, les tranches d'âges les moins représentées dans le parc social sont les personnes âgées. En effet, la tranche d'âge 65-74 ans est constituée de trois cent quarante-neuf personnes, à savoir 7,69% des occupants du parc social puis la tranche d'âge 75 ans et plus est constituée de quatre cent quatre-vingt-neuf personnes à savoir 10,77% des occupants du parc du social.

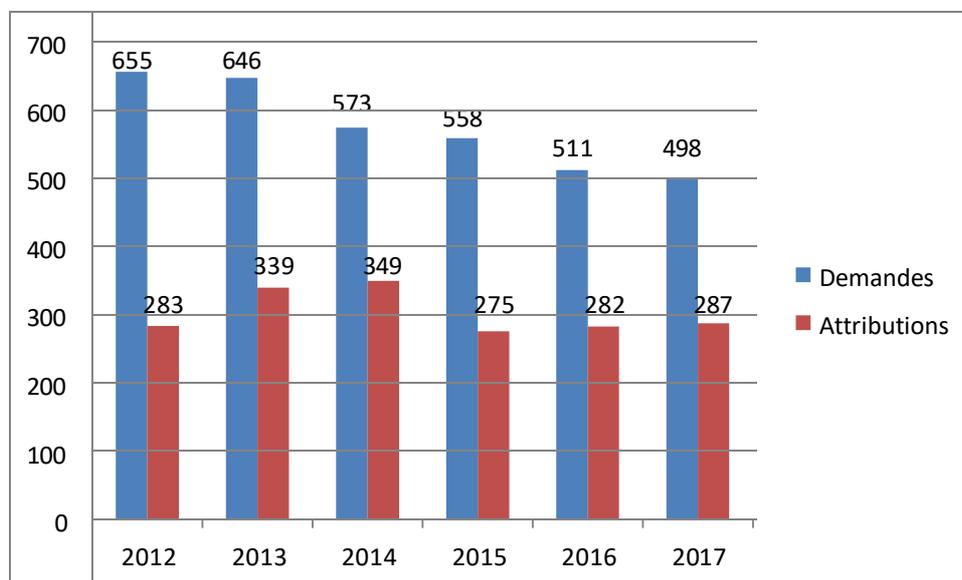
Le parc social de la CCLO n'est donc pas constitué d'une mixité intergénérationnelle qui est cependant un critère important concernant la politique sociale de l'habitat. Sur l'ensemble de la CCLO, les personnes âgées sont moins représentées puisque beaucoup de logements du parc ne disposent pas soit de normes handicapés ou soit d'un ascenseur pour ces publics spécifiques.

Synthèse de l'occupation du parc social :

- Un fort taux de vacance au sein du parc social de la CCLO (10%) et des actions en cours pour remédier à ce phénomène surtout sur la commune de Mourenx (14%)
- Presque la moitié des occupants du parc social de la CCLO sont des personnes seules (plus d'un ménage sur deux à Mourenx)
- Orthez accueille davantage de familles que Mourenx
- Une occupation du parc social essentiellement jeune (peu de mixité intergénérationnelle)

3. La demande et les attributions dans le parc locatif social de la CCLO

Figure 9 : Evolution de la demande et des attributions de 2012 à 2017 sur le territoire de la CCLO

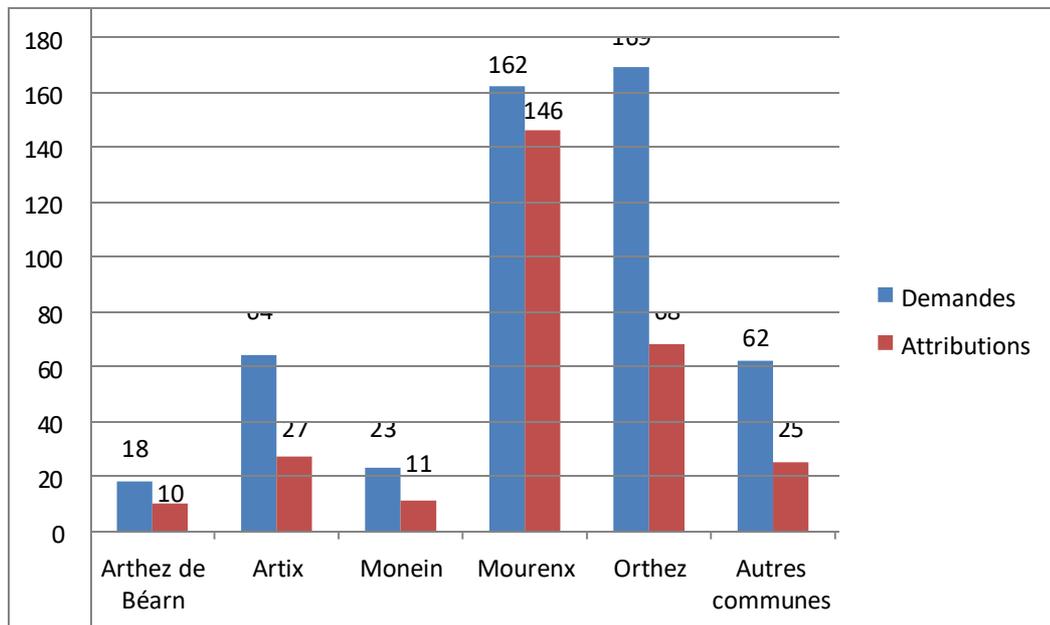


Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, Excel, données SNE 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, mai 2018

La demande de logement social ne cesse de diminuer sur le territoire de la CCLO sur ces cinq dernières années : un quart de demandes en moins entre l'année 2012 et 2017. En revanche, la demande locative sociale ne cesse d'augmenter à l'échelle du département (une croissance de 13%) et également à l'échelle régionale (une croissance de 20%). Ceci montre une perte d'attractivité résidentielle sur l'intercommunalité due à certains segments du parc social. En effet, le marché de l'immobilier n'est pas du tout tendu sur le territoire, mais les logements collectifs (concentrés pour l'essentiel sur la commune de Mourenx) en tours et en barres sont des logements anciens qui ne sont pas toujours réhabilités. En particulier les logements situés aux 3^{èmes} ou encore aux 4^{èmes} étages sans ascenseur sont peu attractifs. De plus, étant un territoire sans tension immobilière mais avec une offre concurrentielle des logements locatifs privés (concentrés pour l'essentiel sur la commune d'Orthez), les demandeurs mettent en avant de plus en plus leurs critères « d'exigences » (balcon ou terrasse pour du logement collectif et un jardin pour du logement individuel). De ce fait, cela rend les logements sociaux difficiles à louer. Cette perte d'attractivité de l'offre concerne principalement les deux communes importantes du territoire : Mourenx et Orthez.

Quant aux attributions en 2012, ce sont 42,6% des demandes qui ont été satisfaites, 52,5% en 2013, 60,90% en 2014, 49,3% en 2015, 55,2% en 2016 et 57,63% en 2017. C'est donc en 2013, 2014 et 2016 où plus de la moitié des demandes ont été satisfaites. La CCLO a donc un taux de satisfaction de la demande correcte.

