



VersaillesGrandParc
communauté d'agglomération



PRÉFET
DES YVELINES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PLAN INTERCOMMUNAL D'ATTRIBUTIONS

Regroupant le Document cadre et la Convention
Intercommunale d'Attributions



AATI KO
CONSEILS

VersaillesGrandParc.fr

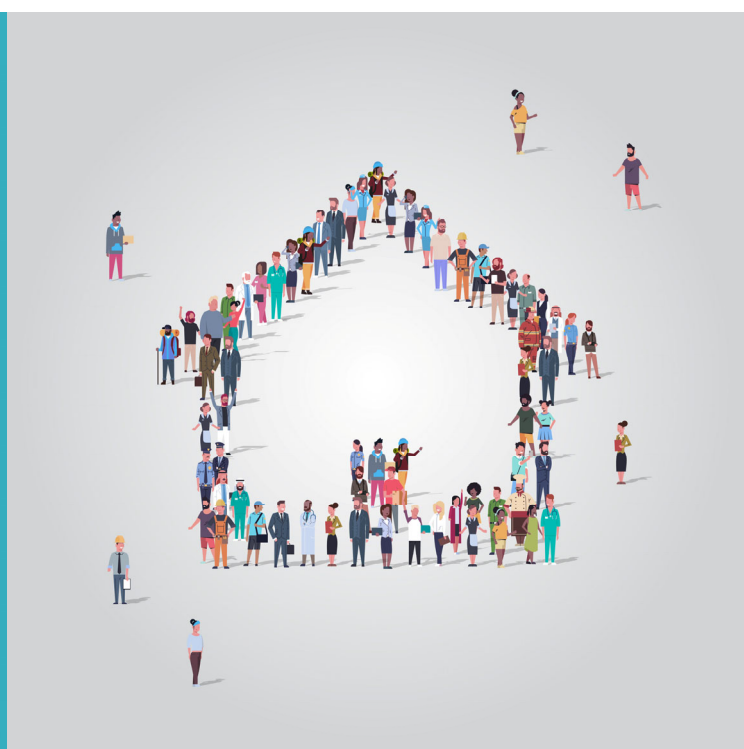


Table des matières

Introduction	4
La réforme des attributions	4
Le cadre réglementaire et législatif national	4
Le champ d'application du Plan Intercommunal d'Attributions	6
Synthèse du diagnostic territorial	7
 Les orientations intercommunales d'attribution	 8
Orientation 1 : Améliorer l'acceptation du parc social sur le territoire	8
Orientation 2 : Loger les travailleurs du territoire et rapprocher l'habitat et l'emploi	8
Orientation 3 : Favoriser la mixité sociale pour un territoire plus équilibré	9
Orientation 4 : Poursuivre l'accueil des ménages prioritaires en particulier ceux ayant un lien local	9
Orientation 5 : Favoriser les mobilités résidentielles des locataires du parc social	10
 Les objectifs et engagements	 11
Informar les ménages sur le logement social	11
Attribuer 25% minimum des logements aux ménages dont les ressources relèvent du 1 ^{er} quartile	11
Attribuer 25% des logements par réservataire au profit des ménages prioritaires	12
Favoriser les parcours résidentiels des ménages du parc social	13
 La mise en œuvre opérationnelle du plan intercommunal d'attributions	 15
Le rôle des partenaires dans la mise en œuvre du plan intercommunal d'attributions	15
Le programme d'actions	16
 Les modalités de pilotage et de suivi du plan intercommunal d'attribution	 18
Le pilotage du plan intercommunal d'attribution	18
L'évaluation annuelle du plan intercommunal	18
 Les signataires de la partie Convention Intercommunale d'Attributions	 19
 Les annexes	 21
Les publics prioritaires selon l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation	21

Introduction

La réforme des attributions

Depuis plusieurs années, la réglementation autour de l'information des demandeurs de logements sociaux, de la gestion de la demande et des attributions a connu plusieurs évolutions.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a tout d'abord facilité le dépôt de la demande pour les demandeurs avec la mise en place du dossier unique, et la possibilité d'enregistrer sa demande en ligne. Elle désigne les EPCI comme chefs de files de la politique du logement à l'échelle de leur territoire, où les dispositions relatives à l'information du demandeur, de gestion de la demande, et des attributions doivent faire l'objet d'orientations intercommunales : c'est la mise en place du PPGDID, du Document Cadre et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 vise à favoriser la mixité sociale par la mise en place de plusieurs objectifs réglementaires d'attribution en fonction des ressources des demandeurs, ou du caractère prioritaire de la demande.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 introduit trois dispositifs structurants dans la gestion de la demande et des attributions :

- La CALEOL (article 109 de la loi ELAN, Articles L442-5-2 / L441-2 / L442-3-1 du CCH). Il s'agit d'examiner régulièrement l'occupation sociale des logements.
- La cotation de la demande (décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019). Chaque demande fera l'objet d'une cotation qui sera un élément d'aide à la décision pour l'instruction des demandes et les décisions d'attribution.
- La gestion en flux des réservations (décret n°2020-145 du 20 février 2020). En contrepartie de leur contribution aux opérations de logement locatif social, les réservataires se voient accorder un flux annuel de logements.

Ainsi, les enjeux de mixité sociale et d'équité dans l'accès au parc social font évoluer les pratiques de gestion de la demande et d'attributions, qui ont vocation à être harmonisées à l'échelle intercommunale.

