Envoyé en préfecture le 27/06/2019
Reçu en préfecture le 27/06/2019
Affiché le
ID : 005-200067825-20190617-2019_06_20-DE

N° : 2019_06_20

REPUBLIQUE FRANCAISE

==========

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GAP-TALLARD-DURANCE

L'an deux mille dix neuf, le dix sept juin à 18h30,
Les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance, se sont réunis en la salle du Quattro de Gap, sous la Présidence de M. Roger DIDIER, sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 57 Présents à la séance : 42
DATE DE LA CONVOCATION	07/06/2019
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	24/06/2019

OBJET :

Habitat/logement : Adoption de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

Étaient présents :
M. Jean-Baptiste AILLAUD , M. Patrick ALLEC , Mme Marie-Christine LAZARO , Mme Laurence ALLIX , M. Jean-Michel ARNAUD , Mme Catherine ASSO , M. Serge AYACHE , M. Fernand BARD , M. Philippe BIAIS , M. Daniel BOREL , Mme Martine BOUCHARDY , M. Claude BOUTRON , M. Jean-Louis BROCHIER , M. Rémi COSTORIER , M. Jean-Pierre COYRET , M. François DAROUX , Mme Aïcha-Betty DEGRIL , M. Roger DIDIER , M. Denis DUGELAY , Mme Bénédicte FEROTIN , M. Daniel GALLAND , Mme Raymonde EYNAUD , M. Roger GRIMAUD , M. Christian HUBAUD , Mme Sylvie LABBE , Mme Annie LEDIEU , M. Frédéric LOUCHE , M. Julien NANTAS , M. Jean-Pierre MARTIN , M. Jérôme MAZET , M. Vincent MEDILI , M. Claude NEBON , M. Bernard BOHAIN , Mme Monique PARA-AUBERT , M. Pierre PHILIP , Mme Sarah PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , M. Stéphane ROUX , M. Jean-Pierre TILLY , M. Françis ZAMPA , Mme Carole LAMBOGLIA
Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :
M. Michel BERAUD procuration à M. Christian HUBAUD, Mme Françoise DUSSERRE procuration à M. Françis ZAMPA, Mme Rolande LESBROS procuration à Mme Martine BOUCHARDY, M. Maurice MARCHETTI procuration à M. Daniel GALLAND, Mme Monique PARA procuration à M. Vincent MEDILI, M Bernard LONG procuration à M. Roger GRIMAUD

Absent(s) :
Mme Marie-José ALLEMAND, M. Claude FACHE, Mme Elsa FERRERO, Mme Maryvonne GRENIER, M. Mickaël GUITTARD, M. Michel GAY-PARA, M. Pierre-Yves LOMBARD, Mme Martine PAUL, M Thierry PLETAN

Il a été procédé, conformément aux articles L.5211-1 et L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Carole LAMBOGLIA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a rendu obligatoire la création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour les intercommunalités tenues de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire politique de la ville (QPV).
Le 19 octobre 2017, la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance et l'Etat ont lancé la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement.

La Conférence Intercommunale du Logement, co-présidée par Madame la Préfète et Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Gap-Tallard-Durance, est une instance partenariale chargée de veiller à une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux favorisant davantage de mixité sociale dans les logements du parc HLM.

La Conférence Intercommunale du Logement a fait l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2017 approuvant sa création ainsi que d'un arrêté conjoint le 29 mai 2018 fixant sa composition.

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté, la Conférence Intercommunale du Logement doit veiller au respect des objectifs suivants :

- consacrer 25 % des attributions hors des Quartiers Prioritaires au titre de la Politique de la Ville aux demandeurs relevant du 1er quartile (c'est-à-dire aux 25% les plus pauvres) ;
- consacrer 50 % des attributions dans les Quartiers Prioritaires au titre de la Politique de la Ville pour les ménages qui n'appartiennent pas au 1er quartile ;
- affecter au moins 25 % des attributions des réservataires et des logements non réservés des bailleurs sociaux aux ménages reconnus prioritaires au titre du Droit au Logement Opposable (DALO) ou, à défaut, aux personnes définies comme prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale souhaités par la loi, la Conférence Intercommunale du Logement s'est réunie en séance plénière le 31 mai 2018 et a approuvé son "document cadre", qui s'appuie sur les orientations stratégiques suivantes :

- Orientation n°1 : Assurer le droit à l'accès et à la mobilité des ménages les plus fragiles en facilitant leur parcours résidentiel en dehors du quartier prioritaire (Haut-Gap), avec une attention particulière sur les "quartiers de veille".

- Orientation n°2 : Loger dans le quartier prioritaire du Haut-Gap des ménages plus diversifiés.

- Orientation n°3 : Réaffirmer les principes d'égalité d'accès au logement social en accueillant les publics prioritaires définis à l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Ce document cadre a été adopté par le conseil communautaire du 20 juin 2018 et approuvé par arrêté préfectoral du 27 juillet 2018.

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.
Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

La démarche partenariale, initiée par la Communauté d'Agglomération et ses partenaires depuis l'automne 2017, a permis de soumettre à la Conférence Intercommunale du Logement, lors de sa séance plénière du 2 mai 2019, le document de la Convention Intercommunale d'Attribution qui est le document contractuel qui définit les modalités de mise en oeuvre des orientations en matière d'attribution de logements sociaux approuvées sur le territoire.

La Convention Intercommunale d'Attribution, encadrée par l'article L 441-1-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, est établie pour une durée de 6 ans, et est annexée au Contrat de Ville et à la convention de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (Haut Gap).
Elle est soumise pour avis au Comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).
La Convention Intercommunale d'Attribution fixe un cadre de travail partenarial autour d'objectifs chiffrés à atteindre collectivement par les bailleurs sociaux et les réservataires de logements, avec une évaluation annuelle devant la Conférence Intercommunale du Logement.
Les signataires de la Convention Intercommunale d'Attribution sont :

- Communauté d'Agglomération GAP-TALLARD-DURANCE
- Etat
- OPH 05
- ERILIA
- UNICIL
- Immobilière Méditerranée 3F
- Action Logement
- Conseil Départemental des Hautes-Alpes
- Commune de Gap
- Commune de Tallard
- Commune de La Saulce
- Commune de Sigoyer.

Les engagements pris entre les signataires ont été traduits dans le document de Convention Intercommunale d'Attribution sous la forme de 7 actions, précisant pour chacune le contexte, les objectifs, les modalités de mise en oeuvre, les moyens et partenariats à mobiliser, l'articulation avec d'autres actions et dispositifs, le calendrier prévisionnel, les résultats attendus ainsi que les indicateurs de résultat.

Les 7 actions à mettre en oeuvre par les signataires dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution sont les suivantes :

Action n°1 : Inscrire la charte de relogement du Haut Gap dans la Convention Intercommunale d'Attribution
Action n°2 : Identifier le schéma des parcours possibles des demandeurs
Action n°3 : Identifier et suivre les publics prioritaires et les "publics cibles" de la Convention Intercommunale d'Attribution
Action n°4 : Expérimenter la gestion en flux sur le différentiel réglementaire du contingent des familles prioritaires
Action n°5 : Expérimenter une commission de relogement dans le cadre du PRU du Haut-Gap
Action n°6 : Identifier et résoudre les "cas complexes"

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.
Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

Action n°7 : Engager la modulation des mensualités (loyers + charges) dans le parc public.

Le document de Convention Intercommunale d'Attribution a été approuvé le 2 mai 2019 par la Conférence Intercommunale du Logement, réunie en séance plénière.
La Convention Intercommunale d'Attribution, jointe à la présente délibération, doit être maintenant adoptée par les signataires.

Décision :

Je vous propose aujourd'hui, sur avis favorables de la Commission de l'Aménagement du Territoire et de la Commission Développement Economique, Finances, Ressources Humaines réunies le 4 juin 2019 :

- **Article 1 : d'adopter la Convention Intercommunale d'Attribution annexée à la présente délibération ;**
- **Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention et tous les actes afférents ;**
- **Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à engager l'ensemble des actions rendues nécessaires pour la bonne exécution de cette délibération.**

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :
- POUR : 48

La Vice-Présidente

Laurence ALLIX

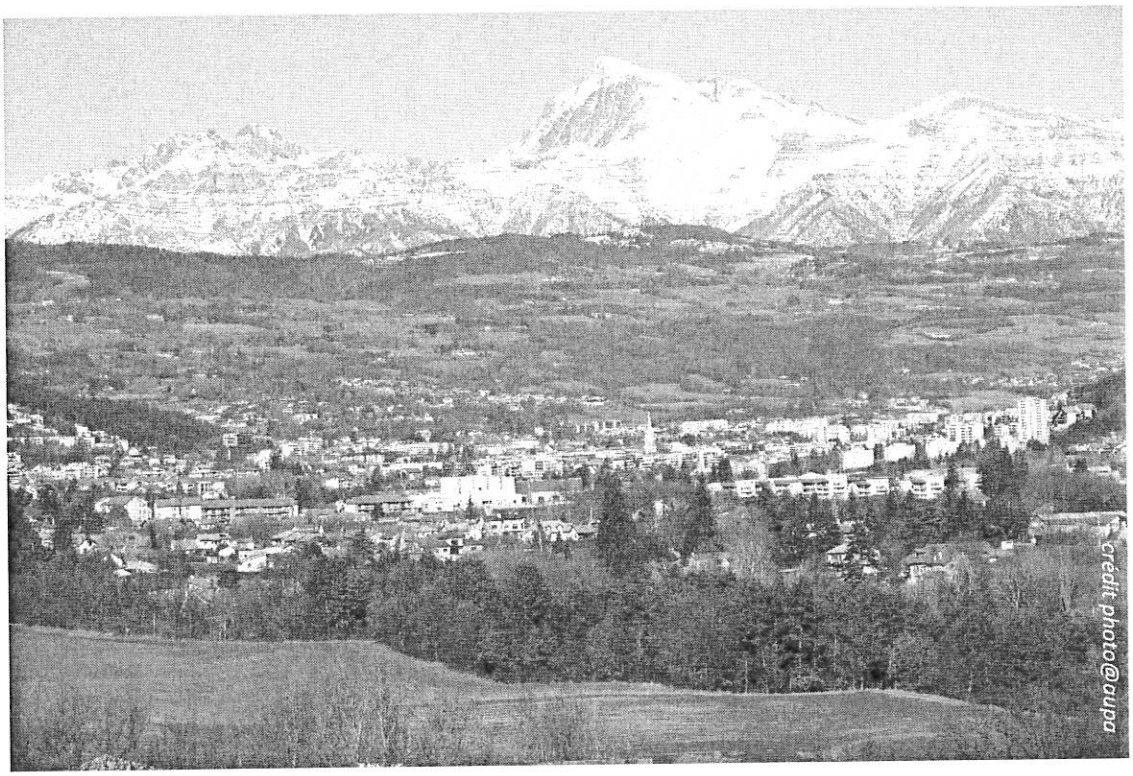
Transmis en Préfecture le : 27 JUIN 2019
Affiché ou publié le : 27 JUIN 2019

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.
Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Communauté d'Agglomération
GAP•TALLARD•DURANCE

Convention Intercommunale d'Attribution

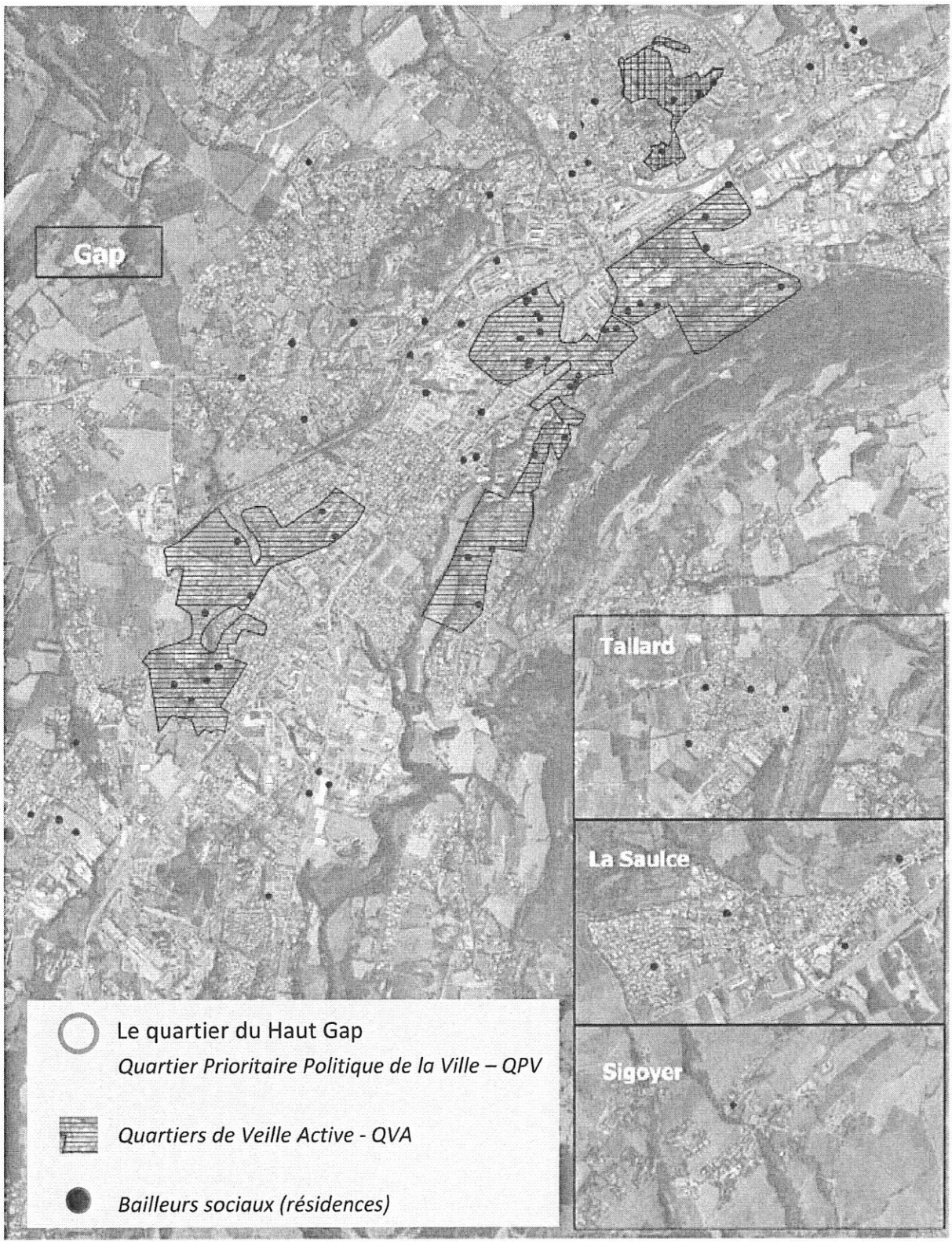


Validée par la Conférence Intercommunale du Logement du 2 mai 2019

aupa
Agence d'Urbanisme
Pays d'Aix - Durance

Logis-Cité

Le parc locatif social *(1er janvier 2018)*



Les membres de la CIL Gap-Tallard-Durance signataires de la Convention Intercommunale d'Attributions

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Communauté d'Agglomération
GAP•TALLARD•DURANCE

OPH 05
HAUTES-ALPES

ERILIA

Unicil
Groupe ActionLogement

3F Immobilière Méditerranée
Groupe ActionLogement

ActionLogement

Hautes Alpes
Conseil Général

tallard

Ville de Gap

Mairie de La Saulce

SIGOYER

aupa
Agence d'Urbanisme
Pays d'Aix - Durance

La communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance a fait appel à l'AUPA pour l'assister dans la définition concertée de sa stratégie de peuplement et des outils de sa mise en œuvre

Logis-Cité

Les services de la DDCSPP ont fait appel à Logis-Cité pour l'assister dans la recherche d'outils et de méthodes facilitant la mise en œuvre opérationnelle de la CIA à l'échelle du territoire

Sommaire

Glossaire

Avant-propos

Les Orientations de la CIA **P 9**

Objectifs et premiers résultats

Les actions à mettre en œuvre dans le cadre de la CIA **P13**

Action n°1 : Inscrire la charte de relogement du Haut Gap dans la CIA

Action n°2 : Identifier le schéma des parcours possibles des demandeurs

Action n°3 : Identifier et suivre les publics prioritaires et les "publics cibles" de la CIA

Action n°4 : Expérimenter la gestion en flux sur le différentiel règlementaire du contingent des familles prioritaires

Action n°5 : Expérimenter une commission de relogement dans le cadre du PRU du Haut-Gap

Action n°6 : Identifier et résoudre les "cas complexes"

Action n°7 : Engager la modulation des mensualités (loyers + charges) dans le parc public

Annexes **P28**

Le cadre fixé par la loi

Les publics prioritaires

Lien accès site SIAO

Synthèse des travaux de concertation P 33

Les cessions de travail partenarial

Les membres de la CIL Gap-Tallard-Durance signataires de la Convention Intercommunale d'Attributions **P75**

Glossaire

ANRU	*Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine*
CAL	*Commission d'Attribution des Logements*
CCAS	*Centre Communal d'Action Sociale*
CCH	*Code de la Construction et de l'Habitat*
CIA	*Convention Intercommunale d'Attribution*
CIL	*Conférence Intercommunale du Logement*
CUS	*Convention d'Utilité Sociale*
DALO	*Droit Au Logement Opposable*
DDCSPP	*Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations*
DDT	*Direction Départementale des Territoires*
ELAN	*Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique*
HLM	*Habitation à Loyer Modéré*
INSEE	*Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques*
NPL	*Nouvelle Politique des Loyers*
NPNRU	*Nouveau programme national de renouvellement urbain*
PDALHPD	*Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées*
PLH	*Programme Local de l'Habitat*
PPGDLSID	*Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs*
PRU	*Projet de Rénovation Urbaine*
QPV	*Quartiers Prioritaires de la Ville*
QVA	*Quartiers de Veille Active*
SIAO	*Service Intégré d'Accueil et d'Orientation*
SNE	*Système National d'Enregistrement*

Avants propos

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

- est le document qui définit les modalités de mise en œuvre des orientations approuvées par la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance et ses partenaires dans le document cadre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) adoptées le 31 mai 2018.
- est encadrée par l'Article L441-1-6 du code de la construction et de l'habitation modifié par la Loi Logement Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.
- est renforcée par la loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.
- est élaborée pour une durée de 6 ans.
- constitue l'instance de suivi de la mise en œuvre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement
- est annexée au Contrat de Ville et à la convention NPNRU.