Figure 10 : Les demandes et attributions par communes de la CCLO en 2017



Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, Excel, données SNE 2017, mai 2018

Les demandes du SNE concernent la commune citée comme premier choix par le demandeur. La catégorie « autres communes » comporte les seize autres communes rurales de la CCLO puisque la demande et l'attribution restent marginales : soixante-deux demandes au total qui sont non renseignées pour des raisons de confidentialité puisque cela concerne peu de demandes par commune.

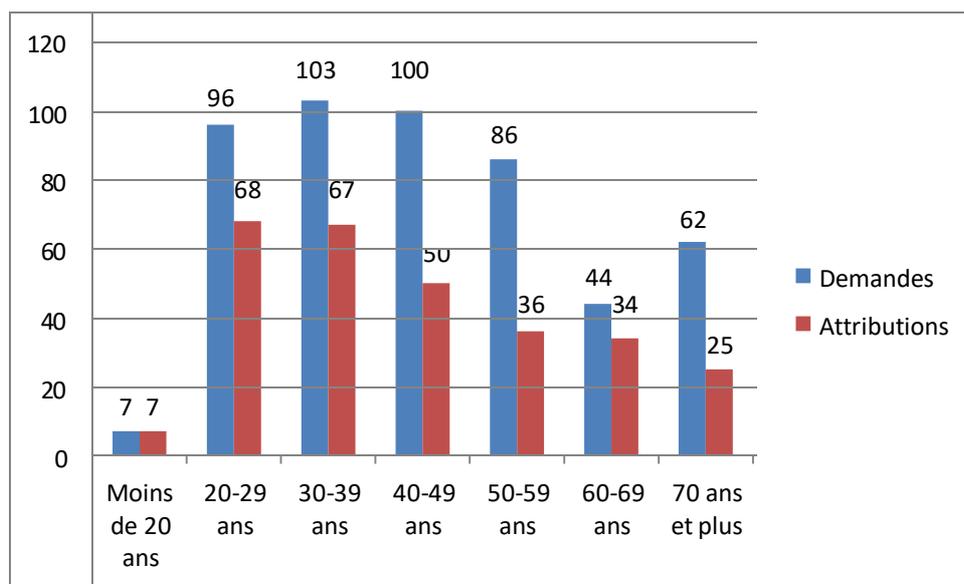
Les demandes concernent en premier choix les deux pôles urbains de la CCLO à savoir Orthez et Mourenx, dues à l'offre importante existante. Les communes d'Artix, de Monein et d'Arthez de Béarn enregistrent aussi quelques demandes.

Concernant les attributions, c'est sur la commune de Mourenx que le taux de la demande satisfaites est le plus important soit 90%. Cela représente seulement seize demandes non satisfaites. Cette satisfaction de la demande dans cette commune s'explique par le poids important du parc de logements sociaux. Ensuite la commune d'Arthez de Béarn a le 2^{ème} taux de demandes satisfaites le plus élevé de la CCLO soit 56% des demandes satisfaites (huit demandes n'ont pas été satisfaites). Mais ceci n'est pas représentatif puisqu'il ne s'agit pas d'une forte demande par rapport aux autres communes. La commune d'Orthez a la demande la plus forte mais elle est aussi la commune avec l'attribution la plus faible puisque cela représente 40% de demandes satisfaites. Ce faible taux d'attributions à Orthez a plusieurs explications. Il s'agit d'une commune avec peu de vacance (4%) et les logements en question sont anciens, non réhabilités et avec des performances énergétiques très faibles.

Concernant le temps d'attente moyen pour avoir une demande satisfaite, la CCLO a un temps d'attente moyen faible soit 6 mois. Ceci s'explique par le fait que ce territoire n'est pas

dans une zone tendue en matière immobilière : les demandeurs de logements sociaux ont une demande satisfaite très rapidement. Le temps d'attente pour une demande satisfaite à la CCLO représente la moitié du temps d'attente du Département des Pyrénées-Atlantiques qui est d'une année. Ce temps d'attente à l'échelle départementale s'explique par une forte demande qui ne cesse de s'accroître au fil des années (entre l'année 2013 et 2017).

Figure 11 : La demande et les attributions par tranche d'âge en 2017

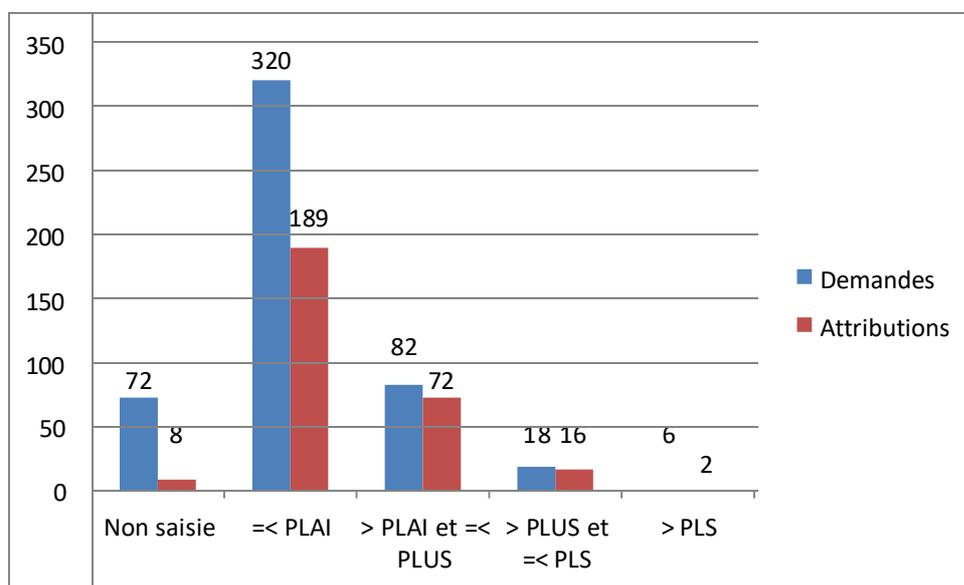


Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, Excel, données SNE 2017, juin 2018

Concernant l'âge, les demandeurs se situent majoritairement dans la tranche des 20-49 ans : 19% entre 20-29 ans, 21% entre 30-39 ans et 20% entre 40-49 ans. Il est bon de préciser que les demandeurs ayant plus de cinquante ans représentent plus d'un tiers de la demande totale avec la part des soixante-dix ans et plus représentant 12% des demandeurs.

La tranche d'âge ayant eu le moins d'attributions est celle des soixante-dix ans et plus. Toutefois, elle représente 40% de demandes satisfaites. Cette faible attribution permet de s'interroger sur la qualité de l'offre mais également sur l'adaptation des logements au vieillissement des personnes. Il est constaté que 0,68% des personnes de plus de 60 ans habitant la CCLO demandent un logement social. Cette dernière partie de la population représente 16,8% (soit 8 939 personnes) de 60-74ans et 12,3% (soit 6 569 personnes) de 75 ans et plus.