Le cadre réglementaire et législatif national

Dans un contexte de crise du logement, faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable sont des enjeux majeurs auxquels sont confrontés les politiques publiques et les acteurs du logement social depuis plusieurs années.

La réforme de la gestion des demandes de logement social et du régime des attributions a pour objectif de contribuer à :

- Une **plus grande transparence** vis-à-vis du demandeur ;
- Une **meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur**, qui tenait jusqu'ici un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;
- Une **meilleure efficacité dans le traitement** des demandes ;
- Une **plus grande équité dans le système d'attribution** des logements.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR impose la mise en place d'une politique des attributions harmonisée à l'échelle intercommunale. Celle-ci viendra compléter la politique de l'habitat incarnée par les programmes locaux de l'habitat dans lesquels le volet relatif aux attributions est souvent limité, voire inexistant.

Le volet « Réformer la gestion des demandes et des attributions de logement social » de la loi ALUR (Article 97) vise à répondre aux enjeux suivants :

- **Simplifier les démarches des demandeurs**, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ;
- **Instaurer un droit à l'information du public** et des demandeurs de logement social ;
- **Mettre les EPCI en position de chef de file de la politique locale** de gestion de la demande de logement social et des attributions de logements sociaux ;
- **Mettre en œuvre une politique intercommunale et partenariale** de la gestion des demandes et des attributions.

La loi ALUR prévoit, dans le cadre des mesures applicables au niveau intercommunal, que tout EPCI doté d'un Programme Local de l'Habitat approuvé élabore un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, dans son titre II, marque une nouvelle étape de la réforme de la demande de logement social et des attributions. Les grands principes de la loi Egalité et Citoyenneté fixés par l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation reposent sur la combinaison du droit au logement et de la mixité sociale en insistant sur l'égalité des chances.

La politique de rééquilibrage social est actionnée comme levier pour favoriser la réduction des écarts entre les quartiers prioritaires et le reste du territoire.

Pour ce faire, des objectifs légaux minimaux encadrent le régime des attributions :

- 25 % des logements sociaux disponibles hors Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) attribués aux demandeurs de logements sociaux sous le plafond du 1^{er} quartile ou aux ménages relogés au titre des opérations de rénovation urbaine
- 50 % des logements sociaux disponibles en QPV attribués aux demandeurs des 2^e, 3^e et 4^e quartile de la demande
- 25 % des attributions réalisées par chaque réservataire pour les publics prioritaires relevant de l'article L 441-1 du code de l'habitation et de la construction (notamment DALO)

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale -**dite 3DS**- vient enfin :

- Renforcer les modalités de suivi de l'objectif réglementaire de la loi Egalité et Citoyenneté concernant les attributions Hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile de ressources
- Instaurer un objectif d'attribution à destination des travailleurs des secteurs essentiels sur des postes qui ne peuvent être exercés en télé travail
- Ouvrir l'accès au SNE aux communes réservataires
- Identifier les résidences à enjeu de mixité sociale pour éviter leur fragilisation

Le pilotage communautaire des dispositifs d'accès au logement repose sur une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), instance de concertation des acteurs de l'habitat. Elle adopte les orientations stratégiques en matière d'attributions des logements sociaux, entérinées au sein d'une Convention Intercommunale des Attributions (CIA).

La politique intercommunale d'attribution s'appuie sur les articles suivants :

- L.441-1 du CCH, sur l'accès au parc social des publics prioritaires
- L. 441-1-1 du CCH, sur la mise en place de la CIA
- L. 441-1-5 du CCH, sur la mise en place de la CIL
- L. 441-1-6 du CCH, sur le contenu de la CIA

Le champ d'application du Plan Intercommunal d'Attributions

Le document cadre définit les orientations intercommunales d'attribution :

- Objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs du territoire intercommunal avec notamment des objectifs d'attributions en Quartiers Politique de la Ville et en dehors de ces Quartiers Politique de la Ville ;
- Objectifs de relogement des ménages bénéficiant du Dalo, des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ainsi que des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Ces orientations sont ensuite approuvées par le président de l'EPCI et le préfet.

Elles sont mises en œuvre via une convention intercommunale d'attribution (CIA) qui comporte les engagements pris par les bailleurs sociaux et leurs partenaires pour remplir les objectifs précités.

La convention intercommunale d'attributions est un document contractuel qui :

- Définit des engagements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année, pour chacun des partenaires ;
- Fixe les actions à mettre en œuvre par les principaux acteurs, bailleurs et titulaires des droits de réservation pour réaliser les orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement.

Elle est conclue entre le représentant de l'Etat, le Président de l'intercommunalité, les communes, le Département, les bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le territoire et Action Logement Services (ALS, collecteur du 1 % logement), titulaire de droits de réservations, après consultation des représentants des différentes associations siégeant à la CIL.

La Convention Intercommunale d'Attribution prévoit :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des Quartiers Politique de la Ville ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs chiffrés de la convention.