Les modalités de mise en œuvre de la CIA ont été définies par la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance et ses partenaires grâce à un long processus d'échanges.

Un suivi de la mise en œuvre de la CIA permettra une évaluation en continu. Pour ce faire, des indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs seront définis de manière partagée avec l'ensemble des partenaires et permettront une évaluation régulière dans le cadre de la CIL.

Un comité de pilotage, regroupant les signataires de la CIA sera mis en place et aura une mission de suivi-évaluation-orientation tout au long de la convention.

La mise en œuvre des actions s'inscrira en articulation avec les autres documents stratégiques et dispositifs opérationnels existants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance, comme le PLH, le contrat de ville, le PDALHPD, le NPNRU...

Au regard de la récente création de la collectivité intercommunale et du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration, l'atteinte des objectifs se veut progressive.

Les années 2019 et 2020 constitueront des années test qui permettront d'évaluer les objectifs fixés, les moyens mis en œuvre et les leviers à mobiliser, ainsi que les points de blocage que pourraient rencontrer certains acteurs dans l'atteinte de ces objectifs.

Les Orientations de la Conférence Intercommunale du Logement

Objectifs et premiers résultats

Orientation n°1 de la CIL

Assurer le droit à l'accès et à la mobilité des ménages les plus fragiles en facilitant leur parcours résidentiel en dehors du quartier prioritaire (Haut-Gap), avec une attention particulière sur les "quartiers de veille Active".

Objectif : 25% des attributions hors QPV à destination des populations les plus précaires (1er quartile)

La Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance veut se conformer à la loi Egalité et Citoyenneté, qui demande de consacrer 25% des attributions de logements locatifs sociaux dans les quartiers hors politique de la ville aux 25% des ménages demandeurs les plus précaires (ménages relevant du 1er quartile) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

- *Le quartier prioritaire du Haut-Gap, qui concentre 9% du parc de logement locatifs sociaux de l'agglomération, fera ainsi l'objet de toutes les attentions.*

Les objectifs sont atteints et dépassés en 2017 et 2018

2017 : 36% des attributions aux demandeurs les plus précaires ont été réalisées hors du QPV (1er quartile)

	en QPV	En QVA	Hors QVA-QPV	TOTAL
Nombre d'attributions	29	78	266	373
Dont 1er quartile	14	50	84	148
Pourcentage d'attribution		**36%**		

Source : organismes HLM, traitement Logis-Cité
QPV : quartier Prioritaire (Haut Gap)
QVA: Quartiers de Veille Active

2018 : 37% des attributions aux demandeurs les plus précaires ont été réalisées hors du QPV (1er quartile)

	en QPV	En QVA	Hors QVA-QPV	TOTAL
Nombre d'attributions	40	90	322	452
Dont 1er quartile	18	53	113	184
Pourcentage d'attribution		**37%**		

Source : organismes HLM, traitement Logis-Cité

Orientation n°2 de la CIL

Loger dans le quartier prioritaire du Haut-Gap des ménages plus diversifiés.

Objectif : au moins 50% des attributions dans les QPV à destination des demandeurs ne relevant pas des populations les plus précaires (2ème, 3ème et 4ème quartiles).

La Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance veut également se conformer à la loi, qui définit dans les quartiers prioritaires un objectif quantifié d'attributions dans les logements sociaux (50% par défaut) à des ménages autres que les plus précaires (ménages relevant du 2ème, 3ème et 4ème quartile).

- *Pour atteindre cet objectif, une attention particulière sera apportée par l'agglomération Gap-Tallard-Durance et par ses partenaires à la promotion d'une diversification des logements réalisés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Haut Gap.*

Les objectifs sont atteints et dépassés en 2017 et 2018

2017 : 52% des attributions dans le QPV ont été réalisées pour des demandeurs ne relevant des populations les plus précaires (2ème, 3ème et 4ème quartiles)

	en QPV	En QVA	Hors QVA-QPV	TOTAL
Nombre d'attributions	29	78	266	373
Dont 2-3-4ème quartile	15	28	182	225
Pourcentage d'attribution	**52%**	61%		

Source : organismes HLM, traitement Logis-Cité
QPV : quartier Prioritaire (Haut Gap)
QVA: Quartiers de Veille Active

2018 : 56% des attributions dans le QPV ont été réalisées pour des demandeurs ne relevant des populations les plus précaires (2ème, 3ème et 4ème quartiles)

	en QPV	En QVA	Hors QVA-QPV	TOTAL
Nombre d'attributions	39	86	327	452
Dont 2-3-4ème quartile	22	37	209	268
Pourcentage d'attribution	**56%**	60%		

Source : organismes HLM, traitement Logis-Cité

Orientation n°3 de la CIL

Réaffirmer les principes d'égalité d'accès au logement social en accueillant les publics prioritaires définis à l'article L441-1 du code de la Construction et de l'Habitat (CCH)

Objectif : au moins 25% des attributions à destination des publics prioritaires

La Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance et ses partenaires s'engagent à répondre à l'objectif imposé par loi de parvenir à mobiliser 25% du contingent des réservataires (dont Action Logement), 25% du contingent des collectivités ainsi que 25% des logements "non réservés" des bailleurs pour les publics prioritaires. Le contingent préfectoral est déjà mobilisé pour ces publics et le restera.

- *Sur le territoire de Gap-Tallard-Durance, on distingue des ménages prioritaires déterminés par la loi et des publics cibles définis par l'ensemble des partenaires afin de répondre à des spécificités locales.*

Définition partenariale des "publics cibles CIA" validée par la CIL

Publics cibles CIA - 1ère demande	***Publics cibles CIA - mutations***
Public "DALO"	Relogement ANRU
Relogement ANRU	Impayés
Handicap/vieillissement (maladie psychiatrique avec accompagnement)	Sur-occupation
Salariés des entreprises	Sous-occupation
Jeunes actifs (moins de 30 ans)	Handicap/vieillissement (parcours résidentiels)
Mutation professionnelle	Troubles récurrents du voisinage
Habitat indigne/insalubre	Personnes victimes de violence conjugale
Personnes victimes de violence conjugale	
Sortie d'hébergement	

Source CIL

La Convention Intercommunale d'Attribution

Les actions à mettre en œuvre

Les résultats attendus et les indicateurs de résultat proposés dans les fiches-action sont indicatifs et pourront faire l'objet de précisions à l'issue des groupes de travail.

Action n°1 : Inscrire la charte de relogement du Haut Gap dans la CIA

Contexte

Le quartier du Haut Gap bénéficie d'un projet de renouvellement urbain (PRU) qui prévoit environ la démolition de 132 logements et la requalification de 144 autres logements locatif sociaux.

Plus globalement, le rééquilibrage territorial à l'échelle de l'agglomération Gap-Tallard-Durance passe notamment par le rééquilibrage des attributions au sein et en dehors du quartier prioritaire du Haut-Gap. Si les objectifs fixés par la loi ont été atteints pour les années 2017 et 2018, il est nécessaire de pérenniser cette tendance en portant une attention particulière aux "quartiers de veille" afin de ne pas paupériser ces quartiers qui présentent déjà certains indicateurs de fragilité.

Objectifs

- Etablir la charte de relogement intercommunale entre les acteurs pouvant concourir au relogement opérationnel dans le cadre du PRU du Haut-Gap. La charte devra définir les objectifs et les modalités de travail pour garantir un relogement efficient des ménages concernés au regard de l'offre locale.
- Se donner la possibilité de définir dans le cadre du PRU du Haut Gap des objectifs complémentaires aux objectifs d'attribution relatifs aux relogements fixés par la CIA.

Modalités de mise en œuvre

La Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance a proposé à l'ensemble des partenaires de s'appuyer sur les expériences conduites dans le cadre de "l'ANRU" sur d'autres territoires et de retenir certains principes de travail qui seront à traduire dans la charte de relogement :

- Offrir des parcours résidentiels positifs, du point de vue du ménage relogé
- S'appuyer sur le relogement pour réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion
- Contribuer à la mixité sociale en réfléchissant par exemple aux possibilités de diversification des logements et des ménages au sein de chaque résidence.
- Elaborer un document d'information sur les modalités de relogement à destination des locataires

La Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance ainsi que ses différents partenaires veilleront à améliorer l'attractivité des quartiers en QPV et QVA afin d'augmenter la diversité des profils et garantir une mixité sociale sur l'ensemble du territoire.

Moyens, partenariat à mobiliser

La démarche de relogement s'inscrit dans un large partenariat, impliquant le bailleur directement concerné par le relogement, les bailleurs présents sur le territoire pouvant être impliqués dans le cadre des relogements inter-organismes, les partenaires publics et réservataires, les acteurs sociaux concernés par le suivi des familles, les éventuelles associations et/ou collectifs de locataires.

Articulation avec d'autres actions et dispositifs

Développement d'une offre de logements sociaux (publics et privés) à l'échelle de l'agglomération dans le futur PLH qui permettra de diversifier les réponses et d'apporter plus de fluidité au sein du parc social.

Inscription des objectifs de relogement en compatibilité avec le nouveau PDALHPD (bilan en 2019, révision en 2020).

Compatibilité avec les différentes obligations de relogement induite par :

- Le NPNRU
- Le Code de l'Urbanisme : art. L314-1, 314-2, 314-7.
- La loi du 1er septembre 1948 : art. 12 et 13 bis applicables au secteur HLM conformément aux articles L. 353-15 et L. 442-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- La loi du 6 juillet 1989 : ce droit au relogement est corollaire au droit au maintien dans les lieux

Calendrier prévisionnel

Élaboration de la charte de relogement : 2ème trimestre 2019

Résultats attendus

Elaboration de la stratégie de relogement des "publics ANRU"

Indicateurs de résultat

Stratégie élaborée

Suivi-évaluation des relogements

Action n°2 : identifier le schéma des parcours possibles des demandeurs

Contexte

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 confrontées 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 tient aujourd'hui 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

Objectifs

- Faciliter et améliorer l'accès à la demande de logement social des demandeurs.
- Identifier et décrire les différents parcours possibles afin qu'ils puissent être compris par l'ensemble des lieux d'accueil du demandeur. Il sera nécessaire de distinguer les différents lieux d'accueil et d'information du demandeur ainsi que les différents lieux d'enregistrement de la demande.
- Communiquer de manière harmonisée sur les modalités de dépôt et d'enregistrement de la demande.
- Identifier et décrire la procédure mise en place dans le cadre de traitement des cas complexes.

Modalités de mise en œuvre

Les différentes mesures et notamment la répartition territoriale des guichets enregistreurs et des lieux d'accueil et d'information du demandeur sont à détailler dans le PPGDLSID mis en place par la loi ALUR.

Cependant, avant la signature du futur PPGDLSID, les partenaires de la CIL ont souhaité consacrer une action spécifique aux différents parcours du demandeur, en se basant sur les pratiques actuelles de manière à objectiver les différents parcours possibles des demandeurs et communiquer efficacement auprès des différents lieux d'accueil des demandeurs.

Moyens, partenariat à mobiliser

Communication appropriée à mettre en place sur le site de l'agglomération et dans les différents lieux d'accueil des demandeurs pour s'assurer de la compréhension des parcours possibles.

Articulation avec d'autres actions et dispositifs

PPGDLSID – PDALHPD – service communication de l'agglomération – CIL

Calendrier prévisionnel

Mise en place du groupe de travail : 2ème semestre 2019 (élaboration du PPGDLSID)

Résultats attendus

Réalisation d'un schéma permettant de comprendre le fonctionnement des parcours possibles des demandeurs.

Indicateurs de résultat

Elaboration, suivi-évaluation du PPGDLSID

Action n°3 : Identifier et suivre les publics prioritaires et les "publics cibles" de la CIA

Contexte

La définition des publics prioritaires est basée sur la reconnaissance de l'accès prioritaire de certains publics au logement social. Les dispositifs locaux doivent prendre en compte les critères de priorité du CCH et peuvent venir les préciser. Ainsi localement on retrouve :

- Les publics prioritaires du CCH
- Les "publics cibles" définis par l'ensemble des partenaires de la CIA
- Les publics reconnus prioritaires au titre du contingent préfectoral

Objectifs

- Définir les modalités de comptage des publics prioritaires au sens de la loi et des "publics cibles" de la CIA afin d'identifier l'objectif chiffré de l'orientation n°3.
- Réaliser un schéma des publics prioritaires et des "public cibles" afin de mobiliser l'ensemble des partenaires pour rendre lisibles les priorités partagées et les retranscrire dans les attributions.

Modalités de mise en œuvre

Création d'un groupe de travail notamment pour les questions de repérage et de comptage.

Moyens, partenariat à mobiliser

Bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation (notamment les communes) afin de valoriser les relogements des "publics CIA" et de les comptabiliser.

Articulation avec d'autres actions et dispositifs

PDALHPD / SIAO

Calendrier prévisionnel

Mise en place d'un groupe de travail 2ème semestre 2019

Résultats attendus

Identifier par un schéma les publics logés en distinguant :

- Les publics prioritaires du CCH
- Les "publics cibles" définis par l'ensemble des partenaires de la CIA
- Les publics reconnus prioritaires au titre du contingent préfectoral

Indicateurs de résultat

Attributions publics prioritaires du CCH

Attributions "publics cibles" définis par l'ensemble des partenaires de la CIA

Attributions publics reconnus prioritaires au titre du contingent préfectoral

Etat des lieux des attributions en faveur des publics du contingent préfectoral

Les attributions en 2017	en QPV	En QVA	Hors QVA-QPV	TOTAL
Nombre d'attributions	29	78	266	373
Publics "contingent préfectoral"	3	10	31	44
pourcentage d'attribution				**12%**

Source : organismes HLM, traitement Logis-Cité

QPV : quartier Prioritaire (Haut Gap)

QVA: Quartiers de Veille Active

Les attributions en 2018	en QPV	En QVA	Hors QVA-QPV	TOTAL
Nombre d'attributions	36	102	314	452
Publics "contingent préfectoral"	6	10	56	72
pourcentage d'attribution				**16%**

Source : organismes HLM, traitement Logis-Cité

Action n°4 : Expérimenter la gestion en flux sur le différentiel règlementaire du contingent des familles prioritaires

Contexte

Le modèle des contingents réservataires avec des droits de réservation peut être une entrave à la mobilisation rapide des logements en faveur des publics prioritaires. Fonctionner en gestion en flux signifie que les contingents des bailleurs sociaux, ceux des réservataires – avec ou sans candidat pressentis - sont mobilisés pour atteindre l'objectif d'attribution à destination des ménages prioritaires. L'objectif de relogement de 25% de public prioritaire étant un objectif "à atteindre", il est proposé d'atteindre ce dernier grâce à une attribution en flux.

A l'échelle de la communauté d'agglomération, la gestion du contingent en flux fonctionne déjà de manière informelle pour les bailleurs sociaux. En effet, lorsqu'un logement ne trouve pas preneur, un partenariat étroit entre les organismes bailleurs et la DDCSPP est mis en place pour trouver une solution rapide de remplacement.

De plus, la gestion du contingent réservataire en flux a été identifiée par les partenaires, dans le cadre du recueil des attentes pour la mise en œuvre de la CIA, comme un levier en faveur de la mise en place de la CIA.

Enfin, l'obligation de travailler en flux pour les bailleurs sociaux est instauré par la loi ELAN (décret d'application à paraitre) dans un délai de 3 ans à partir de la parution de la loi, soit au plus tard en novembre 2021. Une étude est actuellement en cours par l'Union Sociale pour l'Habitat pour favoriser ce changement de pratique chez les bailleurs sociaux du territoire national.

Objectifs

- Atteindre d'ici 3 ans un taux de de relogement de 25% de public prioritaire grâce à une attribution en flux (16% en 2018).
- Définir les modalités d'échange et d'obtention des données nécessaires à la mise en œuvre de la fiche action.