Figure 12 : La demande et les attributions par rapport aux plafonds de ressources d'accès aux logements locatifs sociaux en 2017



Réalisé par Anne-Sophie LECONTE, Excel, données SNE 2017, juin 2018

Le PLAI qui signifie Prêt Locatif Aidé d'Intégration est un prêt réservé pour les personnes en situation de grande précarité qui ont des difficultés sociales et économiques. Selon les régions les loyers sont compris entre 4,56€/m² et 5,97€/m². Le PLUS signifie le Prêt à Usage Social. C'est le prêt le plus courant dans les HLM où les loyers sont compris entre 5,14€/m² 6,70€/m². Le PLS est le Prêt Locatif Social. Il concerne des logements qui sont situés dans les zones tendues au niveau de l'immobilier et les loyers sont compris entre 7,71€/m² et 13,07€/m² (la CCLO est très peu impactée par ce type de prêt car ce n'est pas un territoire tendu au niveau immobilier).

La plupart des demandeurs de logements sociaux sont dans des situations avec de faibles ressources. Une part importante des demandeurs se trouve en situation de précarité économique avec des ressources inférieures ou égales au PLAI soit un niveau proche du seuil de pauvreté. Cela concerne trois cent vingt demandes (soit 64%) dont dans le parc social d'Orthez avec cent quinze demandes et celui de Mourenx avec cent onze demandes.

Quant aux attributions, 66% des demandes ont été satisfaites pour les ménages se situant dans un plafond de ressources inférieures ou égales au PLAI. Ces nouveaux entrants au sein du parc social font état d'une fragilité et d'une précarité marquée.

Synthèse de la demande et des attributions dans le parc locatif social de la CCLO :

- Une baisse de la demande du logement social
- Une plus forte demande à Orthez qu'à Mourenx → phénomène inverse pour les attributions : plus d'attributions à Mourenx qu'à Orthez
- La majorité des demandeurs sont jeunes (entre 20-49 ans)
- 66% des attributions concernent des ménages en grande précarité

4. Propositions d'orientations et de programme d'actions

Les éléments du diagnostic ont permis d'établir des orientations et des pistes d'actions auxquels le PPGDLSID de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez devra répondre durant les six prochaines années. Nous avons proposé d'axer le document autour de 4 grandes orientations :

Orientation 1 : Structurer le service d'accueil et d'information au demandeur et harmoniser l'information délivrée par les différents partenaires

- Action 1 : Définir et organiser les différents lieux d'accueil du territoire
- Action 2 : Harmoniser l'information au demandeur

Orientation 2 : Organiser une gestion partagée de l'information

- Action 3 : Piloter le dispositif de gestion partagée à partir du SNE afin de répondre à l'obligation du droit à l'information des demandeurs
- Action 4 : Repérer et partager avec les partenaires les situations spécifiques

Orientation 3 : Mettre en place une politique d'équilibre sociodémographique pour améliorer les parcours résidentiels

- Action 5 : Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle à travers les politiques d'attributions
- Action 6 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques

Orientation 4 : Améliorer l'attractivité du parc social existant

- Action 7 : Encourager la réhabilitation du parc ancien
- Action 8 : Participer à la définition de plan et de convention des bailleurs HLM

Sont présentées ci-dessous les fiches synthétiques correspondant aux actions proposées pour chacune des 4 grandes orientations sus-mentionnées.

Ordo 1 : Structurer le service d'accueil et d'information au demandeur et harmoniser l'information délivrée par les différents partenaires

Fiche action n°1 : Définir et organiser les différents lieux d'accueil du territoire

Contexte

L'article 97 de la loi ALUR apporte pour le demandeur davantage de transparence concernant la demande de logement social et l'information aux demandeurs. Concernant l'information aux demandeurs à l'échelle de l'intercommunalité, des entités administratives présentes sur le territoire apportent déjà une aide pour le demandeur.

Le Bureau Logement de Mourenx (centre enregistreur depuis février 2018) et celui d'Artix informent les demandeurs et les accompagnent dans leurs démarches administratives de dépôt de la demande. Quant à Orthez, le CCAS accueille les demandeurs et les accueille suivant le besoin rencontré : formulaire donnée, aide à la constitution du dossier, évaluation du projet de logement.

Objectifs

- Mise en place de deux lieux d'accueils communs : le Bureau Logement à la Mairie de Mourenx et le CCAS à la Mairie d'Orthez
- Mise en place des lieux d'informations générales : toutes les autres communes de la CCLO

Mise en œuvre

Les deux lieux d'accueil commun apporteront une information précise aux demandeurs concernant les différentes étapes de la procédure de demande de logement social, le temps d'attente moyen pour avoir une demande satisfaite, tous les droits du demandeur, les caractéristiques du parc social, la liste des lieux d'enregistrement ainsi que la liste des personnes morales participant à l'attribution du logement.

Quant aux communes qui communiqueront des informations générales, elles devront transmettre aux demandeurs les divers supports de communication (brochure explicative transmise par la CCLO aux partenaires et site internet) et l'offre du parc social sur leurs communes.

Pilotes

La Communauté de Communes de Lacq-Orthez

Les partenaires

Les communes de la CCLO – les bailleurs sociaux

Indicateurs

Mise en place et hiérarchisation des différents lieux d'accueil du territoire de la CCLO

<u>Calendrier</u>	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Préparation						
Mise en œuvre						

Orientation 1 : Structurer le service d'accueil et d'information au demandeur et harmoniser l'information délivrée par les différents partenaires

Fiche action n°2 : Harmoniser l'information au demandeur

Contexte

La Communauté de communes de Lacq-Orthez a renseigné sur son site internet les coordonnées des différents bailleurs intervenant sur le territoire et également le nombre de logements sociaux par communes.

La Mairie de Mourenx et la Mairie d'Orthez renseignent sur leurs sites internet que les agents aident à la constitution du dossier de demande de logement social, les noms des bailleurs présents sur la commune ainsi que les horaires d'ouverture et les coordonnées afin que les demandeurs puissent, s'ils le souhaitent, prendre rendez-vous avec l'agent en charge des logements sociaux.

Objectifs

- Développement de divers supports de communication pour l'information aux demandeurs

Mise en œuvre

A travers deux supports de communication, l'information sera davantage expliquée et précise pour le demandeur que ce soit à l'échelle communale ou intercommunale avec :

- La création d'une brochure explicative sur toutes les informations sur la demande de logement social sur le territoire de la CCLO avec tous les acteurs présents sur l'intercommunalité qui sera transmise aux communes et aux travailleurs sociaux du territoire
- Les sites internet des communes et de la CCLO devront communiquer en format dématérialisé la brochure mais aussi renseigneront à travers une cartographie interactive la localisation et les caractéristiques de l'offre à l'échelle communale (pour les communes) et intercommunale (pour la CCLO)

Pilotes

La Communauté de Communes de Lacq-Orthez

Les partenaires

Les communes de la CCLO – les travailleurs sociaux présents sur le territoire de la CCLO

Indicateurs

Mise en place des différents supports de communication pour l'information aux demandeurs

<u>Calendrier</u>	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Préparation						
Mise en œuvre						

Orientation 2 : Organiser une gestion partagée de l'information

Fiche action n°3 : Piloter le dispositif de gestion partagée à partir du SNE afin de répondre à l'obligation du droit à l'information des demandeurs

Contexte

La CCLO doit appliquer dans son PPGDLSID le décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur. Les informations partagées au sein des partenaires concernent : la modification d'une demande par un partenaire, le caractère prioritaire de la demande, les divers évènements intervenus dans le processus du traitement de la demande (demandes d'informations, le renseignement de pièces justificatives, la désignation par le bailleur comme candidat à un logement déterminé en vue de la présentation en CAL ainsi que l'examen de la demande), les visites de logements proposées et / ou effectuées, la décision de la CAL / le positionnement du candidat et les motifs de l'attribution ou du refus, les motifs du refus du demandeur et la signature du bail suite à l'attribution.