La Convention Intercommunale d'Attribution est conclue pour une durée de 6 ans. Elle est validée par la Conférence Intercommunale du Logement et le Comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

L'élaboration du Document-Cadre et de la Convention Intercommunale d'Attribution repose sur un diagnostic partagé du fonctionnement du parc social et d'équilibre au sein du territoire intercommunal. Le diagnostic territorial reprenant à la fois les caractéristiques du parc social¹, de l'occupation sociale² et de la demande et des attributions³, a été réalisé entre octobre 2022 et mars 2023. Il a été présenté lors du Bureau des Maires le 25 mai 2023 et aux partenaires lors du comité de pilotage du 3 juillet 2023.

L'élaboration de ces documents a été co-construit avec l'ensemble des parties prenantes concernées par l'attribution d'un logement social sur le territoire. Trois ateliers de travail et un comité de pilotage de partage et de restitution du diagnostic, des orientations d'attribution et des engagements pour chacun des partenaires ont été organisés entre mai et juillet 2023.

¹ Données RPLS 2021

² Données OPS 2020

³ Données SNE 202.

Dans un souci de lisibilité et d'appropriation par les acteurs du territoire, le Document Cadre et la CIA font l'objet d'un document unique, rassemblant l'ensemble des éléments constitutifs d'un Plan Intercommunal d'Attribution.

Synthèse du diagnostic territorial

Le parc social de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc est caractérisé par :

- Près de 25 000 logements sociaux, principalement localisés au sein de la ville-centre de Versailles et des communes du centre urbain, dont la gestion est majoritairement portée par deux bailleurs historiques (Versailles Habitat et Immobilière 3F – Action Logement Immobilier)
- Un niveau de loyer élevé, avec un loyer moyen intercommunal autour de 7,2 € / m² HC et une faible part d'offre sous 5,50 € / m² HC (24 % du parc social). Une situation liée à la faible part de PLAI, plus des trois quarts des logements sont financés en PLUS ;
- Un quart du parc social est récent, principalement localisé dans les communes de l'ouest de l'intercommunalité, avec une offre ciblée autour du PLS ;
- L'intercommunalité ne dispose d'aucun quartier prioritaire.

L'occupation du parc social se définit principalement par :

- Près de la moitié des ménages occupants sont des familles (47 %), avec enfants (26 %) ou monoparentales (21 %), marqué par un recul laissant ainsi place à une augmentation des personnes seules (37 %) ;
- Des ménages actifs (57 %) disposant d'un niveau de vie modéré : 39 % des ménages ont des revenus entre 60 et 100 % des plafonds PLUS ;
- Les ménages aux faibles ressources, aux revenus inférieurs à 40 % des plafonds PLUS, représentent moins d'un quart des ménages occupants (24 % contre 32 % à l'échelle des Yvelines) ;
- Une faible part de ménages majeurs chômeurs (9 %).

De nombreux besoins et des difficultés pour accéder au parc social :

- Un territoire sous tension, qui enregistre 12 695 demandes en 2021, pour 1 695 attributions, soit une tension de 7,5 demandes pour 1 attribution ;
- Marqué par des demandeurs jeunes (30-40 ans), seuls (48 %) et actifs, mais aux ressources faibles ;
- Un besoin de favoriser le parcours résidentiel des ménages, notamment ceux déjà présents au sein du parc social, qui représentent un tiers de la demande, qui rencontrent des difficultés à se loger au sein de ce même parc ;
- Au vu de l'offre sociale proposée sur Versailles Grand Parc, les ménages familiaux, salariés du secteur privé et de la fonction publique, locataires du parc locatif privé accèdent facilement au parc social ;
- Un parc qui rencontre des difficultés à répondre aux ménages composés d'une seule personne et des familles nombreuses, en lien avec une offre restreinte de petites et très grandes typologies de logements. Des difficultés également observées auprès des demandeurs âgés, sans emploi et les demandeurs en mutation.

Induisant des enjeux d'accès au parc social :

- Développer une offre locative sociale adaptée aux besoins, tout en prenant en compte les équilibres sociaux du parc social présents à ce jour : difficultés à loger les ménages composés d'une personne, les familles nombreuses et les personnes âgées ;
- Prendre en compte le parcours résidentiel des demandeurs : ménages en mutation, personnes âgées, et personnes en situation de handicap.

Les orientations intercommunales d'attribution

Le diagnostic partagé a permis aux élus de l'intercommunalité et à leurs partenaires de définir **cinq orientations d'attributions**.

Deux d'entre elle reflètent une ambition forte portée par les élus communautaires :

Orientation 1 : Améliorer l'acceptabilité du parc social sur le territoire

Le territoire de Versailles Grand Parc présente un marché immobilier très tendu. Le parc social en fait partie avec près de 8 demandes pour une attribution.

Pour faire face à cette tension et à la croissance des demandeurs, l'enjeu de développer du logement social adapté aux caractéristiques de la demande est important. Ce développement doit s'accompagner d'une information pédagogique et rassurante auprès des ménages et notamment auprès des propriétaires « voisins » des opérations de logement social, souvent réticents à la construction de nouveaux projets HLM. Les élus et les acteurs de l'habitat du territoire souhaitent faciliter l'acceptation du parc social auprès des habitants.