Modalités de mise en œuvre

La démarche s'inscrit en préfiguration de la loi ELAN, qui précisera courant 2019 les modalités de mise en œuvre de la "gestion en flux".

Aussi, à titre expérimental, il est proposé de travailler dès 2019 sur la différence entre le taux actuel (16% en 2018 pour un objectif à atteindre de 25%), soit 9% du total concerné.

Moyens, partenariat à mobiliser

En plus du partenariat avec les bailleurs sociaux, la gestion en flux repose sur un partenariat étroit avec les titulaires de droits de réservations (communes, Conseil Départemental, Action Logement...) de manière à mobiliser les logements de leur contingent pour favoriser le relogement des publics prioritaires.

Le groupe de travail doit permettre aux bailleurs sociaux et aux titulaires de droits de réservation un accès au SNE.

L'état formalisera une demande d'interface (Syplo-SNE) pour permettre à tous d'identifier les publics prioritaires.

Articulation avec d'autres actions et dispositifs

PPGDLSID / PDALHPD / plan pauvreté...

Calendrier prévisionnel

Mise en place d'un groupe de travail 2ème semestre 2019

Résultats attendus

A défaut d'avoir un contingent préfectoral à hauteur de 25%, pour les Famille Prioritaires, la DDCSPP a engagé la reconstitution de la réserve préfectorale. En 2018, cette dernière atteint les 16%. A cet effet il est proposé d'expérimenter la gestion en flux sur le différentiel manquant de 9% sur le périmètre de l'agglomération Gap Tallard Durance sur un délai maximum de trois années, éventuellement par pallier.

Un bilan sera effectué la troisième année de la CIA et permettra de vérifier les conditions d'extension de cette expérimentation à une démarche plus généralisée (sur la totalité du flux par exemple).

Indicateurs de résultat

Comptage des attributions des publics prioritaires par les bailleurs sociaux en dehors de la réserve préfectorale

Comptage des attributions "contingent préfectoral" par la DDCSPP

Consolidation des données à chaque fin d'année par la DDCSPP

Suivi par la DDCSPP d'un tableau mixte relogement en flux et relogement en stock

Action n°5 : Expérimenter une commission de relogement dans le cadre du PRU du Haut-Gap

Contexte

La Communauté d'agglomération a initié sur le quartier du Haut-Gap un Projet de Renouvellement Urbain qui prévoit la démolition de 132 logements et la réhabilitation de 144 autres logements locatif sociaux. Ce projet va générer des besoins de relogements définitifs sur le territoire intercommunal. Afin de proposer aux ménages une solution de relogement la plus adaptée à leur situation, la démarche de relogement s'appuiera sur une solidarité inter-bailleurs et inter-réservataires. Tout ménage concerné par un relogement ANRU devient "public prioritaire"

Objectifs

- Mobiliser le parc des bailleurs en priorité sur le relogement des ménages concernés par une démolition.
- Répondre de manière collective aux différentes situations des ménages qui seront à reloger et leur proposer une réponse la plus adaptée qu'il soit, il est proposé d'expérimenter une commission de relogement qui réunira l'ensemble des partenaires concourant au relogement des ménages concernés.
- Disposer d'une vision exhaustive de l'offre en logement mobilisable sur le territoire de l'agglomération de façon à rapprocher de manière optimale la demande issue du relogement et l'offre disponible. Ainsi, les bailleurs sociaux auront une vision d'ensemble des possibilités à l'échelle du territoire de l'agglomération et non plus seulement à l'échelle de leur propre parc. Cela permettra de débloquer plus facilement des solutions répondant aux aspirations et besoins des ménages concernés par le relogement dans le cadre du PRU du Haut-Gap.

Modalités de mise en œuvre

Une première étape consistera mettre en œuvre une démarche d'expérimentation visant à développer un outil inter-bailleurs dont les modalités seront définies collectivement par les organismes concernés par cette fiche action.

La commission relogement sera expérimentée, à l'issue de l'enquête sociale, une fois que le relogement des ménages sera en phase opérationnelle. Cette commission sera préalable aux CAL qui resteront les instances d'attribution des logements.

Moyens, partenariat à mobiliser

La spécificité de cette opération nécessitera une implication importante des bailleurs sociaux, des réservataires, des services de l'Etat et de l'agglomération.

Un règlement intérieur devra être établi collectivement par les principaux partenaires concernés par cette fiche action afin de définir la composition et les modalités de fonctionnement de la commission relogement.

Articulation avec d'autres actions et dispositifs

Inscription des objectifs en compatibilité avec le nouveau PDALHPD (bilan 2019, réécriture 2020)

Compatibilité des objectifs avec la convention de relogement de l'ANRU

Calendrier prévisionnel

Mise en place d'un groupe de travail : 2020-2021

Résultats attendus

Un bilan sera effectué à l'issue de la 1ère année de mise en place du relogement et devra permettre de vérifier l'intérêt et les conditions d'extension de cette expérimentation à une démarche plus généralisée à l'échelle de l'agglomération.

Indicateurs de résultat

Mise en place de la commission

Rédaction d'un règlement intérieur

Bilan annuel de la démarche d'expérimentation quantitatif et qualitatif

---

Action n°6 : Identifier et résoudre les "cas complexes"

Contexte

Les membres de la CIA souhaitent mettre l'accent sur le repérage et le fléchage des "cas complexes", ces demandeurs pour qui le processus d'attribution ne semble pas aboutir et/ou qui connaissent un parcours locatif difficile.

Une première approche de ce public a été réalisée pour l'année 2018 par la DDCSPP qui a identifié 36 dossiers pour lesquelles une solution de relogement n'a pas été possible en raison d'un cumul de difficultés. Le profil de ces demandeurs est le suivant : surendettement (20), problématique de santé mentale (9), en procédure d'expulsion (7).

De manière à dissocier le traitement des cas complexes des commissions d'attributions et dans un souci d'efficacité des différents dispositifs d'accompagnement social, les partenaires ont proposé la mise en œuvre d'une procédure adaptée déconnecté de la CAL.

Objectifs

- Sécuriser les parcours résidentiels des ménages et pérenniser le contrat de location entre bailleur social et locataire
- Identifier les "cas complexes" en les déconnectant des CAL dans une logique d'anticipation
- Obtenir une meilleure adhésion des familles aux mesures d'accompagnement social
- Mettre en œuvre des mesures d'accompagnement social adaptées
- Faciliter une meilleure complémentarité entre les actions d'accompagnement

Modalités de mise en œuvre

Mener une réflexion au regard du dispositif SIAO existant

Mettre en place un groupe de travail dédié.

Moyens, partenariat à mobiliser

La communication est essentielle pour la réussite de l'action de manière à ce que les réservataires puissent détecter les cas complexes et les orienter vers le guichet unique SIAO.

Articulation avec d'autres actions et dispositifs

SIAO Hébergement Logement des Hautes Alpes / PDALHPD

Dispositif logement d'abord

Appel à projet "10 000 logements accompagnés"

Structures d'accueil "logement"

Calendrier prévisionnel

Mise en place d'un groupe de travail : 2020-2021

Résultats attendus

Identification des familles (SIAO, Département, CCAS, DDCSPP, bailleurs...).

Sécurisation du parcours locatif

Indicateurs de résultat

Nombre de familles orientées par le SIAO

Nombre de "cas complexes" résolus

Action n°7 : Engager la modulation des mensualités (loyers + charges) dans le parc public

Contexte

Cette action fait référence à un contexte national et à des problématiques rencontrées localement.

En effet, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté met un nouvel outil à disposition du bailleur, à travers la nouvelle politique des loyers (NPL). Cette nouvelle politique des loyers est mise en place dans le cadre des conventions d'utilité sociale (2017-2022) pour permettre au bailleur social de répartir autrement les plafonds de ressources et les loyers à l'intérieur de son parc.

Jusqu'ici les règles relatives à la fixation des loyers et aux plafonds de ressources des locataires étaient essentiellement déterminées par les modalités de financement initial des opérations. Pour permettre l'atteinte des objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté (loger les plus pauvres hors QPV), ces règles vont évoluer permettant de mixer les différents plafonds de ressources au sein d'ensembles immobilier.

Au-delà de ces constats nationaux, 3 constats peuvent être fait localement :

- Les loyers pratiqués par les bailleurs sociaux ne permettent pas à tous l'accès au parc social, notamment hors des QPV.
- Des charges élevées sur certains groupes (chauffage, chaudières vieillissante) augmentent les montants de la mensualité.
- Les baux stationnements et logement non déliés (loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions) ne favorisent pas un allégement de la mensualité au profit des demandeurs les plus précaires.

Objectifs

- Eviter que les demandeurs les plus modestes se voient majoritairement attribuer des logements sociaux dans le PRU du Haut Gap.
- Diversifier l'offre de logements (typologie, localisation, loyers...) et le rendre accessible aux demandeurs les plus fragiles économiquement sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération. A terme, réfléchir à la possibilité de mixer l'offre de logements et le peuplement à l'échelle de la résidence.
- Interroger le poids des charges pour les ménages dans les mensualités.

Modalités de mise en œuvre

Première étape : réalisation en partenariat avec les organismes HLM d'un état des lieux permettant d'avoir une vision partagée de l'offre en termes de loyer et de charges pour les signataires de la CIA.

Dans la cadre de la loi ELAN, une ordonnance sera promulguée avant la fin du 2ème trimestre 2019 précisant les modalités visant à une expérimentation en matière de politique des loyers.

Prévoir un groupe de travail spécifique sur le thème des loyers + charges au sein des instances de suivi de la CIA.

Moyens, partenariat à mobiliser

Bailleurs sociaux, communes, DDT 05, Département 05

Prérequis : disposer d'une connaissance partagée de l'offre en termes de loyer et de charges pour les signataires de la CIA avec son suivi.

Articulation avec d'autres actions et dispositifs

Élaboration des CUS

Observatoire des loyers (élargi au parc social) dans le cadre de la mise en œuvre du PLH

Calendrier prévisionnel

Mise en place d'un groupe de travail : 2020-2021

Résultats attendus

Minorer à terme les loyers d'une partie du parc de logements sociaux situés en dehors du quartier du Haut Gap.

Trouver des solutions financières (péréquation, subventions...) permettant de moduler les loyers.

Proposer et construire des logements en phase avec les capacités économiques des demandeurs afin de favoriser l'accès au parc social aux personnes les plus précaires.

Indicateurs de résultat

Nombre de logements qui bénéficient d'une baisse de mensualité

Annexes

Le cadre fixé par la loi

Les publics prioritaires

Lien accès site SIAO

Synthèse des travaux de concertation

Les cessions de travail partenarial

Le cadre fixé par la loi

Avec la loi ALUR du 24 Mars 2014 et la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, le législateur a voulu mettre en cohérence les différentes dimensions de la politique locale de l'habitat : la production et la gestion de logements ainsi que la gestion de la demande et l'affectation des logements. Les réformes visent deux grands objectifs :

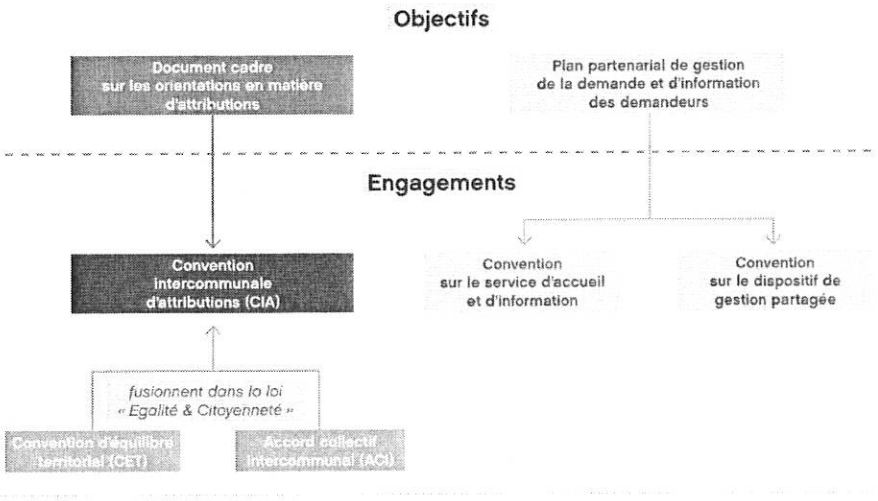
. Introduire plus de visibilité, de simplicité et de transparence dans le processus d'attribution des logements et créer un droit à l'information des demandeurs.

. Instaurer des règles visant le rééquilibrage du parc social et l'échelle retenue est celle de l'intercommunalité.

La CIA constitue la déclinaison opérationnelle des orientations adoptées par la CIL. Cet outil engage chaque partenaire signataire dans la mise en œuvre d'actions visant l'atteinte des objectifs fixés par la CIL.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 vient modifier les pratiques de gestion des bailleurs qui ont des impacts dans la manière de gestion des attributions et de la demande (avec notamment l'introduction de la gestion des contingents réservataires en flux, la nouvelle politique des loyers...).

→Schéma du cadre général de la réforme



Afin de favoriser la mixité sociale de l'ensemble du parc concerné, et pour éviter que les demandeurs de logement social les plus pauvres soient logés dans les quartiers en difficulté la CIA fixe la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser sur le territoire en tenant compte des règles suivantes :

1. Au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV, sont consacrées aux demandeurs du premier quartile. (Seuil 2018 pour le département 7 344 € annuel / UC) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
2. 50% des attributions dans les QPV pour les ménages qui n'appartiennent pas au premier quartile des demandeurs les plus pauvres
3. L'obligation d'attribution de logements sociaux au profit des ménages les plus défavorisés est élargie à l'ensemble des réservataires : les collectivités territoriales, Action Logement et les bailleurs sociaux ont une obligation de consacrer 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires au titre de l'article L441 du CCH.

Les publics prioritaires

Les publics prioritaires au titre du "DALO"

Le DALO donne une priorité absolue à l'accès au logement social. Pour faire valoir son droit, le demandeur doit être dans l'une des situations suivantes :

- Sans aucun logement
- Menacé d'expulsion sans possibilité de relogement
- Hébergé dans une structure d'hébergement ou logé temporairement
- Logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux
- Logé dans un local manifestement sur-occupé ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être handicapé lui-même
- Demandeur de logement locatif social depuis un délai anormalement long.

Les publics prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH

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

- Personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires et personnes menacées de mariage forcé (...)
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Il n'y a ensuite pas de hiérarchie entre les différents critères de priorité énumérés par le CCH.

Les publics du PDALHPD

Extraits du PDALHPD 2015-2019, page 5

La loi ALUR ne modifie pas le public visé par l'article II de la loi du 31 mai 1990, mais précise les services qui doivent être associés à la fourniture d'un logement : "toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir, et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins".

Suite à la fusion du PDALHPD et du PDAHI, ce public est élargi aux personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, dépourvues de logement ou mal logées, en butte à des difficultés financières ou à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale, souffrant d'isolement social et/ou géographique.

Les publics du contingent préfectoral

Le Préfet dispose d'un droit de réservation de 25% dans le parc locatif social appelé "contingent préfectoral" au profit des publics prioritaires, mis en œuvre par le Service Politiques Sociales du Logement de la DDCSPP. Sont concernées les personnes :

- De nationalité française ou étrangère lorsqu'elles sont titulaires d'un titre de séjour régulier et à condition que leurs ressources n'excèdent pas certains plafonds réglementaires.
- Prioritaire Urgent DALO
- Menacé d'expulsion
- Sortant de structure (hébergement, ou logement temporaire)
- Dépourvu de logement
- Handicap
- Sortant de détention
- Sortant de l'ASE
- Victime de violences
- Auteur de violences intra familiale sur avis de juge
- Hébergé chez un particulier (sans résidence stable)
- Bénéficiaire du RSA
- Sur-occupation
- Délai anormalement long
- Insertion nomadisme
- Situation relevant du FSL
- Suivi FNAVDL en cours

Dans les travaux de réécriture du PDALHPD, le public du "contingent préfectoral" pourra être mis en complète adéquation avec celui du CCH.