Objectifs

- Utilisation du SNE par tous les partenaires enregistrant une demande de logement social pour pouvoir mettre en place la gestion partagée

Mise en œuvre

Lors des réunions du groupe de travail restreint, la CCLO incitera tous les partenaires à utiliser le SNE afin de faciliter la gestion partagée de toutes les informations mentionnées dans le décret n°2015-523 du 12 mai 2015 et dans le Porter à Connaissance de l'Etat avec une utilisation du SNE à l'échelle départementale.

Pilotes

La Communauté de Communes de Lacq-Orthez

Les partenaires

Les bailleurs sociaux – l'Etat – les deux lieux d'accueil communs

Les indicateurs

Mise en place du dispositif de gestion partagée à travers le SNE

Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Préparation						
Mise en œuvre						

Orientation 2 : Organiser une gestion partagée de l'information						
Fiche action n°4 : Repérer et partager avec les partenaires les situations spécifiques						
<u>Contexte</u>						
<p>En 2017, le territoire de la CCLO a dans ses demandes 33% de mutations. Egalement, 27% des demandes dépassant au moins un an d'attente n'ont pas été satisfaites. De plus, le Porter à Connaissance de l'Etat impose à l'intercommunalité d'avoir une attention particulière pour les publics relevant du PDALHPD à savoir les publics en difficulté. Pour les publics relevant de ce plan, la CCLO ne dispose d'aucun chiffre ou de pourcentage : l'intercommunalité ne connaît donc pas le poids de ces situations sur son territoire.</p>						
<u>Objectifs</u>						
<ul style="list-style-type: none"> • Apporter une attention particulière dans le traitement des situations spécifiques 						
<u>Mise en œuvre</u>						
<p>Un travail commun sera mis en place entre la CCLO, les bailleurs sociaux et les travailleurs sociaux en mettant en place une base commune concernant l'information statistique des différentes situations spécifiques afin de connaître l'évolution de ces demandes ainsi que ces attributions chaque année sur le territoire de l'intercommunalité. Cette base sera renseignée avec l'aide du SNE qui devra en premier lieu identifier ces demandes dès l'instruction et au moment de l'attribution.</p> <p>Concernant les publics en difficulté, les bailleurs sociaux devront faire connaître à la CCLO les occupants du parc social relogés dans le cadre du PDALHPD, le nombre de ménages en impayés ainsi que le nombre de ménages sous procédure d'expulsion.</p> <p>Ces publics auront lors des attributions une attention particulière ainsi qu'un caractère prioritaire.</p>						
<u>Pilotes</u>						
La Communauté de Communes de Lacq-Orthez						
<u>Les partenaires</u>						
Les bailleurs sociaux – les travailleurs sociaux						
<u>Les indicateurs</u>						
<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'une base commune (EPCI / bailleurs / travailleurs sociaux) recensant les situations spécifiques sur l'intercommunalité 						
Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Préparation						
Mise en œuvre						

Orientation 3 : Mettre en place une politique d'équilibre sociodémographique pour améliorer les parcours résidentiels

Fiche action n°5 : Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle à travers les politiques d'attributions

Contexte

En 2017, plus de la majorité des attributions soit 60% concernaient des personnes ayant des revenus très modestes et modestes (revenus mensuels compris entre 500€ et 1499€). Un déséquilibre des attributions a été constaté que ce soit concernant la mixité sociale ou bien la mixité intergénérationnelle puisque les moins de 49 ans ont eu le plus d'attributions au sein du parc social de la CCLO.

Objectifs

- Veiller à un certain équilibre sociodémographique au sein du territoire intercommunal mais aussi des quartiers et immeubles pour éviter une spécialisation d'une partie du parc.

Mise en œuvre

Les critères de mixité sociale et intergénérationnelle seront définis dans la future Convention Intercommunale d'Attribution en particulier pour les publics défavorisés afin d'éviter une précarisation d'une partie du parc social que ce soit à l'échelle d'une commune, d'un quartier ou bien d'un immeuble. Ce travail sera effectué par la Conférence Intercommunale du Logement.

Pilotes

La Communauté de Communes de Lacq-Orthez

Les partenaires

Tous les membres de la Conférence Intercommunale du Logement

Les indicateurs

- Mise en place des critères de la Convention Intercommunale d'Attribution

Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Préparation						
Mise en œuvre						

Orientation 3 : Mettre en place une politique d'équilibre sociodémographique pour améliorer les parcours résidentiels

Fiche action n°6 : Apporter des réponses aux besoins spécifiques

Contexte

Actuellement, le territoire de la CCLO a des besoins spécifiques : des demandes sont non traitées concernant les gens du voyage, une école de la 2^{ème} chance ouvre à Mourenx en septembre 2018 par conséquent une potentielle future demande de logements peut émerger pour l'accueil de jeunes et enfin beaucoup de logements sociaux ne respectent pas la norme handicapée ou bien des besoins évolutifs pour les personnes âgées (par exemple absence d'ascenseur dans certains immeubles).

Objectifs

- Répondre aux demandes spécifiques du territoire

Mise en œuvre

Concernant les demandes non traitées pour les gens du voyage, un travail en amont de la demande sera effectué entre Gadjé Voyageurs, les bailleurs sociaux ainsi que la CCLO pour pouvoir répondre à leurs demandes mais aussi afin d'éviter au maximum la suroccupation des logements qui est la situation actuelle de certains logements sur la CCLO. Concernant l'école de la 2^{ème} chance à Mourenx, une demande de logement sera peut-être proposée. Des logements adaptés à cette demande pourront être effectués sur Mourenx. Concernant les logements pour les personnes âgées, la CCLO demandera aux bailleurs de revoir certains logements du parc afin de respecter les normes handicapées mais aussi la présence d'un ascenseur dans des logements collectifs à étages pour que les personnes âgées puissent accéder à leurs logements. Suite au repère et au partage des situations spécifiques entre les partenaires, une attention particulière sera mise en place concernant les attributions avec l'aide du SNE des publics relevant du PDALHPD.