En effet, le développement de l'offre est un des leviers pour améliorer l'accès au parc social. Les élus et les partenaires s'accordent pour qu'une information pédagogique soit diffusée auprès des habitants pour rappeler notamment :

- Sa vocation, celle de loger des personnes majoritairement issues du territoire et connaissant des difficultés à accéder à un logement adapté à leur situation et à leur capacité financière (notamment des personnes en situation de perte d'autonomie...)
- Le contexte de tension du marché immobilier de Versailles Grand Parc et la faible disponibilité de l'offre sociale
- La volonté de la Communauté d'agglomération de développer une offre de logement favorisant le rapprochement habitat / emploi
- Dans le cas des nouveaux programmes, le respect des normes environnementales mais aussi l'importance de lutter contre l'artificialisation des sols et la précarité énergétique

Orientation 2 : Loger les travailleurs du territoire et rapprocher l'habitat et l'emploi

Au vu des tensions sur le marché immobilier et le marché de l'emploi, de nombreux ménages travaillent sur le territoire sans y vivre ; situation parfois facilitée par la présence du réseau de transports en commun.

Par ailleurs, certaines entreprises du territoire expriment leurs difficultés à recruter des actifs ou à pérenniser leurs embauches faute d'une offre de logement adaptée.

Les élus et les partenaires souhaitent donc favoriser l'accès au parc social des ménages travaillant sur Versailles Grand Parc.

Cette ambition est à croiser avec l'obligation réglementaire de répondre aux besoins en logements des travailleurs essentiels du territoire.

Les travailleurs sont dits essentiels lorsqu'ils contribuent à la continuité de la vie de la Nation (Article 78 – Loi 3DS) et exercent dans des professions qui ne peuvent être assurées en télétravail.

Les élus et les partenaires se sont accordés sur une première définition basée sur les critères suivants :

- Exerce une activité professionnelle sur le territoire de VGP
- Dans l'un de ces 7 secteurs d'activité :
 - Santé
 - Services à la personne
 - Agents des collectivités

- Social
- Travailleurs agricoles
- Enseignement
- Sécurité et défense

Une définition plus précise des travailleurs essentiels doit faire l'objet d'un travail croisé avec la politique de développement économique et le programme local de l'habitat.

Les trois orientations suivantes sont une déclinaison locale de la réglementation nationale.

Orientation 3 : Favoriser la mixité sociale pour un territoire plus équilibré

Les élus et les partenaires souhaitent répondre aux demandes des ménages à bas revenus sur le territoire de Versailles Grand Parc et notamment les travailleurs pauvres.

Il s'agit de veiller aux équilibres d'occupation du parc social en prenant en compte la réalité de l'offre au vu de la forte tension sur le marché immobilier (disponibilité de l'offre à bas loyer, niveau de rotation dans le parc, environnement et accessibilité du parc social, disponibilité de l'offre locative intermédiaire).

Au vu de la représentativité insuffisante des données de l'occupation sociale (OPS 2020), le travail de définition du potentiel d'accueil des différents profils de ménages dans le parc social (appelé aussi qualification du parc social) n'a pas été réalisé. Lors de la mise en œuvre de la politique d'attribution sur Versailles Grand Parc, ce travail de qualification devra être élaboré avec les partenaires pour :

- Préciser les enjeux de rééquilibrage du parc social
- Adapter les objectifs de mixité sociale
- Identifier les résidences à enjeu de mixité sociale, c'est-à-dire des résidences fortement fragilisées

Orientation 4 : Poursuivre l'accueil des ménages prioritaires en particulier ceux ayant un lien local

L'ambition est de répondre aux ménages prioritaires au sens de l'article L-441-1 du code de la construction et de l'habitat en portant une attention particulière aux ménages reconnus DALO, à ceux logés en structure d'hébergement ou dépourvus de logement.

Au-delà d'objectifs chiffrés, les élus et leurs partenaires souhaitent que les pratiques soient mieux partagées sur le repérage de ces publics prioritaires et leur labellisation en amont des recours au dispositif DALO.

Orientation 5 : Favoriser les mobilités résidentielles des locataires du parc social

Le parc social représente un levier parmi d'autre des équilibres de peuplement. Il est pertinent de travailler sur le parcours résidentiel des locataires du parc social :

- Certains ménages occupent des logements moins adaptés à leur situation familiale en raison du départ des enfants, d'une naissance, du vieillissement du ménage ...
- Face à la cherté des prix sur le marché immobilier, les ménages du parc social sont parfois captifs de leur logement

Face à la forte demande des primo demandeurs, il s'agit de mieux prendre en compte les demandes de mutations des locataires du parc social qui s'expriment sur Versailles Grand Parc, en s'appuyant notamment sur les prérogatives des CALEOL et sur le nouveau cadre de la gestion en flux.

Les élus et les partenaires ont notamment ciblé deux profils de ménages :

- Les locataires âgés du parc social pour accompagner la libération de grands logements
- Les locataires au plafond ou dépassant les plafonds de ressources afin d'accompagner des sorties du parc social vers des logements intermédiaires

Les objectifs et engagements

Informar les ménages sur le logement social

Contexte et objectifs

Au vu de la pénurie de l'offre et de la difficulté à loger les ménages, le parc social est un segment de marché primordial sur le territoire de Versailles Grand Parc. Les élus et les acteurs du logement souhaitent que son développement et sa gestion soit accompagnés d'une information pédagogique sous la forme de livrets communicants, de tutoriels, de visites d'opérations « réussies » ...