Lien accès site SIAO

http://siao05.fr/

Ce site sera opérationnel le 1er juillet 2019

Synthèse des travaux de concertation

Bailleurs sociaux	ERILIA	OPHO5	IMED	UNICIL
Fonctionnement des CAL et visite des logements	Commission d'attribution basée à Gap (1 CAL hebdomadaire) Nb de dossier par CAL de 1 à 10 dossiers, tout dépend du taux de rotation. Délais des réservataires pour positionner les candidats : 10 jours **Visite des logements à tous les candidats avant la CAL** CAL : validation de principe, en principe les candidats signent le bail derrière.	Une seule commission qui est basée au siège Fréquence des réunions : une fois par mois au moins Volume des commissions : 100 logements En amont : Préparation opérationnelle de la commission (Etude des dossiers). Priorité des demandes : rien d'arrêté en amont, pas forcément la priorité préconisée par le réservataire. Pluralité des commissions envisagée. Convocation aux commissions avec l'ordre du jour 5 jours avant. L'ordre du jour définitif est acté le jour de la commission. Les candidats ne sont pas mentionnés dans l'ordre du jour. Particularité : très peu de logements réservés. **Visite des logements après la commission.**	3 commissions distinctes CAL délocalisée par téléphone, multi-commission par secteur (ici commission 2). Principe de validation des dossiers, l'étude des dossiers se fait en amont. Composition de la CAL : direction du patrimoine, commercialisatrice, chargé du contentieux, assistante de gestion, représentant des locataires + autre administrateur Le délai donné au réservataire est de 1 mois, la CAL suit l'ordre de priorité du réservataire. **Visite de logement faite en amont de la CAL**	2 commissions distinctes CAL délocalisée par téléphone ou visioconférence. Membre de la commission : 2 salariés, 1 administrateur sur Gap qui vient aux commissions, un représentant des locataires. **Visite des logements avant la commission aux candidats sans leur préciser l'ordre** Charte des bonnes pratiques signées entre bailleurs pour harmoniser les process
Convocation aux CAL	Envoi le courrier 3 jours avant la commission en principe le mercredi pour le lundi **Résidence, prix, contingent y compris si pas de logement état sans nom des candidats.** Les courriers sont informatisés et sortent automatiquement.	**Ne présente pas le nom des candidats**	Grille des candidats envoyée Pv de CAL envoyé à la préfecture, (pas envoyé en amont) **Pas de convocation de l'Etat si pas de patrimoine Etat**	48h à l'avance Information figurant sur la convocation : Logement, type, réservataire, tarif + candidats. **Etat systématiquement invité aux CAL même si patrimoine non Etat**

Bailleurs sociaux	ERILIA	OPHO5	IMED	UNICIL
Calcul du RAV	Taux d'effort et reste à vivre et pas sur l'unité de consommation Souvent on est proche de 50% de taux d'effort = ne sont pas forcément dans les critères du 1er quartile.	Taux d'endettement	Ressources mensuelles par UC /30 déduction faite de la mensualité et du montant de l'APL estimé (hors stationnement) + taux d'effort, peut aller jusqu'à 40%	
Attentes par rapport aux objectifs de la CIA	**Ne pas alourdir les procédures et ne ralentisse pas les choses** Ne pas rajouter de la complexité. Intégrer les caractéristiques du patrimoine et son aspect qualitatif Raisonner globalement Que l'ensemble des bailleurs jouent le jeu	Meilleur équilibre entre les bailleurs Souplesse -> **ne pas créer de la lourdeur qui pénaliserait la gestion (vacance notamment)**	Réactivité des réservataires souhaitée, compte tenu des préavis très courts des familles (secteur détendu) **Pouvoir travailler sur le stock des familles prioritaires.** Respect des taux d'effort et RAV des candidats. Souhait de développer la mixité sociale tout en maîtrisant les impayés et éviter la paupérisation de chaque résidence.	Objectif à fixer progressivement, 25% sur 2, 3 ans par exemple Favorable à rester sur un objectif global (marché détendu) Tenir aussi compte des rotations.
Leviers identifiés	Faciliter les échanges entre partenaires **Avoir un vivier de demandeurs de logement social déclarés prioritaires** Améliorer la communication avec les services de l'état Ne pas louer le garage + le logement On ne peut envisager un dispositif sur la durée. Remises ponctuelles sur les loyers effectuées 2 500 € par an dans le 04 et 05 de remise de loyer Nouvelle politique des loyers, prévue pour fin 2019.	Valoriser le patrimoine, les quartiers en QPV et en veille (embauche de chargés de clientèle qui feront visiter les logements) Avantage de connaissance des demandeurs et des situations (proximité) NPL et CUS pour corriger les déséquilibres sociaux	**Recherche active de candidats sur le SNE, identifier le public prioritaire** et accompagner les locataires les plus fragiles, sécuriser la location par des baux glissants, sous-location, garantie de loyers, maîtrise des charges et dépenses afférentes au logement...) Préparation des dossiers en amont avant le passage en CAL en sollicitant l'ensemble des acteurs pour encadrer et pérenniser la location dès la signature du bail et la remise des clés. NPL ?	. Accompagnement social des familles en difficultés . Développement système de bail glissant, mettre des familles HQPV, association, SOLIA La gestion du contingent en flux est abordée. Permettrait plus de souplesse pour le bailleur (sans toucher au contingent officiel du logement) serait un outil de mixité sociale pour chercher le logement en adéquation au candidat. NPL pas pour l'instant à l'ordre du jour

Bailleurs sociaux	ERILIA	OPHO5	IMED	UNICIL
Freins	Difficile de « prévoir » un chiffre alors qu'on ne connait pas la rotation en amont Les chiffres ne tiennent pas compte de l'âge et de la qualité du patrimoine. Les chiffres sont ce qu'ils sont, difficile d'avoir d'autres résultats Le souci : harmoniser les pratiques	Adhésion de tous Patrimoine difficilement comparable d'un bailleur à l'autre Que les impayés ne soient pas un frein.	Validation de dossier par défaut (absence de choix de candidats en adéquation avec le loyer et le logement par manque de propositions de candidats lors de l'attribution d'un logement).	. Environnement non maitrisé . Prix du loyer . Rotation . Comment attirer une nouvelle population : les candidats sont captés par l'offre nouvelle . Comment garder une attractivité, à quoi on peut travailler en termes de rénovation de quartier, avoir une volonté de changer le quartier en attractivité . Cet objectif de 25% est difficile eu égard aux réservataires, pas forcément la main sur les logements
Commission de coordination	Une commission comme une bourse d'échange = chacun voit ce qu'il peut apporter Avoir un vivier de demandeurs identifiés = simplification	Possibilité de travailler sur le vivier des familles en amont. Commission de coordination = favorable si n'alourdit pas les modes de gestion « c'est le moment où jamais d'améliorer les choses », commission des « cas bloqués »	Traiter les dossiers en amont, permet de communiquer entre bailleurs, serait une bonne chose. Sur le fonds permet d'anticiper	Être plus souple, ne pas rajouter une contrainte de réunion. Possibilité de trouver une correspondance entre SYPLO et SNE de manière à avoir accès au vivier des familles prioritaires.
Signature	Ne passera pas en CA (à confirmer)	Abordé sous forme de question diverses au CA du 25 octobre et sera à l'ordre du jour du CA de février	Directeur général qui signe, ne passe pas en CA, il a délégation pour signer.	Pourrait se faire rapidement, sans passer par la case CA, pourra passer uniquement en directoire

Réservataires	Action logement	EPCI
Attentes	- Action Logement est un acteur de la mixité sociale grâce à l'apport de salariés - Eviter de créer des déséquilibres entre résidences et dans les résidences (concentration de familles pauvres au même endroit) Premier objectif : difficile car le 1er quartile « exclue » action logement ➔ biais des ressources incompatibles avec celles des salariés Deuxième objectif : Plus facile, correspond à la Cible du 1% Troisième objectif : Objectif le plus travaillé. **La base AL permet de tracer les publics prioritaires.**	Meilleure lisibilité des attributions Harmonisation des pratiques Equilibre de peuplement au niveau de l'EPCI Travail concerté sur le mieux vivre ensemble Connaissance du patrimoine : parc, population, modes de gestion Volonté globale : Faire preuve de bon sens et d'intelligence collective, ne pas s'encombrer de « carcan législatif » Mise à plat des process Travailler sur le qualitatif pour une gestion fine et personnalisée des attributions
Leviers	- Profiter de la loi qui permet de baisser les loyers (NPL) - Travail en amont par le bailleur des candidatures Pas mal d'exemples qui fonctionnent pour le 3ème objectif: - Travail avec le SIAO à Marseille 13 - Démarré dans le Vaucluse 84 - 83, 06 : va démarrer avec SIAO	- Apporter des « garanties » supplémentaires aux bailleurs pour sécuriser les attributions - Travailler les candidatures en amont - Créer une dynamique de travail inter-bailleur - Montrer le côté positif du logement attribué - Solutionner les situations compliquées dans le cadre d'une commission de coordination - Créer un outil informatique qui permette une d'aboutir à une connaissance commune du demandeur ? - Travail en flux
Freins	- Risque : que l'objectif porte atteinte à l'équilibre social en place car nécessité de remplir l'objectif - Les outils pour améliorer la mixité ne sont pas dans les mains des réservataires (désignataires). - Avoir un pointage des familles prioritaires dans la base : Problème RGPD (Règlement général sur la protection des données)	- Les délais sont particulièrement contraints, il est nécessaire de prendre son temps - Le diagnostic a besoin d'être partagé
Remarques	Action logement est membre consultatif dans les CAL sauf chez un bailleur (LOGEO), voix prépondérante.	Ne souhaite pas mettre des freins à ce qui fonctionne déjà
Signature	Rapide, c'est le directeur régional qui signe	Devra provoquer une CIL pour valider le projet de CIA Puis passage en Conseil Communautaire

Réservataires	DDCSPP	CD05
Attentes	- Objectif quantitatif : **serait de reloger 25% de familles prioritaires sur les autres contingents impactés par la LEC** - Souhait que le contingent **DDCSPP soit égal à 25%** - Objectif qualitatif : Que l'ensemble du patrimoine **envisageable pour les familles prioritaires**. Au lieu d'être à destination uniquement du patrimoine ancien et des grands groupes. (Pas que OPH05) - Avoir **un accord avec le conseil départemental** pour le relogement des familles prioritaires - Dépasser **le raisonnement « par contingent »** pour les situations délicates apportés en CAL par les réservataires - Se consacrer **à la constitution du vivier des familles prioritaires** dans l'anticipation d'une gestion en flux. Attention à l'effet pervers du flux : Risque de loger toujours les ménages plus aisés dans le flux - Objectif à moyen terme : **s'appuyer sur tous les accompagnements qui existent via par exemple le SIAO.** - La DDCSPP a conscience de la problématique des bailleurs et des maires au vue du contexte social : Il y a de plus en plus de difficultés sociales sur le territoire national, La DDCSPP est là pour porter les orientations de l'Etat. Voir comment pouvoir au mieux appliquer ces orientations sur le territoire. **Exemple : ne pas « fermer la porte » aux familles prioritaires et ouvrir la porte sans filtre aux familles « mairies »**	- **Contexte : Le CD05 gère un vivier de demandeurs potentiels qui sont des agents du conseil départemental, il n'y a pas de lien effectué avec des demandeurs au profil plus social.** - Objectif 1 : **non concerné** car ressources des demandeurs a priori supérieures au premier quartile (à vérifier néanmoins au cas par cas, cas particulier des personnes seules en congé de maladie) - Objectif 2 : Actuellement, les logements en QPV (29) ne sont pas différenciés. - Objectif 3 : Ne possède de **pas de vivier « public prioritaire ».** Lors de l'absence de candidat, l'appartement est remis à disposition pour un tour au bailleur social.
Leviers	- **Accompagnements disponibles** : lien à faire au niveau du PDALHPD (fiches), + orientation via le SIAO - Tendre vers un **SIAO logement** que pour les situations complexes - **Commission de coordination** qui garantirait les objectifs - **Travail partenarial** avec les bailleurs, les maires, pour une bonne constitution du vivier - **Les loyers :** la NPL, des gestes commerciaux pour une baisse de loyer, délier les baux stationnement des baux logement - **une reconstitution du contingent « familles prioritaires »** en privilégiant l'accès aux logements « les moins chers » (Les PLAI ne sont pas tous contingent DDCSPP) - **Le « flux encadré »** ; commencer en flux sur des secteurs détendus - Travail en cours sur **l'accompagnement des personnes au profil particulier** (appel à projet 10 000 logements accompagnés) - Meilleure prise en compte des fonctionnaires Etat qui arrivent via les mutations (plus de réactivité)	En absence de candidats conseil départemental : - **Lien à faire avec le service logement du département ?** - **Remise de l'appartement à la DDCSP ?** Quid si la DDCSPP n'a pas de candidat ? - **Partenariat, communication avec les bailleurs** (l'information circule bien)

Réservataires	DDCSPP	CD05
Freins	- **Montant des loyers qui ne permette pas une réelle mixité** - Une véritable **confiance** entre les partenaires, être **transparent**, les maires ont l'impression qu'ils perdent tout leur privilège - **Action logement** : comment mobiliser ce contingent notamment pour les familles prioritaires aux minimas sociaux? - Les profils des familles qui posent problème, les cas compliqués, comme les cas psychiques et les problèmes d'addiction - **Equité de traitement des situations** (selon l'orientation de la part des réservataires **et limiter « les multi-proposition »** - Ne pas regrouper les mêmes profils sur les territoires (ex : armée) => pas de mixité sociale -	- **Présence d'appartements relativement onéreux et anciens.** (frais de chauffage importants , chaudières vieillissantes). - **Le coût du logement**, pas en correspondance avec les ressources des personnes défavorisées - Relations avec bailleurs : - **Difficultés avec Unicil** pour des questions de proximité. Avec les autres bailleurs, présents localement aucune difficulté n'est évoquée
Remarques	**Ne pas s'arrêter au % quantitatif, mais s'arrêter à un des enjeux de la LEC qui est la mixité sociale.**	**Ne souhaite pas mettre des freins à ce qui fonctionne déjà**
Signature		Procédure de transmission des dossiers : Logement libéré → proposition interne via intranet avec date buttoir de dépôt de candidature → si pas de candidat →remise au bailleur pour un tour → si candidat → proposition de la candidature au bailleur, le candidat fait sa démarche CERFA. Lorsque qu'un logement intéresse la DDCSPP, aucune procédure officielle, mais les services contactent le bailleur

Réservataires	Gap	La Saulce	Sigoyer	Tallard
Attentes	Pas d'attente vis-à-vis des objectifs quantitatifs Attentes sur le fond : Être pris en considération en CAL Avoir une lecture qualitative des attributions Faire attention à ne pas paupériser certaines résidences = travailler dans la finesse, éviter la ghettoïsation, aboutir à un équilibre pérenne Des évolutions de l'occupation sociale et des besoins : Certaines résidences sont anciennes et ont connu une évolution de leur occupation, certains correspondent plus aux besoins (typologies inadaptées, T5, T6) Le concept de Mixité sociale : Mixité d'un point de vue du financement : PLAI PLUS PLS ; mixité entre les familles relevant du LS et les familles propriétaires (accession à la propriété).	N'a pas d'attentes particulière vis-à-vis de la CIA Des fonctionnements différents d'un bailleur à l'autre lors de la libération des logements (plus de réactivité pour l'OPH05) A très peu de libération par an (2017 = 7 attributions). Absence de rotation sur sa commune Les demandeurs viennent au CCAS pour effectuer la demande.	Être informé des attributions sur sa commune Mettre en place un partenariat avec le bailleur ERILIA pour être informé : Des commissions d'attribution (convocation officielle) Du départ des locataires sur son parc Des loyers pratiqués Ne souhaite plus fonctionner « au coup par coup » Sortir de l'objectif « salaire » pour avoir un regard qualitatif sur la mobilité -> Ne pas isoler les personnes au niveau du village (pour ceux venant de l'extérieur) Ne pense pas avoir de demandeurs du premier quartile	Ne souhaite que rien ne change. Conserver la relation d'hyper-proximité L'ensemble du process est positif y compris commissions d'attribution. Souhait de développer un programme chaque année sur sa commune. Ne souhaite pas perdre son pouvoir de décision en CAL ; souhait d'une codécision. « les communes ne sont pas des coquilles vides ». 2ème commune de l'agglomération. Territoire mixte. Souhait ne pas être la seule commune qui fait la politique d'ajustement pour loger les demandeurs de Gap. Ne pas rentrer dans une contrainte.
leviers	Promouvoir les opérations mixtes La vente HLM Favoriser les parcours résidentiels Entretien du patrimoine Accompagnement (centre sociaux, accompagnement à la scolarité, conseil, => centre social et milieu associatif) Opération de renouvellement urbain => Travail à faire sur les quartiers pour éviter que ne viennent sur le quartier que les familles qui y vivent Familles prioritaires : viennent d'abord voir le maire = lien avec la DDCSPP, travail de proximité avec les services de l'Etat. Similitudes de demandeurs Souhait de faire de la VEFA en mixant accession et locatif social sur une même cage d'escalier Besoin de valoriser le logement social (pas de connotation négative)	Accompagnement social → la commune a installé un relais d'assistantes sociales à destination des familles en difficulté. Celui-ci est fréquenté ce qui prouve que des personnes sont en difficulté.	Sortir de l'objectif « salaire » pour avoir un regard qualitatif sur l'objectif. Harmonisation des pratiques entre les bailleurs de la commune	

Réservataires	Gap	La Saulce	Sigoyer	Tallard
freins	**Fonctionnement des commissions différentes d'un bailleur à l'autre**. Déplore le manque de **marge de manœuvre** et de négociation avec certains bailleurs Décalage entre **les attentes des demandeurs et les caractéristiques du patrimoine** social d'aujourd'hui : Typologie des logements : les familles sont souvent éclatées, le besoin n'est plus comme avant➔ **T3 et T2 plutôt que T4** **Rechercher** plus d'adéquation entre le besoin et la typologie Volonté de **requalifier les résidences existantes** (ex : R+4 sans ascenseur) Avant : **existence d'un logiciel** qui permettait d'avoir une vue sur l'occupation sociale et le peuplement d'une résidence. Permettait une vue d'ensemble d'un immeuble. Déplore qu'il n'y ait plus l'utilisation de ce logiciel.		**Ne pas isoler les personnes** sur sa commune pour répondre aux objectifs **Absence de patrimoine réservé sur la commune**, car résidence en PLA sans réservation mairie	**La mixité est faite par le bas**, apprécierait de faire la mixité par le haut, commune populaire, absence de politique pour tirer les choses par le haut. Souhait d'attirer des populations plus aisées.