Pilotes

La Communauté de Communes de Lacq-Orthez

Les partenaires

Les bailleurs sociaux – Gadjé Voyageurs – école de la 2^{ème} chance

Les indicateurs

Nombre d'attribution de logements pour les ménages issus des gens du voyage, les élèves de la future école de la seconde chance, les personnes de plus 65 ans, les personnes handicapées, les ménages relevant du PDALHPD.

Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Préparation						
Mise en œuvre						

Orientation 4 : Améliorer l'attractivité du parc social existant

Fiche action n°7 : Encourager la réhabilitation du parc ancien

Contexte

Etant inscrite dans le PLH en particulier au sein de l'orientation 3 « remobiliser et requalifier le parc existant notamment pour conforter les centralités urbaines », cette action permettra de renforcer cette orientation du PLH concernant la vacance et les classes énergétiques énergivores.

Le taux de vacance est très élevé au sein du parc social de la CCLO qui est de 10%. Ce taux est supérieur au taux national qui est de 3%. Ce sont les deux communes principales de la CCLO qui ont le taux de vacance le plus élevé qui est de 14% à Mourenx et de 4% à Orthez.

Egalement, 31% des logements sociaux de la CCLO (pour les logements renseignés) se situent dans une classe énergétique entre la classe D et la classe G. Ceci montre qu'une partie du parc social dispose d'une mauvaise classe énergétique.

Le phénomène de la vacance du parc social est lié à un parc ancien car 56% du parc de la CCLO a été construit dans les années 1950 et aussi beaucoup de logements n'ont pas été réhabilités donc une mauvaise classe énergétique. Mais aussi certains logements ne répondent plus à la demande comme par exemple les studios qui sont une très faible demande et les T2 / T3 et T4 qui sont une forte demande sur le territoire.

Objectifs

- Inciter les bailleurs du territoire de la CCLO a réhabilité le parc ancien

Mise en œuvre

Suite à un travail en amont en établissant des fiches par résidence pour connaître les caractéristiques du parc social, la CCLO avec l'aide des bailleurs repèrera les logements ayant un besoin de réhabilitation et la CCLO incitera cette démarche.

Pilotes

La Communauté de Communes de Lacq-Orthez

Les partenaires

Les membres de la CIL

Les indicateurs

- Nombre de logements réhabilités
- Taux de la vacance

Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Préparation						
Mise en œuvre						

Orientation 4 : Améliorer l'attractivité du parc social existant

Fiche action n°8 : Participer à la définition de plan et de convention des bailleurs HLM

Contexte

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) est établie sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de chaque bailleur HLM du Département. Cette convention a une durée de six années. Les enjeux de ces documents concernent la performance énergétique et la réhabilitation du parc en maintenant un parc locatif social attractif sur le plan de la performance énergétique tout en veillant à la maîtrise des loyers et des charges mais aussi à contribuer à une stratégie de réhabilitation visant à résorber une partie de la vacance du parc social. Le deuxième enjeu à prendre en compte pour les bailleurs HLM concerne les attributions de logements locatifs sociaux en particulier améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions, assurer la diversité des ménages dans l'occupation et dans l'accueil des ménages défavorisés, maintenir et garantir l'accès au logement des publics les plus défavorisés, affirmer l'égalité des chances en favorisant l'accès des ménages défavorisés et rééquilibrer l'occupation du parc social.

Objectifs

- Améliorer l'attractivité du parc social en favorisant sa réhabilitation ;
- Veiller à ce que les bailleurs HLM tiennent compte des orientations du PLH et du PPGDLSID de la CCLO lors de l'élaboration de leurs CUS et PSP

Mise en œuvre

Définir les modalités de partenariat de la CCLO lors de l'élaboration des documents stratégiques des bailleurs : participation aux réunions, contribution de la CCLO. La CCLO participera à l'élaboration de ces documents pour que les orientations du PLH et du PPGDLSID soient mises en place.

Pilotes

La Communauté de Communes de Lacq-Orthez

Les partenaires

Les membres de la CIL

Les indicateurs

- Participation de la CCLO à l'élaboration des CUS et PSP des bailleurs ;
- Nombre de résidences à réhabiliter inscrites dans les PSP des bailleurs

Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Préparation						
Mise en œuvre						

SYNTHESE PARTIE 2

Le traitement des données pour construire l'état des lieux du parc social de la CCLO a montré quelques limites. En effet, plus particulièrement pour les données OPS et SNE. Il n'est pas inscrit de rubriques concernant la catégorie socio-professionnelle que ce soit des occupants ou bien des demandeurs / des attributions. Cette rubrique permettrait une plus grande mixité sociale autre qu'à travers les revenus mensuels et d'élaborer par la suite une analyse sociodémographique plus pertinente du parc social.

La deuxième limite rencontrée avec le traitement de ces données est le contenu parfois qui est non renseigné pour certaines rubriques. Les bailleurs HLM omettent de mentionner certaines rubriques sur les bases qu'ils doivent fournir à l'Etat ce qui a créé une limite dans mon travail de diagnostic.

Synthèse du diagnostic de la CCLO concernant le parc social, son occupation et la demande et les attributions :

Le territoire de la CCLO n'a pas de pression locative.

Le parc social est situé pour 60% sur la commune de Mourenx.

Le parc de la CCLO est majoritairement ancien (56% construits dans les années 1950).

Un fort taux de vacance soit 10% sur le territoire avec une baisse de la demande depuis 2012 → perte d'attractivité du parc social.

Un temps d'attente moyen pour une demande satisfaite court (6 mois).

Des logements qui interrogent concernant l'adaptation au vieillissement des personnes.

Peu de mixité intergénérationnelle et une forte attribution pour des publics en grande précarité

Ces points importants du diagnostic ont permis de dégager des enjeux que la CCLO devra mettre en œuvre sur une période de six années à partir de la date d'approbation du PPGDLSID en conseil communautaire. Ces orientations et pistes d'actions seront difficiles à mettre en œuvre car l'EPCI devra faire en sorte que tous les partenaires travaillent de la même manière. Ceci sera un travail fastidieux pour les bailleurs sociaux qui devront s'adapter à chaque EPCI où ils disposent d'un parc social ainsi que les travailleurs sociaux à l'échelle départementale (les SDSEI).

CONCLUSION

Ce mémoire témoigne de la manière dont la législation a conduit au renforcement de l'échelon intercommunal en ce qui concerne la politique de l'habitat. En effet, le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Informations aux Demandeurs est un document qui amène les intercommunalités à des réflexions ainsi qu'à la définition d'orientations pour garantir une plus grande mixité sociale sur le territoire intercommunal.

Avant la mise en place de cette réforme de la gestion de la demande et des attributions du logement social, les intercommunalités, à travers leurs programmes locaux de l'habitat, mettaient en avant plus particulièrement l'offre de logements sur le territoire. Ceci concernait avant tout des constructions et des réhabilitations de logements sociaux : une compétence essentiellement basée sur le bâti en lui-même. Désormais, la loi impose que les EPCI soient également en charge des demandes et des attributions de logements sociaux afin de veiller à un bon équilibre territorial. Les lois successives renforcent le rôle des EPCI en matière de politique du logement social.