Cet objectif s'appuie sur :

- Les missions réalisées par le service d'accueil et d'information du demandeur qui a pour rôle de délivrer une information généraliste sur le logement social, ses caractéristiques et ses modalités d'attributions aux demandeurs (cf PPGDID)
- La concertation réalisée dans le cadre de projets urbains développant des logements sociaux (cf actions du Programme Local d'Habitat)

Indicateurs suivis par Versailles Grand Parc

- Diffusion d'un discours commun par des outils de communication (brochure, tutoriel)
- Mise en place d'un service d'accueil et d'information du demandeur
- Partage d'un bilan annuel de l'activité du service d'accueil et d'information du demandeur aux instances de la CIL

Attribuer 25 % minimum des logements aux ménages dont les ressources relèvent du premier quartile

Contexte et objectifs

On rappelle que l'agglomération de Versailles Grand Parc ne dispose d'aucun QPV. Parmi les 1 666 attributions réalisées au cours de l'année 2021, 167 attributions ont été réalisées au profit des ménages du 1^{er} quartile (dont les revenus sont inférieurs à 850 euros mensuelles par unité de consommation) ; représentant ainsi 10,0 % des attributions.

A titre indicatif, à l'échelle de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, le taux de 25 % correspondrait à un volume annuel moyen d'environ 410 attributions, soit 242 ménages supplémentaires par rapport à 2021.

Versailles Grand Parc et ses partenaires souhaitent favoriser l'accès au parc social à l'ensemble des ménages éligibles au logement social et répondre aux objectifs légaux de loger les ménages sous le seuil du 1^{er} quartile en veillant à ne pas renforcer les déséquilibres sociaux.

Ils attirent l'attention sur la nécessité d'accompagner les conditions du bien vivre-ensemble.

Engagements

Les bailleurs sociaux s'engagent à atteindre l'objectif légal de 25 % minimum à l'échelle de l'intercommunalité aux ménages relevant du 1^{er} quartile.

Les réservataires s'engagent aux côtés des bailleurs sociaux à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour parvenir à l'atteinte de cet objectif légal.

Cet objectif peut être atteint en tenant compte des conditions préalables suivantes :

- Une évaluation des demandes relevant du 1^{er} quartile, au regard notamment du seuil du 1^{er} quartile défini à l'échelle régionale avec les ressources des ménages sur le territoire ;

- De la fiabilisation des dossiers des demandeurs dans le SNE pour une meilleure identification des ménages relevant du 1^{er} quartile ;
- De la proposition de candidats relevant du 1^{er} quartile par les réservataires ; le parc étant à 90 % réservé sur le territoire, les bailleurs sociaux sont dépendants des profils de candidats proposés par les réservataires ;
- De la production et de la disponibilité d'une offre suffisante de logements sociaux à bas loyers ;
- D'une offre à bas loyer bien localisée : accessible géographiquement, pourvue d'aménités urbaines et proche des zones d'emplois.

Indicateurs suivis par Versailles Grand Parc

- Portrait annuel des demandeurs du 1^{er} quartile : part dans la demande, profil socio démographique et socioéconomique, ressources moyennes
- Nombre d'attributions réalisées pour les ménages du 1^{er} quartile sur le territoire de l'EPCI

Attribuer 25% des logements par réservataire au profit des ménages prioritaires

Contexte et objectifs

En 2022, sur les 519 attributions à destination des ménages prioritaires (soit 33 % de l'ensemble des attributions réalisées dans le périmètre de VGP), 186 attributions ont été réalisées en faveur des publics DALO soit 11,8 % des attributions totales réalisées sur la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Au cours de la même année 2022, l'accueil des publics prioritaires est principalement porté par le contingent préfectoral (avec un objectif à 100 %, le résultat s'élève à 93 % du fait des reprises pour un tour et des refus des candidats ou des CALEOL). Les collectivités territoriales dépassent leur objectif en enregistrant 34,9% de leurs attributions pour ces publics ; Action logement Services consacre 30,9 % de son contingent à ces publics⁴ et les bailleurs sociaux du territoire attribuent 14,4 % de leur contingent propre aux publics prioritaires.

Les attributions à destination des publics DALO sont principalement portées par le contingent préfectoral qui a dédié 35,7 % de ses attributions à ces publics en 2021. Les collectivités territoriales accordent 8,6 % des attributions aux publics DALO, 17,7 % pour Action Logement et 3,9 % pour les bailleurs sociaux du territoire.

Les ménages prioritaires sur le territoire relèvent des critères énoncés à l'article L-441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat et ont été déclinés dans le cadre du PDALHPD et de l'ACD. Dans le cadre des ateliers de travail partenariaux, les acteurs du territoire ont considéré que des enjeux plus marqués s'attachaient aux ménages prioritaires suivants :

- Les ménages du 1^{er} quartile
- Les ménages sans logement
- Les ménages hébergés par un tiers
- Les ménages sortant de structures d'hébergement
- Les personnes handicapées
- Les actifs travaillant sur le territoire