Les sessions de travail partenarial

Réunion technique du 2 octobre 2018 P 40

Analyse de la demande et attributions

Concertation bailleurs, fonctionnement des CAL

Point sur la commission de coordination

Point sur le premier quartile

Observations des participants à la réunion technique

Groupe de travail n°1 du 1er novembre 2018

cf. Synthèse des travaux de concertation

Groupe de travail n°2 du 17 janvier 2019 P 47

Les attributions par commune

Les objectifs quantitatifs

Les leviers à mettre en œuvre pour l'atteinte des objectifs

Groupe de travail n°3 du 17 janvier 2019 P 59

Quelques dispositifs locaux

Accompagnement social et cas complexes

Annexes P 69

Les chiffres détaillés

Le poids des réservataires

Appui à l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution de l'agglomération de Gap Tallard Durance

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des populations

Support des réunions du 2 octobre (réunion technique), 28 novembre (groupe de travail 1) et 17 janvier (groupe de travail 2 et 3)

Communauté d'Agglomération GAP-TALLARD-DURANCE

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité

Analyse de la demande et attributions

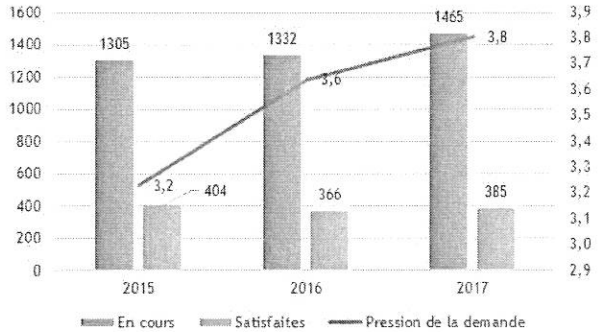
Réunion technique du 2 octobre 2018

Evolution de la demande

	Mutation		Hors Mutation		Mutation et hors mutation		
Années	En cours	Satisfaites	En cours	Satisfaites	En cours	Satisfaites	Pression de la demande
2015	400	100	905	304	1305	404	3,2
2016	407	103	925	263	1332	366	3,6
2017	444	93	1021	292	1465	385	3,8

➔Progression de la demande depuis 3 ans et passage d'un taux de pression de 3,2 à 3,8

Evolution de la demande 2015-2017



Le taux de pression est le rapport entre le volume de la demande et celui des attributions.

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 2

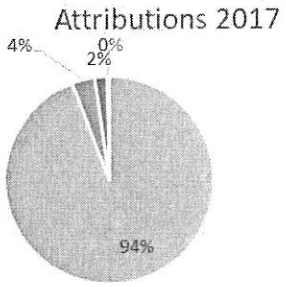
Analyse de la demande et attributions

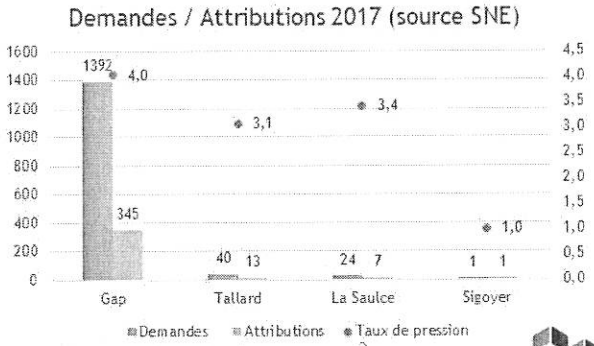
Demande par commune 2017

Commune	Effectif	%
Gap	1392	95,1%
Tallard	40	2,7%
La Saulce	24	1,6%
Vitrolles	2	0,1%
Sigoyer	1	0,1%
Fouillouse	1	0,1%
Curbans	1	0,1%
La Freissinouse	1	0,1%
Pelleautier	1	0,1%
TOTAL	1463	100,0%

1ère commune demandée

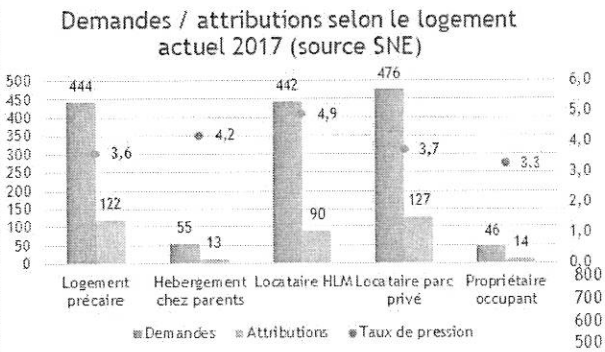
➔La commune de Gap couvre 95% et 94% des attributions se situent sur Gap





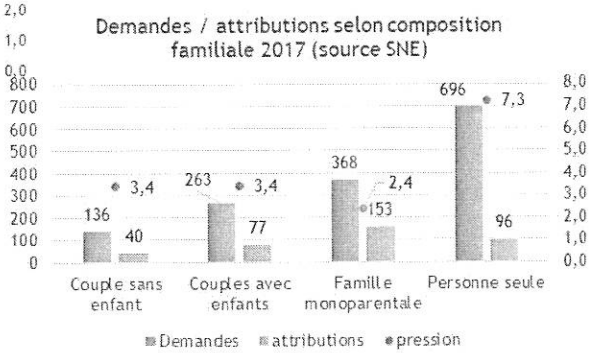
Analyse de la demande et attributions

Composition familiale et logement actuel



➔Taux de pression très fort pour les ménages composés d'une seule personne

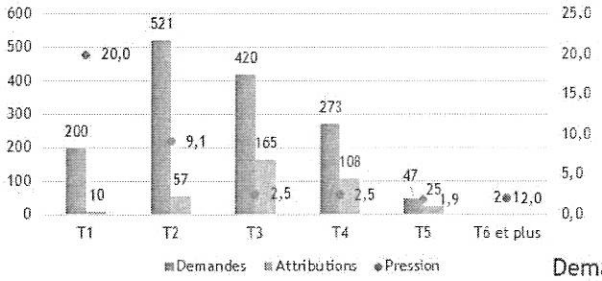
➔Taux de pression plus important sur les locataires HLM qui illustre la difficulté de procéder à des mutations pour les bailleurs



Analyse de la demande et attributions

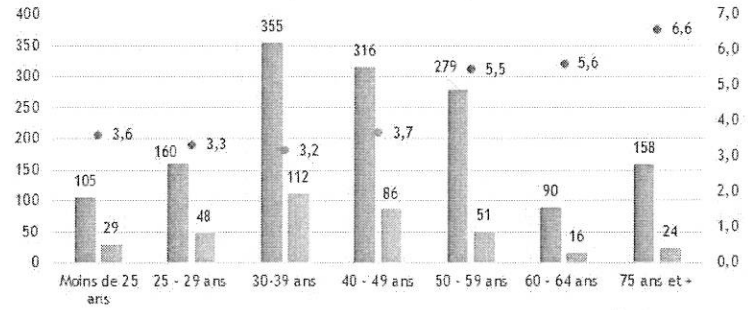
Age et souhait du demandeur

Demandes / Attributions selon la typologie (source : SNE 2017)



➔plus on avance en catégorie d'âge, plus la pression est importante

Demandes / Attribution par catégorie d'âge (source SNE 2017)

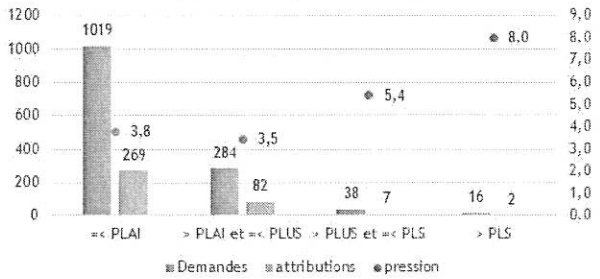


➔Taux de pression très élevé sur les petites typologies

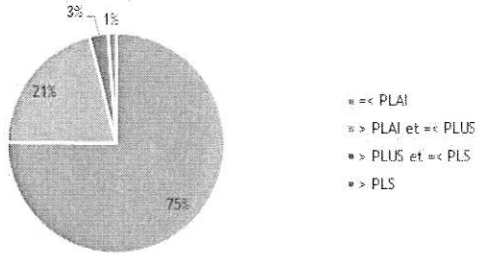
Analyse de la demande et attributions

Les Revenus par rapport aux plafonds de ressource

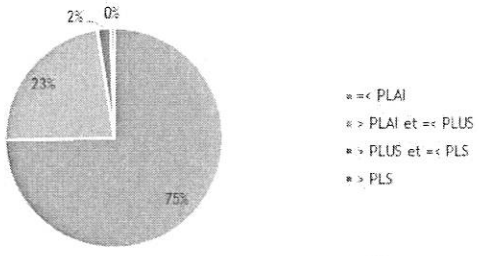
Demanes / Attributions selon le plafonds de ressource (source SNE)



Demandeurs et plafonds de ressource (source : SNE)



Attributions et plafonds de ressource (source : SNE)



➔Des attributions qui sont le miroir de la demande exprimée

Concertation bailleurs

Des fonctionnements différents d'un bailleur à l'autre

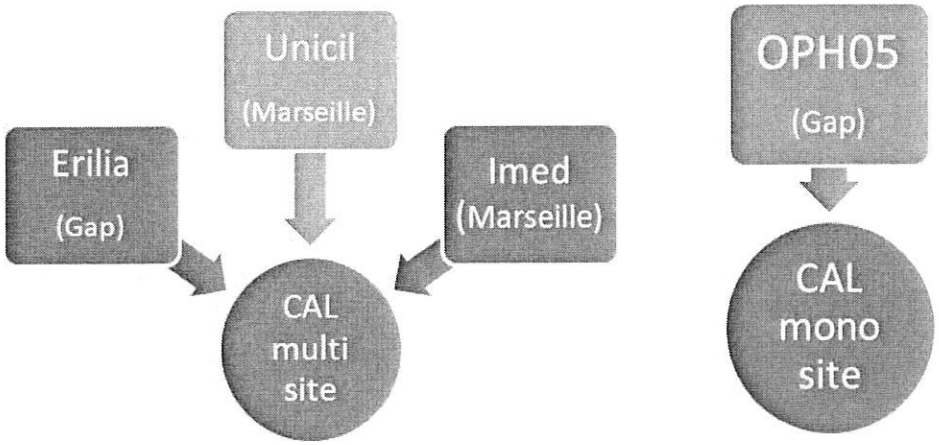
Plusieurs différences par rapport aux procédures d'attribution :

- Convocations aux CAL:
  - La forme : les convocations ne reprennent pas les mêmes informations
  - Le fond : l'Etat ou la mairie, membres de droit, pas forcément convoqués par tous les bailleurs (à confirmer Etat ?)
- Délais laissé au réservataire pour la désignation d'un candidat (va de 10 jours à 1 mois)
- Calculs de reste à vivre (3/4) ou taux d'effort (1/4)
- Visite des logements avant (3/4) ou après la CAL (1/4)

- Enjeux : Harmonisation des pratiques :
  - Fonds et forme de la convocation
  - Clarification des règles de calcul du reste à vivre
  - Poser la règles des délais

Concertation bailleurs

Fonctionnement CAL



Article R441-9 du CCH : si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution dont il détermine le ressort territorial de compétence.

En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration de la société désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires.

Des commissions d'attribution différentes en terme de :
- **Fonctionnement (chambre d'enregistrement ou non)**
- **Composition des membres**
- **Mode opératoire (physique, téléphonique)**

Qui impliquent des procédures différentes en terme de visite des logements, désignation des candidats

Concertation bailleurs

Point sur la commission de coordination

La convention prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le président de l'EPCI.

Cette commission est composée du préfet, des maires des communes membres, des titulaires de droit de réservation, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné et des associations dont l'un des objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

- Se dote d'un règlement intérieur
- Ne se substitue pas aux CAL
- Peut émettre des avis sur les dossiers

Cas de la commission de l'agglomération du Soissonais qui regroupe commission QPV et commission de coordination:
La commission transversale créée aura deux temps de travail systématiques :

- Temps 1 - Instance de suivi : bilan de l'avancée de l'ensemble des objectifs réglementaires d'attribution selon les quartiles et les QPV et des points de vigilance sur les quartiers de veille,
- Temps 2 - Instance opérationnelle de pré-fléchage : ordre du jour spécifique en fonction de l'actualité (thématiques proposées ci-dessous) pour pré-flécher certains ménages sur certains secteurs, sans être un préalable aux Commission d'Attribution des Logements (CAL).

Concertation bailleurs

Point sur la commission de coordination

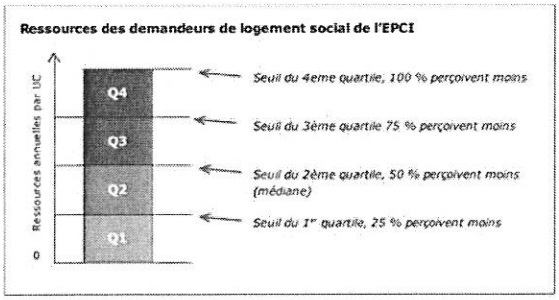
« *Une commission de coordination* » / une instance comme :

- *« une bourse d'échange »*, où on a accès à un vivier des demandeurs (Erilia)
- Une façon de travailler sur les dossiers en amont *« c'est le moment où jamais d'améliorer les choses » (OPH05) ou de « communiquer entre bailleurs et anticiper » (Imed)*
- Une contrainte (réunion supplémentaire), possibilité de trouver une correspondance entre SYPLO et SNE pour avoir accès au vivier des familles prioritaires (Unicil)
- **Un objectif commun : anticiper les relogements grâce à une labellisation des candidatures « Préfecture »**

➔ **Enjeu : Pouvoir reconnaitre les relogements des familles d'après des critères du CCH**

Préparation CIA

Point sur le premier quartile



Simulation par rapport au premier quartile

Composition familiale	Personne seule + 2 enfants
Situation professionnelle	Pôle emploi
Enfant 1	0,5
Enfant 2	0,5
UC	2

	Ressource ménage	Seuil premier quartile
Ressources mensuelles	1 415 €	1 224 €
Ressources par UC	708 €	612 €

Le premier quartile a été déterminé pour 2017 à 7 344 €, il est désormais accessible au niveau du SNE et pris en compte dans les calculs des bailleurs sociaux

Montant du loyer	649,51 €
RAV par jour	12,76 €
Résdiduel	465,49 €
Endettement	45%

➔ *Ménage au dessus du seuil du premier quartile*

Observations émises lors de la réunion technique 2 octobre 2018

Sur les chiffres présentés

- Sortir via le SNE les chiffres des demandes par commune en intégralité et pas uniquement le choix n°1 du demandeur
- Remarques en séance :
  - Confirmation de la pression locative sur les petites typologies (pression de 20 sur les T1) et sur les personnes seules ➔ diversifier l'offre locative pour permettre de loger les familles composées d'une personne
  - Le logement des familles monoparentales et personnes seules est une véritable préoccupation pour la DDCSPP ➔ travailler sur cette cible au niveau qualitatif
  - L'actualisation des chiffres sur l'année 2017 est le reflet du diagnostic réalisé par l'AUPA

Sur les commissions d'attributions

- Une harmonisation des pratiques serait une avancée positive!
- Fonds et forme de la convocation ➔ à travailler pour une éventuelle harmonisation (pour les communes, une forme nominative Monsieur le Maire...)
- Clarification des règles de calcul du reste à vivre ➔ à travailler dans le cadre de la CIA, la LEC introduit une règle de calcul tenant compte de l'APL ➔ travailler sur une uniformisation des calculs
- Poser la règle des délais ➔ profiter de la CIA pour améliorer les délais tout en veillant à ne pas créer de la vacance

Sur le tour de tables des bailleurs

- Partage des attentes, leviers et freins de la par des bailleurs
- Précision concernant les objectifs progressifs : échelonner sur 3 ans par exemple
- La commission de coordination perçue comme une « strate supplémentaire » ➔ veiller à ne pas venir créer de la lourdeur
- Un besoin d'anticipation des situations évoqué par les bailleurs et par la DDCSPP
- « Ne pas créer de la lourdeur » signifie ne pas venir créer de la vacance et rallonger les délais
- Une volonté de la part des bailleurs d'avoir accès à l'outil SYPLO
- Une volonté de la part de l'EPCI d'avoir accès aux données SNE acté lors du comité régional du SNE du 27 septembre 2018
- Besoin de définir localement ce qu'on appelle « familles prioritaires » ➔ définir les critères localement

Sur les objectifs quantitatifs

- Objectif 1 : Le constat que l'OPH05 rempli à lui seul sur 2017 l'objectif 2018 : objectif réalisé avec l'implication des autres bailleurs (marge de progression)
- Objectif 2 : sortir les chiffres du QPV par résidence pour constater le travail de mixité sociale

Groupe de travail n°1 du 28 novembre 2018

elevé des décisions lors du groupe de travail 1

Il est précisé que ces travaux font suite à ceux menés dans le cadre de la CIL entre l'agglomération et l'Etat avec l'aide de l'AUPA ; il s'agit maintenant de voir comment les partenaires pourront réfléchir à la mise en œuvre de la CIA pour atteindre les objectifs de la CIL

L'État s'est adjoint l'aide de Logis-Cité pour accompagner la démarche d'élaboration de la CIA.