Pendant, des limites se présentent à ce document du PPGDLSID. Au sein des Commissions d'Attributions des Logements organisées par chaque bailleur social, les intercommunalités sont invitées mais la commune a une voix délibérante dans le choix des attributions alors même que c'est aujourd'hui à l'échelle intercommunale que doivent être fixées les règles d'attributions (dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution). Les futures lois sur le logement corrigeront-elles cette ambiguïté afin de donner une place beaucoup plus importante à l'intercommunalité dans le choix des attributions au sein des CAL ?

Les intercommunalités deviennent donc chef de file de cette question des attributions avec les bailleurs sociaux. Cela engendre une limite au travail des intercommunalités puisque chaque bailleur dispose d'une politique différente. Le travail des intercommunalités sera difficile à mettre en place comme par exemple pour la CCLO qui devra travailler avec six bailleurs sociaux différents sur le territoire depuis la fusion qu'impose la loi ELAN. C'est la raison pour laquelle à travers ses orientations et ses pistes d'actions, la CCLO souhaite intervenir davantage dans les documents des bailleurs sociaux (la Convention d'Utilité Sociale ou encore les Plans Stratégiques de Patrimoine) pour que les documents intercommunaux (PLH et PPGDLSID) soient respectés de tous.

En zoomant sur le territoire de la Communauté de communes de Lacq-Orthez, il est important de constater que c'est un territoire rural et il sera difficile pour cet EPCI de s'approprier ces nouvelles questions. En effet, ces lois ont été fixées pour les EPCI possédant une pression locative importante ce qui n'est pas le cas de ce territoire. Le PPGDLSID est un document obligatoire pour tous les EPCI possédant un PLH approuvé mais ce plan se rapproche davantage des problématiques urbaines que des problématiques rurales. Les EPCI peuvent s'ils le souhaitent mettre en place un système de cotation de la demande où plusieurs critères d'éligibilité à un logement social sont mis en place pour une plus grande transparence. En outre, il peut être mis en place le dispositif de la location voulue où il s'agit de renseigner les demandeurs de logements sociaux dès qu'un logement se libère sur le territoire avec la description et les conditions d'accès sur un support commun. Ces deux mesures facultatives

montrent bien que le PPGDLSID est un document davantage urbain que rural où le marché du logement est tendu.

D'autres points de cette politique de l'habitat social se rapprochent des problématiques urbaines puisque c'est étroitement lié à la politique de la ville. En effet, la Convention Intercommunale d'Attribution fixe notamment la règle selon laquelle 25% des attributions concernant les ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds de logements sociaux doivent être réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. La ville de Mourenx n'est plus dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville depuis 2014. Ceci est dû à des critères sociodémographiques qui ont évolué (les revenus, les familles monoparentales, le chômage etc...). Cependant, la commune est couverte par un contrat de veille active qui lui permet tout de même d'accéder à certains dispositifs d'aides financières en priorité par rapport au reste du territoire.

La Convention Intercommunale d'Attributions représente le document avec une portée politique puisque ce sont les élus communautaires qui décident des critères d'attributions qu'ils souhaitent fixer sur leur territoire tout en veillant à l'équilibre en matière de mixité sociale.

Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande du Logement Social et d'Information aux Demandeurs est un document technique qui établit l'organisation du service d'accueil et d'information du demandeur ainsi que les modalités de gestion partagées avec tous les partenaires de l'habitat sur le territoire (l'Etat, les bailleurs sociaux, les communes, les travailleurs sociaux).

BIBLIOGRAPHIE

IGAU, Carole. *La mise en œuvre d'un PLH, élément déterminant de la politique de l'habitat : Exemple de la Communauté d'Agglomération Pau-Pyrénées*. Mémoire de Master Professionnel 1^{re} année, Aménagement. Pau : Université de Pau et des Pays de l'Adour, 2011, 93p.

PIFAUDAT, Charlotte. *Politique locale de l'habitat du Marsan Agglomération : Evaluation du Programme Local de l'Habitat et réflexion autour de futurs outils*. Mémoire de Master 2, Géographie, Aménagement, Sociologie : Spécialité Développement durable, Aménagement, Société, Territoire (DAST), Pau : Université de Pau et des Pays de l'Adour, 2012, 63p.

Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) / 2016-2021 de la Communauté de Communes du Val d'Amboise

Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs de l'Agglomération Sud Pays Basque (Octobre 2016)

Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGD) de Grenoble-Alpes Métropole

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez :

- Diagnostic (décembre 2014)
- Orientations (mai 2015)
- Programme d'actions (juillet 2016)

SITOGRAPHIE

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, *Accès au logement social / Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des demandeurs* [en ligne]. Disponible sur : < <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/demande-de-logement-social-plan-partenarial/> > (Consulté le 13 avril 2018)

Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, *Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisés (PDALPD)* [en ligne]. Disponible sur : < <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/archives-des-analyses-juridiques/plans-departementaux-daction-pour-le-logement-des-personnes-defavorisees-pdalpd/> > (Consulté le 13 avril 2018)

AUDAP, *Portrait de territoire – 2017 Communauté de Communes de Lacq-Orthez* [en ligne]. Disponible sur : < http://www.audap.org/userfiles/downloads/etudes/amt_4pages_portrait_cc_lacq-orthez_20170530.pdf > (Consulté le 25 juin 2018)

Conseil National des Politiques de Lutte contre la Pauvreté et l'Exclusion Sociale, *Loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions* [en ligne]. Disponible sur : < <https://www.cnle.gouv.fr/loi-d-orientation-du-29-juillet.html> > (Consulté le 13 avril 2018)

Communautés de communes LACQ – ORTHEZ, [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.cc-lacqorthez.fr/> > (Consulté le 31 juillet 2018)

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine, *Le parc locatif social régional* [en ligne]. Disponible sur : < http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/13_le_parc_locatif_social_regional_au_1er_janvier_2016.pdf > (Consulté le 13 avril 2018)

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement Ile de France, *Accords Collectifs Départementaux* [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/accords-collectifs-departementaux-r858.html> > (Consulté le 15 juin 2018)

GIRARD, Paulette. Mourenx : de la ville nouvelle à « la ville de banlieue ? ». *Histoire urbaine* [en ligne]. 2006, vol.3, n°17, p. 99 – 108. Disponible sur : < <https://www.cairn.info/revue-histoire-urbaine-2006-3-page-99.htm> > (Consulté le 22 juin 2018)

Gouvernement, *Le projet de loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique)* [en ligne]. (Modifié le 15 juin 2018). Disponible sur : < <https://www.gouvernement.fr/action/le-projet-de-loi-elan-evolution-du-logement-de-l-amenagement-et-du-numerique> > (Consulté le 20 juin 2018)

Groupe Caisse des Dépôts, *L'attribution des logements* [en ligne]. Disponible sur : < <http://www.groupesni.fr/rechercher-un-logement/louer/l-attribution-des-logements.html> > (Consulté le 28 juin 2018)