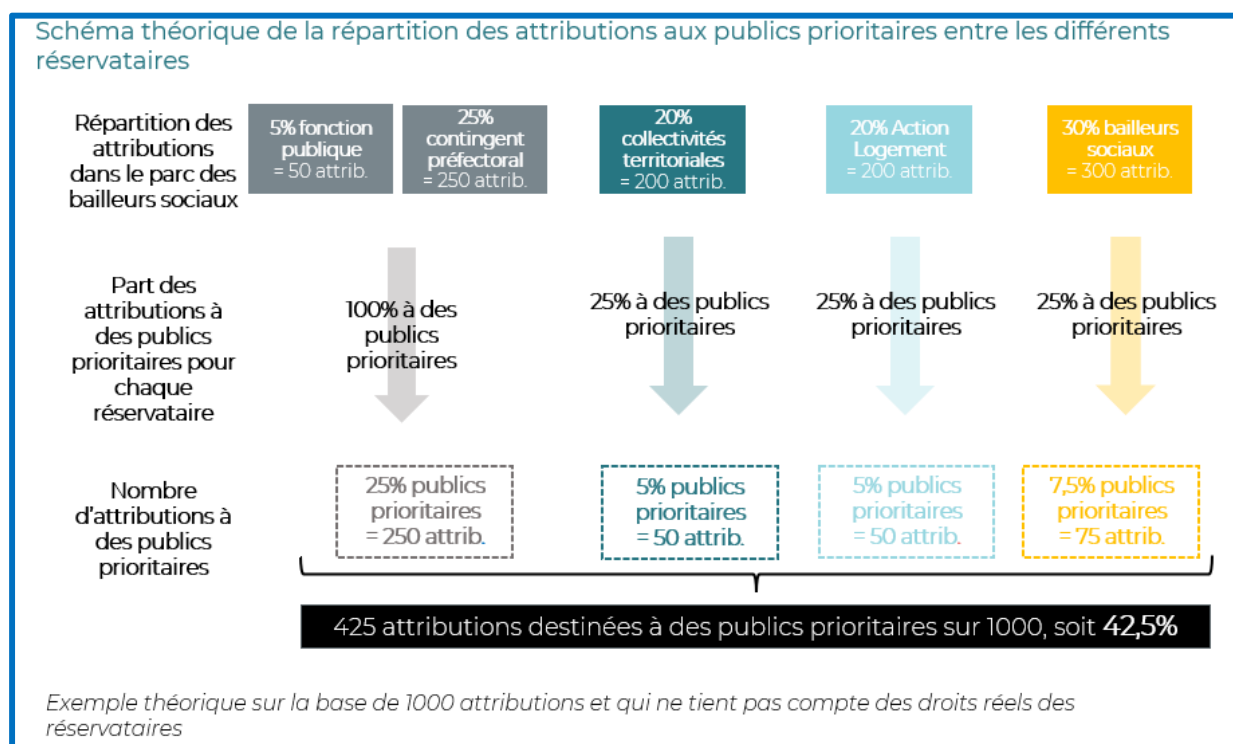
⁴ ALS doit respecter l'obligation légale qui lui incombe de consacrer à l'échelle régionale, 25 % de ses attributions à des demandeurs DALO ou à défaut, à des publics prioritaires. Cette obligation est encadrée par un protocole d'accord relatif à la mobilisation d'action Logement en Île-de-France en vue du relogement des ménages reconnus prioritaires et en faveur de la mixité sociale, signé entre l'Etat et Action Logement. Les propositions et les relogements sont interdépartementaux : ALS peut proposer à un ménage un logement dans un autre département que celui dans lequel est située la commission de médiation qui a reconnu le demandeur prioritaire DALO, dès lors que le logement est adapté à la situation du demandeur.

En complément des objectifs réglementaires fixés pour les ménages prioritaires au sens de l'article L.441-1 du CCH, l'outil de cotation de la demande a été construit dans le but de valoriser ces publics afin de répondre à ces enjeux de priorités.

Engagements

Les réservataires et les bailleurs sociaux, sur leur contingent propre, s'engagent à attribuer 25 % de leur logement aux ménages prioritaires précités, en complément de l'État qui dédie 100 % de son contingent au logement de ces publics (exclusion du contingent réservé à hauteur de 5 % aux fonctionnaires).

En prenant comme référence la répartition théorique des contingents, ce sont 42,5 % des attributions qui seront consacrés aux ménages prioritaires :



L'atteinte de cet objectif est conditionnée par une meilleure identification des ménages prioritaires dans le SNE. Cela permettra également de partager le travail d'identification de ces publics réalisé par les partenaires du territoire (Etat, Conseil départemental, CCAS ...)

Indicateurs suivis

- Nombre d'attributions réalisées pour les ménages prioritaires et au profit des ménages identifiés comme à enjeux
- Suivi du nombre d'attributions aux demandeurs reconnus DALO

Favoriser les parcours résidentiels des ménages du parc social

Environ 3 862 ménages formulent une demande de mutation dans le parc social. Seulement 426 attributions sont réalisées. La pression sur ce segment de la demande est élevée avec 9 demandes pour 1 attribution.

Le parc social représente un levier parmi d'autres des équilibres de peuplement (426 attributions en 2021). En complément, il est pertinent de travailler sur le parcours résidentiel des locataires du parc social :

- Certains ménages occupent des logements moins adaptés à leur situation familiale suite au départ des enfants, au vieillissement du ménage ...
- Face à la cherté des prix sur le marché immobilier versaillais, les ménages du parc social sont parfois captifs de leur logement.

Cette démarche permet de dynamiser la rotation et de libérer des logements sur le parc social au bénéfice des primo-demandeurs.