- Au sujet de l'offre de logement et de sa répartition : les personnes âgées sont notamment très attirées par le cœur de ville pour des questions de proximité des services et équipements (volet mobilité)
- Evolution des besoins des demandeurs : il y a autant de demandes sur le T1-T2 que sur le T3-T4 alors qu'il y a 4 ans les T3 étaient majoritairement demandés. Données complémentaires SNE : 51,24% des demandeurs souhaite un T1-T2
- La problématique générale des refus des demandeurs interpelle les bailleurs.
- En termes d'équité de traitement, problématique des multi présentations de certaines familles qui reçoivent x propositions à l'inverse d'autres ménages (ayant moins accès à l'information)
- Nécessité d'une connaissance partagée des demandeurs grâce à un outil commun ou plateforme commune
- Attentes des communes : homogénéisation des pratiques ; être pris en considération en CAL
- Commune de Sigoyer et Erilia : le bailleur convoque la mairie, le montant des loyers est mentionné au niveau de l'ordre du jour mais les désignations nominatives n'apparaissent pas. La commune n'a pas de réservation effective. L'élue communale évoque un manque de familles avec enfant pour la commune de Sigoyer...
- Face à l'isolement du parc social de Sigoyer : l'élue souligne qu'il existe maintenant un bus qui dessert la commune et qui est gratuit, elle demande que le transport en commun soit développé (plus cadencé) pour satisfaire les besoins et attirer les familles sur son territoire
- Cas des situations complexes : les traiter en amont des CAL, bien les déconnecter de l'attribution de logement, afin d'obtenir un diagnostic partagé qui pourrait être porté par un « SIAO logement spécifique cas complexes », afin qu'il y ait adhésion aux accompagnements proposés aux familles avant l'accès au logement.

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 13

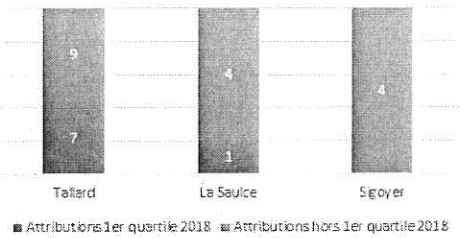
Relevé des décisions lors du groupe de travail 1

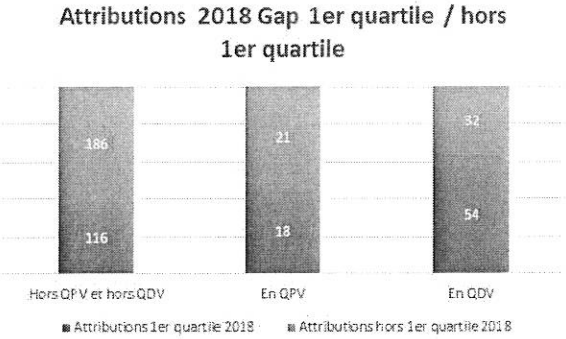
- Jusqu'en fin 2017 seule la DDCSPP portait les demandes des Familles Prioritaires. Les critères retenus ont été définis à partir du CCH et adaptés en fonction de la spécificité du territoire et validés par le PDALHPD. Cette liste de critères sera abordée lors du groupe de travail n°3 le 17 janvier pour une meilleure connaissance des familles qui peuvent être labellisées au titre des Familles Prioritaires.
- La mairie de Gap prône les opérations mixtes, l'accession sociale et le logement social en diffus
- La DDCSPP souhaite une meilleure prise en charge des demandes de fonctionnaires d'État en mutation d'autres départements qui veulent accéder au logement social et ce pour participer à la mixité sur des patrimoines.
- Le CD05 sera destinataire du patrimoine réservé avec la dichotomie QPV / hors QPV
- Volonté EPCI : La CIA est à l'image de la spécificité du territoire, réflexion sur une expérimentation au niveau des commissions QPV (quels sont les retours nationaux sur ce point ?), la CIA doit s'inscrire dans un processus et non dans une fin en soi.
- Il est précisé qu'une réunion avec le SIAO sera organisée pour voir comment intégrer ce partenaire à la réflexion autour de la CIA
- Compte tenu du manque de temps pour présenter les objectifs chiffrés, un point sera fait lors du prochain groupe de travail du 17 janvier portant sur les objectifs qualitatifs et les conditions d'atteinte de ces objectifs.

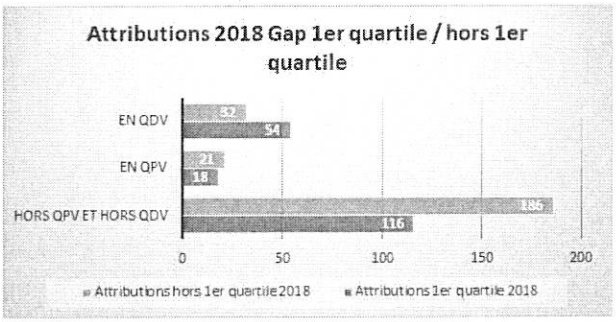
Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 14

Groupe de travail n°2 du 17 janvier 2019

Les attributions 2018 par commune







Près de la moitié des attributions de Tallard sont au profit des demandeurs du 1er quartile. 63% des attributions en quartier de veille sont au profit des demandeurs du 1er quartile.

Objectifs quantitatifs

Attributions 2017 (objectif 1)

EN VOLUME	Hors QPV et HQDV	En QPV	En quartier de veille	total
Nombre d'attributions 2017	266	29	78	373
Attribution 2017 1Q	84	**14**	50	148

Pourcentage d'attribution 1er quartile :

Objectif 1 hors QPV 35,9 % (84+50=134/373)

Pour mémoire : Vigilance sur les QDV 22,5 % (84/373)

Objectifs quantitatifs

Attributions 2018 (objectif 1)

EN VOLUME	Hors QPV et QDV	En QPV	En quartier de veille	total
Nombre d'attributions 2018	322	40	90	452
Attribution 2018 1Q	113	18	53	184

Pourcentage d'attribution 1er quartile :

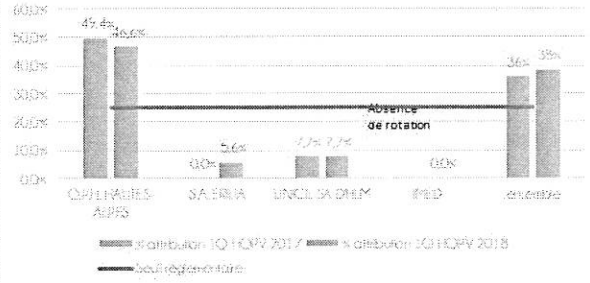
Objectif 1 hors QPV 36,7 % (113+53 /452)

Pour mémoire : Vigilance sur les QDV 25 % (113/452)

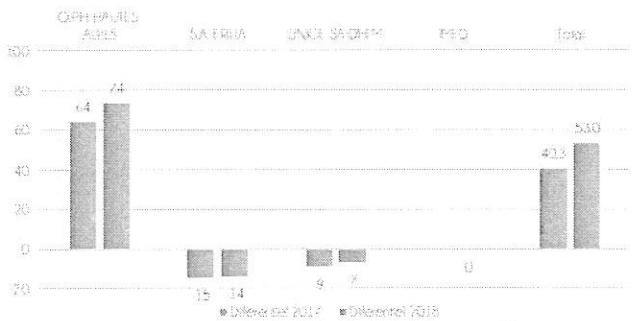
Objectifs quantitatifs

Synthèse (objectif 1)

Pourcentage d'attributions au bénéfice des demandeurs premier quartile hors QPV



Nombre d'attributions en plus ou moins au regard de l'objectif par bailleur



Objectifs quantitatifs

Attributions 2017 (objectif 2)

EN VOLUME	Hors QPV	En QPV	En quartier de veille	total
Nombre d'attributions 2017	266	29	78	373
Attributions 2017 234Q	**182**	15	**28**	255

Pourcentage d'attribution hors 1er quartile :

En QPV → 15 attributions (51,7%)

Calculé sur 29 attributions en QPV

Objectifs quantitatifs

Attributions 2018 (objectif 2)

EN VOLUME	Hors QPV	En QPV	En quartier de veille	total
Nombre d'attributions 2018	322	40	90	452
Attributions 2018 234Q	209	22	37	268

Pourcentage d'attribution hors 1er quartile :

En QPV → 22 attributions (55%)

Calculé sur 40 attributions en QPV

Objectifs quantitatifs

Attributions 2017 (objectif 3)

EN VOLUME	Hors QPV	En QPV	En quartier de veille	total
Nombre d'attributions 2017	266	29	78	373
Attributions publics prioritaires	**32**	**3**	10	45

Pourcentage d'attribution à destination des publics prioritaires (1) → 12,1%

Nota : 29% des publics prioritaires sont relogés en QPV et QDV

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 21

Objectifs quantitatifs

Attributions 2018 (objectif 3)

EN VOLUME	Hors QPV	En QPV	En quartier de veille	total
Nombre d'attributions 2017	314	36	102	452
Attributions publics prioritaires	56	7	10	73

Pourcentage d'attribution à destination des publics prioritaires → 16,1%

Nota : 23 % des publics prioritaires sont relogés en QPV et QDV

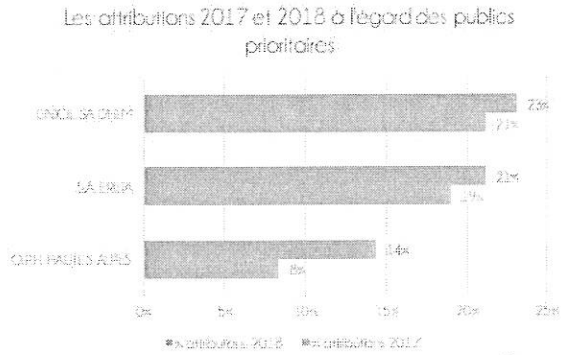
Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 22

Objectifs quantitatifs

Détail par bailleur (objectif 3)

	O.P.H. HAUTES-ALPES	S.A. ERILIA	UNICIL SA D'HLM
Total des attribution 2017	263	58	52
Total des attributions **publics prioritaires** 2017	22	11	11
Total des attribution 2018	341	71	39
Total des attributions **publics prioritaires** 2018	49	15	9
% attributions 2017	**8%**	**19%**	**21%**
% attributions 2018	**14%**	**21%**	**23%**

(1) **Publics prioritaires** = publics prioritaires définis dans le cadre du PDLAHPD / liste publics du contingent préfectoral



Objectifs quantitatifs

Les objectifs quantitatifs en synthèse (calculés sur les attributions 2017)

	Objectifs	OPH05	ERILIA	UNICIL	IMED
OBJECTIF 1	25% 1Q HQPV	49,4% (130 / 263)	0% (0/58) *	7,7% (4/52)	Pas de rotation 2017
	Cible 25%	**66 / + 64**	**15 / - 15 ***	**13 / - 9**	**25% des attributions**
OBJECTIF 2	50% (hors 1Q QPV)	45,9% (11 / 24)	Non concerné	80% (4 / 5)	Non concerné
	Cible 50%	**12 / + 1**	**Non concerné**	**3 / + 1**	**Non concerné**
OBJECTIF 3	25% Publics Prio	8,3% (22 /263)	19 % (11 / 58)	21,1% (11 /52)	Pas de rotation 2017
	Cible 25%	**66 / - 44**	**13 / - 2**	**13 / - 2**	**25% des attributions**

(*) le système d'information d'ERILIA n'est en mesure de comptabiliser les demandeurs 1er quartile antérieurement à 2018

Objectifs quantitatifs

Les objectifs quantitatifs en synthèse (calculés sur les attributions 2018)

	Objectifs	OPH05	ERILIA	UNICIL	IMED
OBJECTIF 1	25% 1Q HQPV	50,1% (171 / 341)	5,6% (4/71)	7,7% (3/39)	0% (0/1)
	Cible 25%	**85 / + 74**	**18 / - 14**	**10 / - 7**	**0,25 / -0,25**
OBJECTIF 2	50% (hors 1Q QPV)	50% (16 / 32)	Non concerné	75% (6/ 8)	Non concerné
	Cible 50%	**16 / 0**	**Non concerné**	**4 / + 2**	**Non concerné**
OBJECTIF 3	25% Publics Prio	14,4% (49 /341)	21,1 % (15 / 71)	23% (9 /39)	0% (0/1)
	Cible 25%	**85 / - 36**	**18 / - 3**	**10 / - 1**	**0,25 / -0,25**

Objectifs quantitatifs

Lissage 2017-2018

	OPH 05	ERILIA	UNICIL	IMED
Objectif 1	76	16	11	0
Réalisé	151	2	4	0
Objectif 2	14	/	3	/
Réalisé	13,5	/	5	/
Objectif 3	76	16	11	0
Réalisé	35,5	13	10	0

Objectif 1 = 37,8%

Objectif 2 = 53,6%

Objectif 3 = 14,2%

Les leviers à mettre en œuvre pour l'atteinte des objectifs

Caroline DE RUYCK - Logis-Cité

Les leviers à mobiliser

Réduire le montant de la mensualité

- NPL (CUS et loi Elan)
- Délier les baux stationnements des baux logements
- Action sur les charges
- Remises commerciales

Les outils nouveaux

- Raisonner en flux ou « flux encadré »
- Location choisie / bourse au logement
- Commission de coordination ou « demandes avec obstacles »
- Reconstitution des contingents
- Cotation de la demande

Actions spécifiques aux QPV

- Attractivité de l'offre
- commission inter-bailleurs pour le relogement - charte
- Assouplir les règles en CAL à l'égard des typologies ?
- Commission QPV
- Contrat de ville

S'appuyer sur des dispositifs existants

- Le logement d'abord (parc social et privé)
- Appel à projet logement accompagnés
- Lien PDLHPD
- SIAO

Groupe de travail n°3

Sécuriser l'accès au logement

- Travailler les dossiers en amont
- Accompagnement social
- Améliorer la connaissance du demandeur

Groupe de travail n°3

Caroline DE RUYCK - Logis-Cité

Leviers transversaux

Une observation globale de la politique de l'Habitat

- Marchés fonciers et immobiliers
- Production de logements
- Demande de logement locatif social
- Evolutions des parcs de logements existants
- Publics spécifiques : jeunes, étudiants, personnes âgées, hébergement, gens du voyage ?

➔ Observatoires : copropriétés, vacance, loyers

+ outils pour diversifier l'offre en lien avec le PLH (vente HLM, accession sociale, production neuve adaptée aux besoins des demandeurs...)

Réduire le montant de la mensualité

Réduire le montant de la mensualité

Les constats :

- Des loyers qui ne permettent pas à tous l'accès au parc social, notamment hors des QPV
- Des charges élevées sur certains groupes (chauffage, chaudières vieillissante) qui augmentent les montants de la mensualité
- Des baux stationnements et logement non déliés (cf loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, obligation de dissocier le bail logement du bail stationnement)

Les enjeux :

- Travailler l'équilibre des loyers au sein du parc social de manière à disposer d'une offre équilibrée accessible aux demandeurs les plus fragiles économiquement
- Intégrer l'impact du poids des charges pour les ménages
- Mobiliser l'offre la plus abordable en termes de loyers + charges pour les logements à venir.

Modalités à prévoir

- Prévoir un groupe de travail spécifique sur le thème des loyers + charges au sein des instances de suivi de la CIA

Pré-requis :

- Connaissance partagée de l'offre en terme de loyer et de charges pour les partenaires avec son suivi (RPLS consolidé et partagé).

Réduire le montant de la mensualité

Point sur la NPL

Constat : Les logements sociaux anciens bénéficient de loyers plutôt attractifs, tandis que les logements construits depuis la réforme de 1977 (création de l'Aide Personnalisée au Logement, APL) ont des loyers plus élevés.

- Dans de très nombreuses situations les loyers pratiqués ont atteint le **plafond applicable**, ne laissant au maître d'ouvrage plus aucune marge de manœuvre pour financer des travaux d'amélioration en négociant une augmentation avec les habitants.
- Parallèlement, l'APL qui doit permettre **un ajustement du loyer à la solvabilité réelle du locataire**, se réfère à des loyers **plafonds inférieurs** à ceux inscrits dans les conventions applicables à chaque immeuble → **laisse à la charge du locataire une part croissante du loyer**
- Pour résoudre cette problématique le principe de Remise en Etat des Loyers (ROL) a été posé dans les CUS (ou NPL –nouvelle politique des loyers -dans la loi Egalité et Citoyenneté)
- Obligatoire dans les convention CUS 2017-2022
- Le principe est simple «en théorie» : rendre compatible le logement avec les ressources du ménage candidat
- Freins :
  - **Equilibre économique global des bailleurs sociaux** dont l'unique recette est constituée de loyers
  - **Gestion prévisionnelle de ces ajustements** : il est en effet impossible de prévoir quels logements seront disponibles à la location donc d'identifier à moyen terme les éventuelles baisses ou hausses de recettes locatives générées par la NPL.
  - **Nécessité de penser cette mesure à l'échelle de l'EPCI.**

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 31

Les outils nouveaux

Mise en œuvre d'outils « nouveaux » ou expérimentations

La gestion des attributions en flux au profit des ménages prioritaires

Le modèle des contingents réservataires avec des droits de réservation peut être une entrave à la mobilisation rapide des logements en faveur des publics prioritaires. L'objectif serait que l'ensemble des contingents soient mobilisables et mobilisé pour atteindre les objectifs d'attribution à destination des ménages prioritaires.