Groupe Caisse des Dépôts, *LEC – Loi Egalité et Citoyenneté : le point sur les mesures logement* [en ligne]. Disponible sur : < <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250278879976> > (Consulté le 5 avril 2018)

JACQUOT, Alain. Cinquante ans d'évolution des conditions de logement des ménages. *Ministère de la cohésion des territoires* [en ligne]. 2006. Disponible sur : < <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/insee-2.pdf> > (Consulté le 13 juillet 2018)

L'union sociale pour l'habitat, *Dossier les chiffres du logement social* [en ligne]. Disponible sur : < <https://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/Dossiers/Dossier+Les+chiffres+du+logement+social> > (Consulté le 13 avril 2018)

Logement : les principales mesures de la loi ELAN. *Le Point* [en ligne]. (Publié et Modifié le 04 avril 2018). Disponible sur : < http://www.lepoint.fr/politique/logement-les-principales-mesures-de-la-loi-elan-04-04-2018-2207836_20.php > (Consulté le 13 avril 2018)

Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, *Dossier complet Intercommunalité – Métropole de CC de Lacq-Orthez* [en ligne]. Disponible sur : < <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=EPCI-200039204#chiffre-cle-5> > (Consulté le 27 avril 2018)

Mairie de Paris, *Cotation des demandes de logements* [en ligne]. Disponible sur : < <https://teleservices.paris.fr/cotation/> > (Consulté le 5 avril 2018)

MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES, *Dossier de presse – Projet de loi ELAN* ; **[en ligne]**. Disponible sur : < <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dossier-de-presse-projet-de-loi-elan> > (Consulté le 15 / 06 / 2018)

MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES, *Le Droit au Logement Opposable (DALO)* ; **[en ligne]**. (Publié le 1^{er} avril 2014 et Modifié le 20 avril 2018). Disponible sur : < <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/le-droit-au-logement-opposable-dalo> > (Consulté le 25 avril 2018)

MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES, *Occupation du Parc Social* ; **[en ligne]**. (Publié le 11 mars 2016). Disponible sur : < <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/occupation-du-parc-social> > (Consulté le 11 / 04 / 2018)

MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES, *Présentation du projet de loi sur l'évolution de logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)* ; **[en ligne]**. Disponible sur : < <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/presentation-du-projet-de-loi-sur-l-evolution-du-logement-de-l-amenagement-et-du-numerique-elan> > (Consulté le 11 / 04 / 2018)

MINISTERE DE LA COHESION DES TERRITOIRES, *Qu'est qu'un logement social ?* ; **[En ligne]**. (Publié le 12 avril 2016 et Modifié le 13 avril 2016). Disponible sur : < <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/qu-est-ce-qu-un-logement-social> > (Consulté le 11 / 04 / 2018)

MINISTERE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE. , *Loi °2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social* ; **[en ligne]** Journal officiel, n°0108 du 5 mai 2017.

Disponible sur : < http://www.svp.com/uploads/publications/5824_d_2017_834_5_mai_2017_logement_social.pdf > (Consulté le 17/05/ 2018)

POINSOT, Yves. L'évolution géographique récente du bassin de Lacq : redéploiement industriel et facteurs environnementaux / *The recent geographical development of the Lacq basin : industrial restructuring and environmental factors*. *Revue de géographie de Lyon* **[en ligne]**. 1996, vol.71, n°1, p.55-64. Disponible sur : https://www.persee.fr/doc/geoca_0035-113x_1996_num_71_1_4321 (Consulté le 13/07/2018)

Service Public, le site officiel de l'administration publique, *Logement social : conditions d'attribution*. **[En ligne]**. Disponible sur : < <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869> > (Consulté le 20 juin 2018)

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : La Communauté de Communes de Lacq-Orthez à l'échelle du département des Pyrénées-Atlantiques.....	13
Figure 2 : Les communes de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez possédant un parc social	36
Figure 3 : Les types de construction du parc social de la CCLO	40
Figure 4 : La typologie du parc locatif social de la CCLO par taille des logements	41
Figure 5 : La vacance dans le parc social de la CCLO	43
Figure 6 : La structure familiale des ménages du parc social de la CCLO	45
Figure 7 : La structure familiale des ménages du parc social de Mourenx (premier) et Orthez (deuxième)	46
Figure 8 : La répartition des tranches d'âges au sein du parc social de la CCLO	47
Figure 9 : Evolution de la demande et des attributions de 2012 à 2017 sur le territoire de la CCLO	48
Figure 10 : Les demandes et attributions par communes de la CCLO en 2017	49
Figure 11 : La demande et les attributions par tranche d'âge en 2017	50
Figure 12 : La demande et les attributions par rapport aux plafonds de ressources d'accès aux logements locatifs sociaux en 2017	51

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Les compétences des communes de la CCLO en matière d'accueil et d'informations aux demandeurs de logements sociaux	25
Tableau 2 : Les compétences des travailleurs sociaux de la CCLO en matière d'accueil et d'informations aux demandeurs de logements sociaux	26
Tableau 3 : Les compétences des bailleurs sociaux de la CCLO en matière d'accueil et d'informations aux demandeurs de logements sociaux	27
Tableau 4 : Le nombre de logements locatifs sociaux conventionnés (hors ANAH) par communes	37
Tableau 5 : La répartition du parc social par bailleurs HLM.....	39

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : Proposition d'informations pour la brochure concernant la demande de logement social sur le territoire de la CCLO

ANNEXES

Annexe 1 : Proposition d'informations pour la brochure concernant la demande de logement social sur le territoire de la CCLO

La recherche d'informations

Informations générales :
Toutes les communes de la CCLO
Site de la CCLO : www.cc-lacqorthez.fr

Informations précises sur le parc locatif social des communes de la CCLO :
Site du Portail Grand Public (PGP) <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>
Bureau Logement - Mairie de Mourenx
Centre Communal d'Action Sociale - Mairie d'Orthez

Informations précises concernant un bailleur sur le territoire :
SOEMH – Office 64 de l'habitat – Coligny – SNI – Habitelem – Office Palois de l'habitat – Béarnaise habitat – COL – SOLIHA Béarn Bigorre



L'enregistrement et le dépôt de la demande

Saisie de la demande sur internet : Portail Grand Public
Accompagnement dans la constitution du dossier et / ou envoi dans les lieux d'enregistrements de la demande sur le territoire de la CCLO :

Antenne SNI à Mourenx
Antenne Coligny à Mourenx
Siège SOEMH à Orthez
Bureau Logement à Mourenx

Un dossier et un numéro unique pour tous les bailleurs du département : ne remplir qu'une seule fois une demande de logement social

La demande peut être modifiée à tout moment soit sur le site PGP soit dans un centre enregistreur

Les pièces justificatives de la demande

- **Le justificatif d'identité** : Photocopie des pièces d'identité en cours de validité (carte d'identité ou passeport) ou titres de séjours de tous les futurs occupants majeurs du logement
- **La situation familiale** : Le livret de famille ainsi que toutes les pièces justifiant la situation (attestation d'enregistrement du PACS, jugement de divorce ou de séparation (justificatif de pension alimentaire) etc...)
- **Les avis d'imposition** : Les deux derniers concernant les revenus des membres du ménage
- **Le montant des ressources mensuelles** : Les trois derniers bulletins de salaires ou les justificatifs de ressources (notification CAF / MSA, notification de retraite ou d'invalidité etc...)
- **Le logement actuel** : l'attestation d'hébergement ou les quittances de loyer ou le certificat de domiciliation ou l'acte de propriété
- **Le motif de la demande de logement social** : Tout les justificatifs permettant d'attester la situation actuelle (par exemple photocopie du jugement d'expulsion)



Le traitement de la demande et l'attribution du logement

La demande est ensuite envoyée au(x) bailleur(s) concerné(s) pour l'instruction du dossier et la commission d'attribution du logement (CAL) détermine le rang du dossier sur un logement (généralement trois dossiers sont sélectionnés pour un logement).

Ce sont les membres de la CAL (six membres du conseil d'administration de l'office HLM dont un représentant des locataires, la maire de la commune concerné, le préfet de département, le président de l'EPIC, un représentant du CCAS et les réservataires) qui décident de l'attribution.

Tous les bailleurs traitent la demande et attribuent les logements.

Si le dossier est en premier rang et accepté, le dossier est clos.

Si le dossier est positionné en rang n°2 ou 3 ou s'il est positionné en premier rang et refusé par le demandeur, la demande est toujours valable pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département. Dans ce cas, la demande doit être renouvelée tous les ans sur le site PGP ou auprès dans un centre enregistreur. Si la demande n'est pas renouvelée, elle est annulée.

Les criteres d'attributions

- Etre français ou membre de l'Union Européenne
- Si étranger hors Union Européenne, être titulaire d'un titre de séjour en cours de validité
 - La situation d'urgence
- L'ancienneté de la demande la composition familiale
 - Le type de logement disponible
- Les revenus ne doivent pas excéder les plafonds de ressources en cours

Catégorie de ménage	Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	Prêt Locatif Social (PLS)
1 personne	11 167 €	20 304 €	26 395 €
2 personnes	16 270 €	27 114 €	35 248 €
3 personnes	19 565 €	32 607 €	42 389 €
4 personnes	21 769 €	39 364 €	51 173 €
5 personnes	25 470 €	46 308 €	60 200 €
6 personnes	28 704 €	52 189 €	67 846 €
Par personne supplémentaire	+ 3 202 €	+ 5 821 €	+ 7 567 €

Coordonnées

Mairie Mourenx

Bureau Logement

Place François Mitterrand

64150 Mourenx

05 59 60 70 31



Horaires : Mercredi / Vendredi (8H-12H)

SOEMH

14 avenue Georges Moutet

64300 ORTHEZ

05 59 69 35 49

accueil@soemh.fr

Coligny

Tour Célibataires

4, place Béarn

64150 Mourenx

05 59 60 05 41

www.coligny-groupesni.fr

Mairie d'Orthez

CCAS d'Orthez

1, place d'Armes BP 119

64301 Orthez Cedex

05 59 69 82 57

ccas@mairie-orthez.fr

Horaires : Lundi au Vendredi (9H-12H)

SNI

4, place du Béarn

64150 Mourenx

05 59 60 15 39

www.groupesni.fr

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS	5
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS.....	6
SOMMAIRE	11
SOMMAIRE	12
PARTIE 1 – PREPARATION DU PREMIER PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS : DU CONTEXTE JURIDIQUE AU CONTEXTE DU TERRITOIRE DE LA CCLO	15
1. LE PLAN PARTENARIAL DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS: QU'EST-CE QUE C'EST?	15
2. QU'EN-EST-IL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LACQ-ORTHEZ POUR LE LANCEMENT DE CE NOUVEAU PLAN?	23
3. UN TRAVAIL DE BENCHMARKING: L'EXPERIENCE DES AUTRES EPCI	30
SYNTHESE PARTIE 1.....	34
PARTIE 2 – MISE EN FORME DU DOCUMENT DU PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS : ETAT DES LIEUX ET PORPOSITIONS D' ACTIONS	35
1. LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL	37
2. L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL	43
3. LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS DU PARC SOCIAL DE LA CCLO	48
4. Propositions d' orientations et programme d'actions	52
SYNTHESE PARTIE 2	61
CONCLUSION	62
BIBLIOGRAPHIE.....	64
SITOGRAFIE	65
TABLE DES FIGURES	68
TABLE DES TABLEAUX.....	69
TABLE DES ANNEXES	70
ANNEXES.....	71
TABLE DES MATIERES	74
DECLARATION ANTI-PLAGIAT	75
ABSTRACT	77
KEYWORDS	77
RESUME (EN FRANÇAIS)	78
MOTS-CLES	78

DECLARATION ANTI-PLAGIAT

LA MISE EN PLACE D'UN PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET
D'INFORMATION DES DEMANDEURS : EXEMPLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LACQ-
ORTHEZ

Anne-Sophie LECONTE

ABSTRACT

With the strengthening of EPCI's (Public Establishment of inter-communal co-operation) role in terms of Housing, Lacq Orthez's district council has to, following the PLH's (Local plan of housing) approval in December 2016, create a new document : The management's Partnership plan of social housing's apply and of information to applicants. This document from ALUR (Law for access to housing and for a renovated town planning) Law and strengthened by Equality and Citizenship Law is new for the EPCI.

It is made up of a public housing stock's inventory, of its occupation, and of the requests and assignments within Lacq Orthez's district council. Then, in the light of this diagnosis, some issues in social housing are highlighted to apply actions during 6 years.

KEYWORDS

Social housing

Social diversity

District council

The management's Partnership plan of social housing's apply and of information to applicants

TITRE DU MEMOIRE A PERSONNALISER
Prénom NOM DE FAMILLE

TITRE DU MEMOIRE A PERSONNALISER
Prénom NOM DE FAMILLE

LA MISE EN PLACE D'UN PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA
DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET D'INFORMATION DES
DEMANDEURS : EXEMPLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE
LACQ-ORTHEZ

Anne-Sophie LECONTE

Université de Pau et des Pays de l'Adour
Département de Géographie-Aménagement
Laboratoire Passages – UMR 5319 – CNRS/UPPA

RESUMÉ :

Avec le renforcement du rôle des EPCI en matière d'habitat, la Communauté de Communes de Lacq-Orthez est dans l'obligation suite à l'approbation de son PLH en décembre 2016 de créer un nouveau document : le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Informations aux Demandeurs. Ce document tiré de la loi ALUR et renforcé par la loi Egalité et Citoyenneté est nouveau pour tous les EPCI. Ce document est composé d'un état des lieux du parc social, de son occupation ainsi que des demandes et des attributions au sein du territoire de la Communauté de Communes. A la suite de ce diagnostic, des enjeux du territoire en matière d'habitat social sont mis en exergue pour ensuite appliquer ces actions sur une durée de six ans.

MOTS-CLES :

Habitat social

Mixité sociale

Communauté de Communes

Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Informations aux Demandeurs