Engagements

En complément de l'examen des situations d'occupation dans le cadre des CALEOL, les bailleurs s'engagent à favoriser les mutations dans le parc social afin de :

- Libérer des logements pour des situations prioritaires ou des ménages à bas revenus
- Mieux adapter le logement aux situations des ménages du parc social

Par ailleurs, l'intercommunalité, le service d'accueil et d'information du demandeur et les bailleurs sociaux encourageront les locataires sociaux à sortir du parc social :

- Articuler les objectifs du PLH sur la production d'une offre locative intermédiaire et en accession sociale pour faciliter les parcours résidentiels
- Organiser une communication par le service d'accueil et d'information du demandeur auprès des demandeurs sociaux sur cette offre intermédiaire

Indicateurs de suivi

- Veille sur les critères d'examen de la CALEOL (SLS, sous-occupation, sur-occupation, handicap)
- Nombre d'attributions réalisées à des demandeurs en mutation
- Mutations internes réalisées par les bailleurs dans le cadre de la gestion en flux

La mise en œuvre opérationnelle du Plan Intercommunal d'Attributions

Le rôle des partenaires dans la mise en œuvre du plan intercommunal d'attributions

Partenaires	Rôle
EPCI	• Garantir le pilotage, l'animation et le suivi de la CIA • Assurer l'obtention et la mise à jour des données de suivi d'attribution et d'occupation du parc social • Mettre en place et animer les instances (CIL et commissions de coordination)
Etat	• Veiller à l'atteinte des objectifs d'attributions pour chaque partie prenante • Fournir et mettre à jour les données d'attribution et d'occupation • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Communes	• Atteindre les objectifs réglementaires d'attribution en appliquant les pratiques définies au sein des documents cadres • Contribuer à l'accueil, l'information du demandeur et à l'enregistrement des dossiers • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
AORIF	• Veiller à l'attente des objectifs d'attributions pour les bailleurs • Partager les retours d'expérience et travaux menés en inter-bailleur
Bailleurs sociaux	• Respecter les objectifs réglementaires et appliquer les pratiques d'attributions définies sur le territoire, afin de favoriser les parcours résidentiels des ménages • Développer une politique d'offre selon les besoins territoriaux et adapter les politiques de loyer • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Action Logement	• Atteindre les objectifs réglementaires d'attributions, appliquer les pratiques d'attribution et prendre en compte les priorités du territoire • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Travailleurs sociaux	• Travailler de manière partenariale avec les autres acteurs dans la mise en place de diagnostics sociaux et dans la labellisation prioritaire de la demande • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Conseil Départemental	• Contribuer à l'atteinte des objectifs d'attributions • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
ADIL Yvelines	• Partager le retour d'expériences d'autres territoires du département (cotation de la demande, accueil et information) • Veiller à travailler de manière partenariale avec les autres parties prenantes, notamment les travailleurs sociaux • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination
Associations représentant les usagers	• Partager le retour d'expériences d'autres territoires du département Veiller à travailler de manière partenariale avec les autres parties prenantes • Participer aux groupes de travail (CIL) et aux commissions de coordination

Le programme d'actions

Afin d'accompagner l'atteinte de ces engagements, la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc et ses partenaires ont défini des actions à mener. Certaines d'entre elles relèvent directement de la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution, d'autres du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGDID) et d'autres d'une articulation avec le Programme Local de l'Habitat.

Définir des pratiques communes en matière de gestion de la demande

Actions	Pilotes	Contributeurs
Organiser l'accès à la donnée (avoir accès au SNE pour l'EPCI et les communes réservataires) afin de pouvoir faire des bilans annuels	VGP	GIP-SNE, Etat
Formaliser les règles de la gestion partagée du SNE pour fiabiliser les données, mieux identifier les ménages à enjeux	VGP / bailleurs / réservataires	Bailleurs, guichets enregistreurs, réservataires
Elaborer les outils de communication pour satisfaire le droit à l'information du demandeur et rendre plus acceptable le logement social sur le territoire	VGP	Bailleurs, communes, association, ADIL 78 et 91, associations d'usagers
Structurer le service d'accueil et d'information du demandeur et diffuser une information harmonisée à l'échelle de l'EPCI	VGP	Bailleurs, guichets enregistreurs, réservataires, associations, ADIL 78 et 91
Valoriser les bourses aux logements	Guichets enregistreurs	AORIF, bailleurs, réservataires
Communiquer sur les offres en LLI et accession sociale	Bailleurs sociaux	VGP, communes, opérateurs immobiliers,

Coordonner des pratiques communes en matière d'attributions

Actions	Pilotes	Contributeurs
Mettre en place la cotation de la demande avec des critères dédiés aux mutations, aux ménages locaux (PPGDID) et suivre ses effets	VGP	Bailleurs, réservataires, VGP
Valoriser les bourses aux logements	Guichets enregistreurs	AORIF, bailleurs, réservataires
Examiner les situations d'occupation en CALEOL et en partager annuellement les résultats	Bailleurs sociaux	VGP, les communes, les bailleurs sociaux
Définir les modalités d'une instance inter-bailleur sur les mutations	VGP	AORIF, bailleurs sociaux, réservataires
Mieux communiquer les décisions rendues par la CALEOL aux réservataires	Bailleurs sociaux	VGP, réservataires

Articuler la politique d'attributions avec l'offre de logements et les loyers

Actions	Pilotes	Contributeurs
Produire une offre locative sociale suffisante et accessible en transports en commun, proche des services	VGP	Opérateurs immobiliers dont bailleurs sociaux
Produire des PLAI accessibles en transports en commun, proche des services	VGP	Opérateurs immobiliers dont bailleurs sociaux, communes
Améliorer le parc locatif HLM	VGP / Bailleurs sociaux	Bailleurs sociaux
Agir sur les loyers par des politiques loyers et charges en faveur de la mixité sociale	Bailleurs sociaux	
Produire une offre en locatif intermédiaire et en accession sociale	VGP	Opérateurs immobiliers dont bailleurs sociaux

Les modalités de pilotage et de suivi du plan intercommunal d'attribution

Le pilotage du plan intercommunal d'attribution

Versailles Grand Parc est pilote de la politique intercommunale d'attributions. Elle s'appuiera sur les instances partenariales : la conférence intercommunale du Logement et la commission de coordination.