Ou « flux encadré » (proposition DDCSPP) c'est-à-dire commencer le flux en secteur détendu

L'obligation de travailler en flux est instauré par la loi ELAN (décret d'application à paraitre) dans un délai de 3 ans à partir de la parution de la loi.

Rapprocher l'offre de la demande: location choisie, bourse au logement

Repris dans le cadre de la loi LEC, exemple modèle Bienveo.fr qui permet de proposer l'ensemble des logements sociaux disponibles à la location ou à l'accession sociale à la propriété sur un seul site web. Expérience de Grenoble : dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur ont mis en place **la location active** (notamment en œuvre dans les QPV pour susciter l'intérêt des futurs locataires « actifs »)

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 32

Les outils nouveaux

Autres leviers

La cotation de la demande

La loi ELAN (et LEC) prévoit l'obligation de mettre en place via le Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information du demandeur la cotation de la demande (par décret et entrée en vigueur avant le 31 décembre 2021), Ce plan doit préciser le principes et les modalités du dispositif, notamment les critères choisis et leur pondération ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la demande (une étude « cotation de la demande » est en cours au niveau national pour aider les bailleurs à se préparer à ce dispositif) ➔ ce sujet sera à intégrer dans les futurs travaux du PPGDID

Plusieurs bailleurs ou structures fonctionnent déjà avec leurs propres cotation de la demande, comme aide à la décision en CAL ou en amont

Reconstitution des contingents

Se pratique pour la reconstitution du contingent préfectoral notamment ➔ La reconstitution du contingent est un outil d'une politique de peuplement raisonnée, territoriale et partenariale dans les départements.

Les outils nouveaux

Autres leviers

La commission de coordination

Elle est chargée d'assurer le suivi et l'évaluation de la CIA; par ailleurs elle peut examiner certains dossiers de demandeurs de logement social concernés par la CIA et émettre des avis sur l'opportunité de présenter les dossiers en commission d'attribution.

C'est l'instance de suivi des objectifs quantitatifs de la CIA avec un rôle de vigilance ou pré-fléchage sur certains dossiers.

Certains territoires choisissent de combiner commission de coordination et commission de suivi QPV.

Ce point sera abordé en groupe de travail n°3

QPV

Actions spécifiques QPV

Attractivité de l'offre

Des efforts communs visant à atteindre les objectifs d'attribution dans le territoires concernés peuvent être accompagnés par des plans d'actions en faveur de l'attractivité de ces quartiers. Ceux-ci peuvent être élaborés (cas de Grenoble) en partenariat étroit commune/bailleurs/Métropole/Action logement nécessitant pour cela une implication forte de chacun. Ce travail doit permettre aux partenaires de renforcer des actions existantes, de relancer des actions ayant obtenu des résultats satisfaisants, de s'engager sur des pistes nouvelles, expérimentales et/ou innovantes,

Charte de relogement

Une charte de relogement peut être intégrée au niveau de la CIA, de manière à préciser les procédures à mettre en œuvre sur le territoire, en partenariat avec les bailleurs et l'ensemble des réservataires.

L'existence d'une telle charte permet :

- d'offrir des parcours résidentiels positifs, du point de vue des habitants
- s'appuyer sur le relogement pour réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion
- Contribuer à la mixité sociale
- Dans certains cas : Systématiser l'élaboration d'une charte de relogement avec les représentants des locataires

Les différentes modalités (nombre de propositions par demandeur, prise en compte des frais de relogement, concertation, mobilisation de l'offre, partenariat inter-bailleurs...) peuvent être développés dans le document de la CIA par le biais d'une fiche action.

Commission QPV

La loi LEC a prévu la mise en place dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville une commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, des maires et présidents d'EPCI, intervenant en amont de la commission d'attribution avec mission de désigner d'un commun accord les candidats pour l'attribution des logements disponibles.

Cette dernière a subi des modifications suite à la parution de la loi ELAN puisqu'il est désormais prévu qu'elle se réunisse uniquement à la demande du maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le quartier.

QPV

Actions spécifiques QPV

Assouplir les règles en CAL

Cas de l'exemple de Grenoble où les règles sont plus souples en QPV

Composition familiale	Règle générale	Par exception, avec des enfants non fiscalement à charge en droit de visite	Souplesse partagée en QPV
1 personne seule	Jusqu'au T2	Jusqu'au T3	Jusqu'au T3
1 couple	Jusqu'au T2	Jusqu'au T4	Du T1 Jusqu'au T4
1 couple + 1 enfant à charge	Jusqu'au T3	Jusqu'au T5	Du T3 Jusqu'au T5
1 personne seule + 1 enfant à charge	Jusqu'au T3	Jusqu'au T4	Du T2 Jusqu'au T4
1 couple + 2 enfants à charge	Jusqu'au T4	Jusqu'au T6	Du T3 Jusqu'au T6
1 personne seule + 2 enfants à charge	Jusqu'au T4	Jusqu'au T5	Du T3 Jusqu'au T5
1 couple + 3 enfants à charge	Jusqu'au T5	Jusqu'au T7	Du T4 Jusqu'au T7
1 personne seule + 3 enfants à charge	Jusqu'au T5	Jusqu'au T6	Du T4 jusqu'au T6

Contrat de ville

Articulation entre renouvellement urbain, plan d'actions spécifiques (attractivité vis-à-vis des demandeurs des 3 autres quartiles notamment) gestion urbaine de proximité, pour faire le lien entre la CIA et les actions mises en œuvre dans le cadre du contrat de ville.

Dispositifs

S'appuyer sur des dispositifs existant

Le logement d'abord

Plateforme territoriale d'accompagnement

Dans l'esprit du Logement d'abord, la PFTA est centrée sur l'accès direct au logement et le maintien dans le logement.

Le **public visé** relève du service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) et du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) :

- Des personnes sans abri, vivant à la rue ;
- Des personnes mal-logées (habitat indigne ou insalubre, squat...) ou hébergées ;
- Des personnes fragiles sur le point d'intégrer un logement ;
- Des personnes logées qui rencontrent de grandes difficultés pour se maintenir dans leur logement et/ou sont menacées d'expulsion...

Lien à faire entre cette plateforme et la CIA ?

Appel à projet logement accompagné

À préciser

Lien PDLHPD

Articulation avec le comité responsable du plan et les fiches actions spécifiques du PDLHPD

➔ Lien avec la fiche 1.4 améliorer la gestion des attributions aux publics prioritaires par exemple

Mesure accompagnement vers et dans le logement FNAVDL DALO

SIAO

Lien à faire avec le SIAO. Le SIAO logement n'existe pas spécifiquement sur le département. L'objectif serait d'examiner les cas complexes à travers la commission SIAO – la procédure est à écrire. Combien de cas complexe par an ? (à creuser avec la DDCSPP)

Points abordés lors du groupe de travail N°3

Groupe de travail n°3 du 17 janvier 2019

Introduction

Volume des publics prioritaires 2018 sur le territoire de l'agglomération = 294 demandes

Demandes par commune (première demande) :

- Gap : 283
- Sigoyer : 1
- Tallard : 6
- La Saulce : 4

➔ Soit 294 demandes de relogement prioritaire (pour environ 73 ménages relogés, soit 25%)

Quelques dispositifs locaux

- Cas du Gard (pour la CCBTA)
- Grenoble Alpes Métropole
- Communauté d'agglomération du soissonnais
- Département de l'Hérault

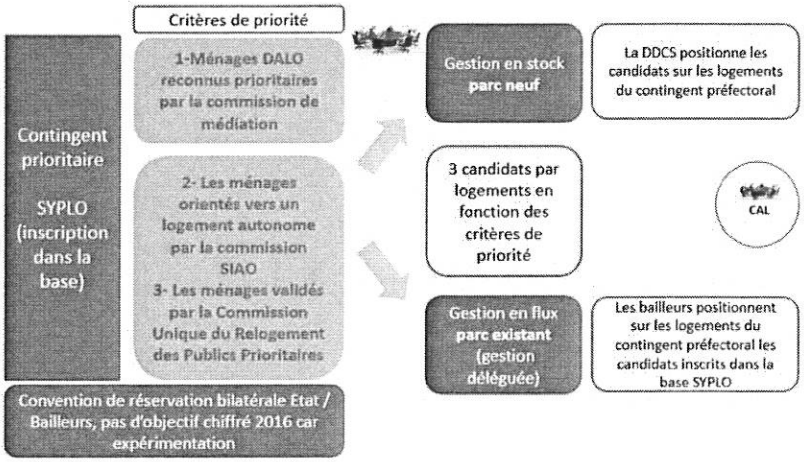
Caroline DE RUYCK – Logis-Cité

Les publics prioritaires (Gard pour CCBTA)

PUBLIC	SIAO	DRP *	DALO
Dépourvu de logement (SDF, ...)			X
Hébergé chez un ascendant ou descendant dans desconditions précaires		X	
Hébergé chez un tiers (hors ascendant ou descendant)			X
Hébergé dans un établissement d'urgence ou d'insertion depuis moins de 6 mois	X		
Hébergé depuis moins de 18 mois dans un Logement Accompagné (Pension de famille, IML, ALT)	X		
Hébergé dans un établissement d'urgence ou d'insertion depuis plus de 6 mois			X
Hébergé depuis plus de 18 mois dans un Logement Accompagné (Pension de famille, IML, ALT)			X
Logé dans un logement inadapté : Sur occupation Réglementaire			X
Logé dans un logement inadapté à la composition familiale (Sur ou Sous occupation avec 2 typologies d'écart)		X	
Logé dans un logement inadapté aux ressources (taux d'effort > 33%)		X	
Logé dans un logement non décent avec échec de la médiation de la CPLD et/ou nécessité de relogement		X	
Logé dans un logement manifestement non décent avec échec de la médiation de la CPLD et/ou nécessité de relogement, à condition d'avoir un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'avoir soit même un handicap			X
Logé mais avec un congé du propriétaire pour habiter ou pour vendre deux mois avant la fin du bail		X	
Logé avec une procédure d'expulsion avant résiliation du bail		X	
Logé avec une procédure d'expulsion avec résiliation du bail			X
Logé dans des taudis, locaux impropres à l'habitation et/ou présentant un caractère insalubre ou dangereux			X
Demandeur de logement social de plus de 36 mois			X
Personne victime de violences familiales (avec dépôt de plainte, main courante, PV de renseignement judiciaire ou ordonnance de protection, mesure prise en urgence par le JAF, ...)	X		

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 40

Les publics prioritaires (Gard pour CCBTA)



Travail réalisé dans le cadre de l'accompagnement avec Aatiko auprès de communauté de commune de Beaucaire Terre d'Argence), schéma Logis-Cité

Les publics prioritaires (Gard pour CCBTA)

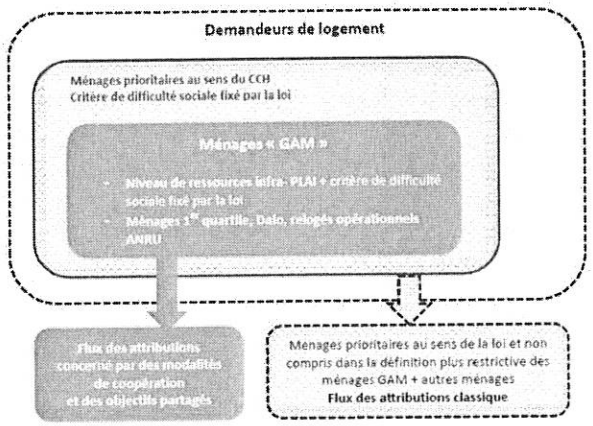
Identification des ménages prioritaires par les travailleurs sociaux

Passage des dossiers en commission unique de relogement à laquelle participe les bailleurs (CURPP)

La DDCS saisit dans SYPLO les candidatures validées

Les bailleurs consultent la base SYPLO pour procéder à l'attribution et au relogement

Les publics prioritaires (Grenoble Alpes Métropole)



Le travail de définition des ménages GAM s'accompagne d'une démarche empirique visant à estimer leur poids dans la demande. Cette estimation est actualisée tous les deux ans, à partir des données OPS Année n-2.
En 2018, les ménages GAM représentent environ 4800 ménages (soit 31% de la demande).

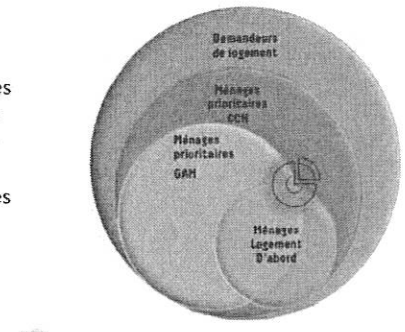
Suite à un entretien avec Mme David (Responsable du Pôle logement aidé, commune de Meylan)

Les publics prioritaires

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

- Cumul des critères législatif + critères locaux
- L'introduction de critères de ressources permet aux partenaires de se concentrer sur les ménages les plus en difficulté économique tout en permettant au flux des attributions, non concerné par des mécanismes de coopération, de fonctionner.

L'articulation entre les différentes catégories de ménages prioritaires :



Ménages 1er quartile

- Les ménages prioritaires tels que définis par la loi font l'objet d'un suivi particulier dans le logiciel de l'Etat, SYPLO, auquel les autres acteurs du processus d'attribution n'ont pas accès.
- Les ménages GAM (dont certains ménages prioritaires) font l'objet d'une labellisation, qui s'appuie sur la définition partagée dans le Système national d'Enregistrement de la demande (SNE) que partagent l'ensemble des acteurs du processus d'attribution

La définition des publics prioritaires – Grenoble – Alpes Métropol

- ✓ Le quartile des ménages les + pauvres
- ✓ Les ménages DALO
- ✓ Les ménages concernés par le relogement opérationnel

Sans critère de ressources

- ✓ Les ménages prêts à sortir de structure d'hébergement
- ✓ Les ménages habitant un logement manifestement sur-occupé.
- ✓ Les ménages sur le point de perdre leur logement et accompagnés.
- ✓ Les ménages en situation de handicap ou perte d'autonomie, dont le logement n'est pas adapté
- ✓ Les ménages en situation de sous-occupation avec un risque d'endettement ou endettés
- ✓ Les Gens du voyage avec volonté de sédentarisation

Avec niveau de ressources < 40% des plafonds PLUS

- ✓ Les ménages en accès ou retour à l'emploi justifiant d'un changement de lieu de résidence.
- ✓ Les ménages sans domicile/ locaux impropres à l'habitation, en parcours d'insertion ou accompagnées
- ✓ Les personnes victimes de violences familiales

Avec niveau de ressources PLAI (< 60% des plafonds PLUS)

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 45

La commission sociale intercommunale – la commission « demandes avec obstacles »

La Métropole sera garante de cette labellisation par

- Acteurs du niveau 3 du service d'accueil et d'information
- Structures d'hébergement d'insertion
- Etat (Bureau d'action pour le logement des ménages défavorisés suite à la Commission de médiation DALO)
- Travailleurs sociaux du Conseil départemental
- Chargés de relogement opérationnel

La commission sociale intercommunale a pour objectif de préparer les attributions de logements locatifs très sociaux publics et privés. Cette instance partenariale, dont le modèle est issu du Plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des ménages défavorisés (PALHDI), a été mis en place en concertation avec les communes, les bailleurs sociaux, l'Etat, le Conseil départemental de l'Isère et les organismes membres d'Action Logement. (6% des attributions en moyenne par an)

La mise en place d'une « Commission demandes avec obstacles »

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 46

La mise en œuvre des objectifs d'attribution

- Les objectifs d'attribution concernent le flux des attributions et demandent à tous les signataires de la Convention Intercommunale d'Attribution de raisonner en « flux », sans remise en cause des droits de réservation de chaque partenaire. En effet, l'objectif d'un territoire concerne l'ensemble des acteurs présents sur ce territoire. Ainsi, l'ensemble des contingents est mobilisable et mobilisé pour atteindre les objectifs d'attribution aux ménages prioritaires. Il s'agit de mobiliser l'offre la plus abordable en termes de loyers + charges pour ces ménages.
- Ce raisonnement s'accompagne de modalités de coopération de différentes natures, notamment par le biais des instances suivantes :
    - La commission sociale intercommunale (CSI) = lieu de préparation des attributions des logements locatifs très sociaux destinés aux familles très modestes qui transmet les propositions aux bailleurs
    - L'instance locale de suivi des objectifs d'attribution (ILSOA) (piloté par les communes destinée à suivre l'avancement des objectifs d'attribution)
    - La commission « Logements sociaux accompagnés ».
    - A ce titre, les partenaires sont liés par des conventions d'objectifs par périmètre communal.

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 47

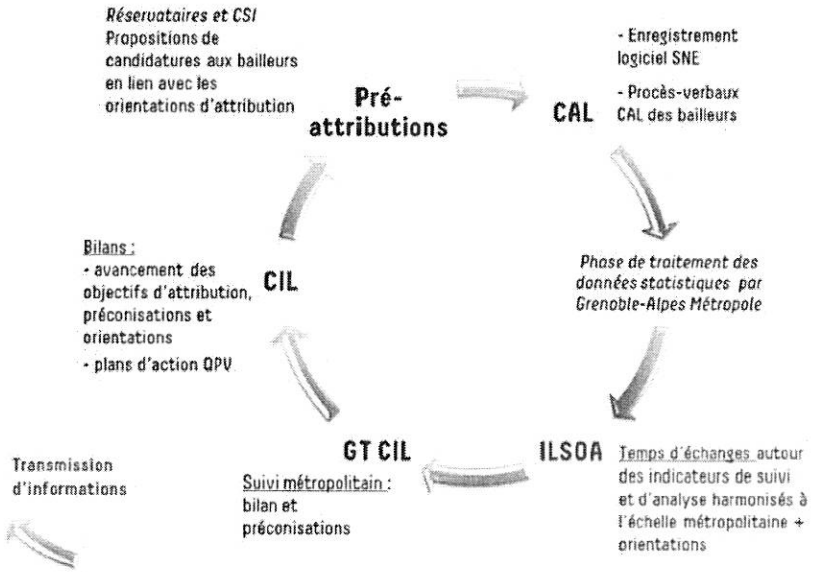
Cas des QPV

Le suivi spécifique des Quartiers Politique de la Ville (QPV)

- Les communes ayant au moins un quartier Politique de la ville mènent un suivi approfondi des attributions au sein de leur QPV via leur ILSOA.
- L'avancée des relogements opérationnels ANRU, pour les communes concernées, fait l'objet d'une attention particulière, tout en faisant partie intégrante du suivi de la politique d'attribution plus globale.
- Les plans d'actions visant à favoriser l'attractivité des QPV sont élaborés au sein de groupes de travail ad-hoc. Leur mise en place est ensuite suivie au sein des comités techniques QPV communaux. Un bilan d'étape est présenté lors de chaque ILSOA.

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 48

Le processus d'attribution Grenoble Alpes Métropole



Communauté d'agglomération du grand soissonnais

- 10 demandes DALO par an (peu tendu)
- Constat que ces demandes sont traitées de façon fluide dans le contingent en stock ou directement avec les bailleurs sociaux.
- Il en va de même pour les autres publics prioritaires dont les demandes sont traitées rapidement dans le cadre des réponses classiques aux demandeurs.
- Le suivi des ménages reconnus prioritaires (CCH + PDALHPD + Accord Collectif Départemental) n'est pas formalisé.
- Les bailleurs se sont engagés à suivre ces attributions
- L'Etat effectue un suivi des ménages prioritaires. Ces publics sont labellisés via deux commissions (DALO et PDALHPD) puis enregistrés dans le logiciel SYPLO.
- Les informations sont ensuite transmises aux organismes HLM => codification des demandes prioritaires CCH pour remontée au niveau du SNE
- La CIA précise que l'identification des ménages prioritaires s'effectue au fil du passage en commission (information inscrite dans le SNE par les organismes HLM) => état des lieux de ces attributions
- **=> Un objectif d'attribution aux ménages prioritaires pourra être fixé durant la mise en œuvre de la CIA, une fois ces différents états des lieux réalisés sur une année minimum.**

Suite à un entretien Monsieur Maurice Romain Chargé de mission habitat et urbanisme du grand Soisson

Commission QPV

Cas de la commission de l'agglomération du Soissonais qui regroupe commission QPV et commission de coordination:

La commission transversale créée aura deux temps de travail systématiques :

- Temps 1 - Instance de suivi : bilan de l'avancée de l'ensemble des objectifs réglementaires d'attribution selon les quartiles et les QPV et des points de vigilance sur les quartiers de veille,
- Temps 2 - Instance opérationnelle de pré-fléchage : ordre du jour spécifique en fonction de l'actualité (thématiques proposées ci-dessous) pour pré-flécher certains ménages sur certains secteurs, sans être un préalable aux Commission d'Attribution des Logements (CAL).

Instance de coordination trimestrielle : Exemple de points à l'ODJ du temps 2

Thématiques	Participants requis
Objectif de logement des ménages relevant du 1er quartile en dehors des QPV - pré-flécher des ménages dans les programmes neufs ou les logements en travaux (réhabilitations par exemple) - zoom sur les demandes de mutations de ménages du 1er quartile	- Etat - Bailleurs sociaux - Communauté d'agglomération du Soissonnais - Ville de Soissons - Commune(s) et autre(s) réservataire(s), dont Action Logement, concerné(s) selon l'ODJ - Associations
Objectif de logement des ménages relevant des quartiles 2, 3 et 4 dans les QPV - Analyse de l'évolution de l'occupation sociale des quartiers via les emménagements récents - Déclinaison de l'objectif par quartiles et par sous-secteurs des QPV	- Etat - Bailleurs sociaux - Communauté d'agglomération du Soissonnais - Ville de Soissons - Autre(s) réservataire(s), dont Action Logement, selon ODJ
Objectif de logement des ménages prioritaires - Suivi de certains profils de ménages prioritaires (femmes victimes de violence...) - Travail sur des propositions de logements pour certains profils de ménages bloqués (+ de 12 mois d'attente)	- Etat - Bailleurs sociaux - Communauté d'agglomération du Soissonnais - Commune(s) et autre(s) réservataire(s) concerné(s), dont Action Logement. - Associations

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 51

Commission QPV

- Pilotage : CA du Soissonnais
- Rôle : Présentation ordre du jour, recueil des données chiffrées nécessaires pour le suivi,
- Fréquence des réunions : trimestrielles
- Ne doit pas nuire à la fluidité actuelle des attributions de logement -> Ainsi aucune demande ne devra être bloquée dans l'attente de la tenue de cette instance et les CAL continueront de fonctionner comme actuellement.
- Réflexion portant sur la définition **d'un référentiel d'informations** à communiquer aux réservataires au moment de la libération d'un logement, permettant d'identifier si le logement peut accueillir un ménage du 1er quartile et plus largement d'harmoniser les informations à transmettre et à partager en amont des CAL (transmission d'informations sous formes de fiches renseignant les ressources des candidats, la composition familiale du ménage, etc).

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 52

Le cas du département de l'Hérault

Documentation en ligne

Extrait du PDLHPD 2017-2022

Les publics prioritaires pour le département de l'Hérault

Si le cadre légal permet d'apporter une définition des publics prioritaires du Plan, il convient d'en préciser et d'en adapter le contenu au contexte départemental. La définition des publics prioritaires s'appuie donc sur la définition des niveaux de priorité définis dans le précédent Plan.

- **Priorité 1** : Ménages ciblés par la loi Besson et par le DALO, dans le cadre de la gestion du contingent préfectoral et/ou des accords collectifs intercommunaux ou départemental ;
- **Priorité 2** : Publics sortant AHI ;
- **Priorité 3** : Publics prioritaires définis par la Commission MDES, cumulant des difficultés économiques et sociales ;
- **Priorité 4** : Autres ménages prioritaires du PDALHPD.

La procédure de labellisation des publics prioritaires pour l'accès au logement prend en considération les caractéristiques de la personne ou du ménage selon la typologie développée ci-après, ainsi qu'un niveau de ressources (ressources inférieures à 60% des plafonds HLM pour les priorités 3 et 4). La notion de « cumul de difficultés » est appréhendée par la présence cumulative de plusieurs problématiques pour une situation donnée. Elle permet de conduire à la hiérarchisation des ménages demandeurs, au moment de proposer une attribution à la libération d'un logement.

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 53

Annexes

Les chiffres en détails (par objectifs)
Le poids des réservataires

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité

Priorité 2

Priorité 2. Publics sortant du dispositif AHI
- Publics sortant de structures d'hébergement et prêts à accéder à un logement autonome.

Priorité 3

Priorité 3. Ménages cumulant des difficultés économiques et sociales (MDES)

L'accord collectif départemental 2017-2018 concerne les ménages cumulant des difficultés économiques et sociales définis par rapport aux critères suivants :

- Difficultés économiques : La difficulté économique est définie par un revenu imposable inférieur à 60 % du plafond de ressources HLM, des dérogations dûment justifiées par la situation sociale pouvant, à titre exceptionnel, être étudiées.

- Difficultés sociales : Sont prises en compte les situations suivantes:
  - Personnes privées de logement :
    - Ménages en habitat précaire (cabanon, mobil home, caravane, logement saisonnier…) et en capacité d'assumer un logement autonome.
  - Urgence de la demande en raison de la précarité ou de l'insalubrité :
    - logement insalubre au sens du code de la santé publique (arrêté ou rapport Service Communal d'Hygiène et de Santé), ou saturnisme avéré (rapport Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques ou Agence Régionale de Santé) ;
    - prévention des expulsions : fin de bail pour reprise ou vente, loyer inadapté suite à chute brutale des ressources, procédure d'expulsion sans mauvaise foi des l'assignation en justice avec diagnostic de relogement.
  - Personnes en difficulté d'insertion sociale :
    - ménages sortants d'appartement relais ou sous location, logement foyer, résidence hôtelière ou structures sociales, et en capacité d'assumer un logement autonome ;
    - personnes vivant dans un logement en situation de surpeuplement avéré, avec au moins un enfant mineur à charge, ou un handicap reconnu ou une personne à charge présentant un handicap ;
    - personnes victimes de violence familiale au domicile ;
    - personnes vivant dans un logement non décent avec au moins un enfant mineur à charge, ou un handicap reconnu ou une personne à charge présentant un handicap, avec justificatif des démarches engagées par le locataire, vers le propriétaire et restées sans suite.

Priorité 4

Priorité 4. Autres ménages prioritaires PDALHPD

Les ménages prioritaires au titre de la Priorité 4, devront faire l'objet d'une définition à l'échelle des EPCI lors de l'installation des Conférences Intercommunales du Logement. Dans l'attente de la définition par les CIL de cette priorité 4, la définition des autres ménages prioritaires du PDALHPD reprend les éléments fixés dans les conventions Etat-Bailleurs du département :

- Logement inadapté techniquement à un handicap reconnu ;
- Décohabitation :
  - Hébergé par des parents avec risques avérés de dégradation de la situation de l'hébergé ou de l'hébergeant ;
  - Hébergé par des tiers ;
  - Séparation conjugale.
- Jeunes en situation de précarité ;
- Gens du voyage engagés dans un processus de sédentarisation ;
- Personnes mal logées et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes avec loyer élevé (supérieur à 65% des ressources) ;

Ces critères font office de Priorité 4, jusqu'à la validation par les CIL d'une nouvelle définition.

Synthèse

	CCBTA	GAM	CAGS	Hérault *
Publics prioritaires	Labellisation du vivier par une instance partenariale	Définition de critères locaux spécifiques en fonction de la demande	Publics PDALHPD, identification au fil de l'eau des CAL	Labellisation du vivier par une instance partenariale
Critères	Base CCH puis labellisation 1 DALO 2 SIAO 3 CURPP	Base CCH avec critères « locaux » définis (voir page 42) + critères de ressource (premier quartile)	Base CCH (DALO + PDALHPD)	1 DALO 2 sortant hébergement 3 MDES (commission spécifique de labellisation) 4 PDALHPD
Particularité du secteur	Tension : 4,5 Peu tendu 20 DALO à l'année	Entre 4 et 5 Moyennement tendu 56 DALO en 2018	Peu tendu Entre 2 et 3 10 DALO à l'année	Départemental Montpellier : très grande tension (9) 370 DALO année

* Accord collectif départemental

Accompagnement social et cas complexes

- La mobilisation d'un accompagnement social
- Inventaire des mesures d'accompagnement
- Information des communes → porter à connaissance des procédures
- Sécurisation des attributions
- Le traitement des cas complexes
- Lien SIAO : commission SIAO logement = commission des cas complexes ; quelle organisation ?
- Volume de demandes « cas complexes » dans l'année : 36 dossiers
- Profil des demandeurs : surendettement (20), problématique de santé mentale (9), en procédure d'expulsion (7)
- Dissocier les cas complexes de la commission d'attribution = anticipation
- Soulager les communes

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité 59

Annexes

Les chiffres en détails (par objectifs)
Le poids des réservataires

Caroline DE RUYCK – Logis-Cité

Objectifs quantitatifs

Les attributions 2017 par bailleur

	O.P.H. HAUTES-ALPES	S.A. ERILIA	UNICIL SA D'HLM	TOTAL
Total des attributions	**263**	**58(*)**	**52**	**373**
% hors QPV et QDV	61,2%	100,0%	90,4%	71%
% en QPV	9,1%	0,0%	9,6%	8%
% en quartier de veille	29,7%	0,0%	0,0%	21%
% attribution 1Q HQPV	49,4%	0,0%	7,7%	36%
Cible	66	15	13	**93**
Différentiel	+64	-15	-9	**+40**
Total 1Q HQPV	130	0	4	134
Dont QDV	*50*	*0*	*0*	50
Total 1Q QPV	13	0	1	14
Total 234 Q QPV	11	0	4	15
Total 234 Q HQPV	109	58	43	210
Dont QDV	*28*	*0*	*0*	28

(*) le système d'information d'ERILIA n'est en mesure de comptabiliser les demandeurs 1er quartile antérieurement à 2018

Objectifs quantitatifs

.es attributions 2018 par bailleur

	O.P.H. HAUTES-ALPES	S.A. ERILIA	UNICIL SA D'HLM	IMED	TOTAL
Total des attributions	**341**	**71**	**39**	**1**	**452**
% hors QPV et QDV	62,2%	100,0%	79,5%	100,0%	71%
% en QPV	9,4%	0,0%	20,5%	0,0%	9%
% en quartier de veille	26,4%	0,0%	0,0%	0,0%	20%
% attribution 1Q HQPV	46,6%	6,7%	7,7%	0,0%	37%
Cible	85	18	10	0	**113**
Différentiel	+74	-14	-4	0	**+66**
Total 1Q HQPV	159	4	4	0	166
Dont QDV	*53*	*0*	*0*	*0*	53
Total 1Q QPV	16	0	0	0	18
Total 234 Q QPV	16	0	4	0	20
Total 234 Q HQPV	150	67	28	1	246
Dont QDV	*37*	*0*	*0*	*0*	37

Objectifs quantitatifs

Poids des réservataires

	OPH			UNICIL		ERILIA	I3F	
	QPV	Hors QPV	Quartiers de veille	QPV	Hors QPV	Hors QPV	Hors QPV	TOTAL
Contingent bailleur	111	502	452	26	3	223	16	**1333**
Département		20		29	5	38		**92**
Maire de Gap	22	152	79	26	4	35		**318**
Maire de Tallard		7						**7**
Maire de La Saulce		1				7		**8**
Maire de Sigoyer						0		**0**
Action logement	27	122	89	100	20	27		**385**
Contingent Familles Prioritaires	54	337	171	63	11	119	1	**756**
Contingent Fonctionnaire État	13	72	43	14	2			**144**
Autres réservations	47	396	74			41		**558**
	274	**1609**	**908**	**258**	**45**	**490**	**17**	**3601**

Objectifs quantitatifs

Poids des réservataires

Décomposition des contingents entre les différents réservataires

Etat Familles prioritaires — 21%

Collectivités — 12%

Action logement — 11%

Bailleurs — 37%

Obligation d'attribution aux ménages bénéficiant du DALO et aux ménages prioritaires

100%

Objectif = au moins 25% des contingents Collectivités Action logement et Bailleurs

Les membres de la CIL Gap-Tallard-Durance signataires de la Convention Intercommunale d'Attributions

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Communauté d'Agglomération
GAP•TALLARD•DURANCE

OPH 05
HAUTES - ALPES

ERILIA

Unicil
Groupe ActionLogement

3F Immobilière Méditerranée
Groupe ActionLogement

Ville de Gap

tallard

Mairie de La Saulce

SIGOYER

Hautes Alpes
Conseil Général

ActionLogement

Les signataires de la Convention Intercommunale d'Attribution de l'Agglomération GAP-TALLARD-DURANCE

La Préfète des Hautes-Alpes Cécile BIGOT-DEKEYZER	La Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance Laurence ALLIX	Le Maire de Gap Roger DIDIER
La Directrice Générale de l'OPH 05 Marie-Jeanne PASTOR	Le Directeur de la Clientèle d'ERILIA André-Yves LACOMBE	Le Président du Directoire d'UNICIL Eric PINATEL
Le Directeur Général d'IMMOBILIERE MEDITERRANEE 3F Jean-Pierre SAUTAREL	Le Président du Conseil Départemental des Hautes-Alpes Jean-Marie BERNARD	Le Maire de Tallard Jean-Michel ARNAUD
Le Maire de La Saulce Roger GRIMAUD	Le Maire de Sigoyer Denis DUGELAY	Le Président du Comité Régional d'Action Logement PACA-CORSE Philippe HONORE

Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Communauté d'Agglomération

GAP•TALLARD•DURANCE