Le pilotage du plan intercommunal repose sur :

- Le partage et la mutualisation des données relatives aux demandes et aux attributions
- La réalisation des bilans quantitatifs et qualitatifs des objectifs et des actions de la politique locale d'attributions

Dans le cadre de la Conférence intercommunale du Logement et de la commission de coordination, Versailles Grand Parc veillera à animer la dynamique partenariale : coordination des actions, partage de pratiques et de retours d'expérience, harmonisation des discours, formalisation de règles partagées.

Des échanges bilatéraux réguliers avec chacune des parties prenantes du plan intercommunal d'attributions seront également importants.

Le nombre de réunions, de formations et d'instances pourra être suivi.

L'évaluation annuelle du plan intercommunal

Versailles Grand Parc et ses partenaires évaluent annuellement l'application des orientations et des engagements définis dans le présent plan intercommunal d'attribution.

Le bilan annuel permet de

- Suivre l'atteinte des objectifs et les modalités de mises en œuvre du plan ;
- Évaluer le fonctionnement des outils, instances et pratiques ;
- Fournir des éléments d'observation sur la demande et les attributions ;
- Formuler des points de vigilance ou bonnes pratiques et des perspectives opérationnelles ;
- Réviser ou faire évoluer, si nécessaire, les orientations d'attributions ;
- Évaluer l'impact des attributions sur les objectifs d'équilibre territorial.

Versailles Grand Parc s'appuie sur la commission de coordination pour établir ce bilan. Il est présenté en Conférence intercommunale du logement.

Une évaluation à mi-parcours est prévue au terme de 3 ans de la convention, en coordination avec l'évaluation à mi-parcours du Programme local de l'habitat. Ce bilan est également présenté en Conférence intercommunale du logement.

Au terme des six années, le plan intercommunal sera renouvelé et révisé en fonction de son évaluation par délibération de l'organe délibérant de Versailles Grand Parc engageant l'élaboration d'un nouveau plan intercommunal d'attributions.

Signataires de la partie Convention Intercommunale d'Attributions du présent plan

Organisme	Signature
Commune de Bailly	
Commune de Bièvres	
Commune de Bois d'Arcy	
Commune de Bougival	
Commune de Buc	
Commune de Châteaufort	
Commune de Fontenay-le-Fleury	
Commune de Jouy-en-Josas	
Commune de La Celle-Saint-Cloud	
Commune du Chesnay-Rocquencourt	
Commune des Loges-en-Josas	
Commune de Noisy-le-Roi	
Commune de Rennemoulin	
Commune de Saint-Cyr-l'Ecole	
Commune de Toussus-le-Noble	
Commune de Vélizy-Villacoublay	
Commune de Versailles	
Commune de Viroflay	
Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc	
Conseil Général des Yvelines	
DDETS des Yvelines	
Action Logement Services	

Organisme	Signature
OPH Versailles Habitat	
Immobilière 3F	
Seqens	
Logirep	
CDC Habitat	
Batigère	
DOMNIS	
Les Résidences Yvelines Essonne	
SA Antin Résidences	
Pierres et Lumières	
Valophis Sarepa	
IRP	
Polylogis	
Toit et Joie	
AORIF	
Association le Lien	
ADIL des Yvelines	
Soliha	
Conseil Régional	
Solidarités Nouvelles pour le Logement	
CLLAJ (Comité local pour le logement autonome des jeunes)	
CLCV Yvelines (Consommation, Logement, Cadre de vie)	
CGL Yvelines (Confédération Générale du Logement)	

URHAJ (Union régionale pour l'habitat des jeunes)	
ADAPEI	
Conférence Saint Vincent de Paul	
La Croix rouge	
L'Ordre de Malte	
Secours Catholique Yvelines	

Les annexes

Les publics prioritaires selon l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation

Une demande est considérée comme prioritaire selon la loi dans les situations suivantes :

- Personnes en situation de handicap
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Personnes mal logées, rencontrant des difficultés à se loger pour des raisons financières
- Personnes hébergées ou logées temporairement
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Personnes mariées, vivant maritalement (concubinage) ou pacsées victimes de violence au sein du couple
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses alentours
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle (vous pouvez le renseigner dans les précisions complémentaires)
- Personnes victimes de traite des humains ou de proxénétisme (vous pouvez le renseigner dans les précisions complémentaires)
- Personnes ayant un mineur à charge logées dans des locaux sur occupés ou non décents (vous pouvez le renseigner dans les précisions complémentaires)
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Mineurs émancipés ou majeurs de moins de 21 ans prise en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance