

**SAINT  
QUENTIN  
EN YVELINES**

Terre d'innovations



## **Convention Intercommunale d'Attribution sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines**

<b>I.</b>	<b>CONTEXTE ET CADRE REGLEMENTAIRE</b>	<b>3</b>
1.	La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	3
2.	Objet de la Convention Intercommunale d'Attribution	4
3.	Présentation de la méthode d'élaboration de la CIA	6
<b>II.</b>	<b>LA DECLINAISON DES OBJECTIFS</b>	<b>10</b>
1.	Objectifs de mixité sociale selon les quartiles de revenus	10
2.	Objectifs de prise en charge des publics prioritaires	16
3.	Objectifs de prise en charge des actifs en emploi	18
4.	Synthèse des objectifs par contingent de réservation	20
<b>III.</b>	<b>LES INSTANCES DE GOUVERNANCE</b>	<b>21</b>
<b>IV.</b>	<b>PROGRAMME D' ACTIONS</b>	<b>26</b>
	Préambule	26
	Action 1 : S'appuyer sur le référentiel de fragilité des résidences pour sélectionner les candidatures adaptées à l'équilibre social	27
	Action 2 : Avoir une vigilance accrue sur les résidences en QPV et les résidences à enjeu de mixité sociale	30
	Action 3 : Favoriser/sécuriser l'accès des ménages du 1er quartile aux résidences peu fragiles	32
	Action 4 : Attirer/ maintenir les ménages appartenant aux quartiles 2, 3 et 4 dans les QPV et au sein des résidences à enjeu de mixité sociale	35
	Action 5 : Généraliser les commissions de primo-attributions pour les opérations neuves	37
	Action 6 : Favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires	39
	Action 7 : Contribuer au rééquilibrage du parc social en favorisant l'accès aux actifs en emploi	40
	Action 8 : S'appuyer sur les nouveaux dispositifs réglementaires pour que les mutations contribuent pleinement aux objectifs de la CIA	41
	Action 9 : Favoriser et suivre le relogement des ménages concernés par le NPNRU	43
	Action 10 : Engager un développement de l'offre en cohérence avec les enjeux de peuplement et de mixité sociale	46
	Action 11 : Suivre et évaluer les objectifs et les actions de la CIA	47
	<b>TABLEAU DE SUIVI DES INDICATEURS</b>	<b>48</b>
<b>V.</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>54</b>
	Annexe 1 : Les résidences à enjeu de mixité sociale	54
	Annexe 2 : Exemple de fiche communes, fiches QPV, fiches résidences à enjeu de mixité sociale	57
	Annexe 3 : Méthodologie d'élaboration du référentiel de fragilité des résidences sur le territoire de SQY	63
	Annexe 4 : Critères de priorité au titre de l'accord collectif départemental du PDALHPD des Yvelines 2024-2029	65
	Annexe 5 : Aides financières communautaires pour la production de logement locatif social	67

# I. CONTEXTE ET CADRE REGLEMENTAIRE

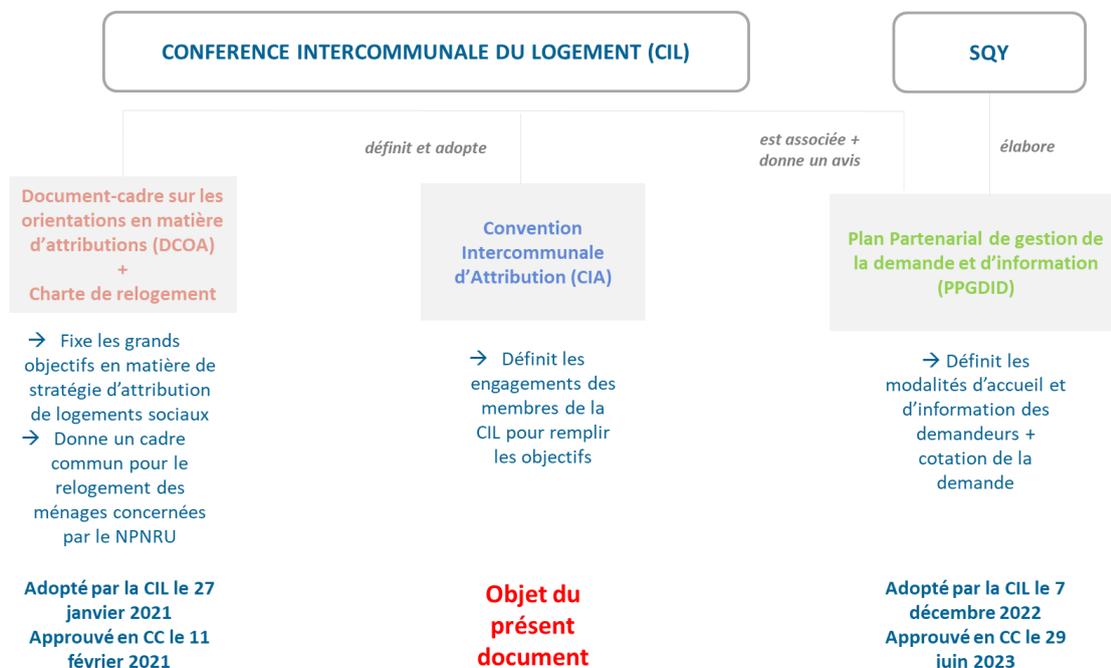
## 1. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Les intercommunalités tenues de se doter d'un PLH ou compétentes en matière d'habitat et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville doivent mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement. La CIL est une instance partenariale réunissant l'ensemble des acteurs locaux concernés par le logement social, elle est co-pilotée par le Président de l'EPCI et le Préfet ou leurs représentants (art. L 441-1-5 et 441-1-6 du Code de la construction et de l'habitation).

La CIL est chargée de définir une stratégie d'attributions de logements sociaux afin d'assurer une plus grande mixité sociale et territoriale, tout en garantissant le principe du droit au logement.

La Conférence Intercommunale du Logement de la Saint-Quentin-en-Yvelines a été créée par délibération du Conseil Communautaire du 10 novembre 2016. La CIL a été officiellement installée en 2017. Le Document cadre sur les orientations en matière d'attributions (DCOA), qui fixe les grands objectifs en matière de stratégie d'attribution des logements sociaux, et la Charte de relogement, qui encadre et définit la mise en œuvre des opérations de relogement dans le cadre du NPNRU, ont été adoptés par la CIL du 27 janvier 2021 et approuvés en Conseil Communautaire le 11 février 2021. Parallèlement, SQY a lancé la démarche d'élaboration du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur, qui contient notamment la cotation de la demande. Ce Plan a été adopté par la CIL du 7 décembre 2022 et approuvé par le Conseil Communautaire du 29 juin 2023.

L'articulation des travaux de la CIL avec les différents documents stratégiques en lien avec la réforme des attributions de logements sociaux s'établit comme suit :



Plusieurs orientations stratégiques et qualitatives ont été fixées puis déclinées en objectifs dans le DCOA. D'une part les objectifs et les orientations stratégiques suivantes :

- Sur l'ensemble de SQY, au moins 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés hors QPV sont destinées aux ménages du premier quartile, ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.
- Sur l'ensemble de SQY, au moins 80 % des attributions annuelles en QPV sont destinées aux ménages des trois derniers quartiles (Q2, Q3, Q4) et 50% aux ménages des deux derniers quartiles (Q3 et Q4).
- 25 % des attributions annuelles effectuées sur chaque contingent sont destinées aux ménages reconnus DALO et, à défaut, aux ménages prioritaires.
- Inscrire le rapprochement habitat-emploi des ménages comme une priorité dans le cadre des attributions.

D'autre part, les orientations qualitatives suivantes :

- Création d'une instance de coordination ;
- Poursuivre l'effort de rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux ;
- Améliorer la mobilisation du parc à bas loyer hors QPV pouvant contribuer à l'accueil des ménages modestes et fragiles et la solvabilisation des ménages ;
- Assurer une meilleure satisfaction des choix résidentiels des ménages du parc social ;
- Mettre en place un dispositif d'observation sur l'évolution de la répartition du parc social et de son occupation.

Ces orientations ont guidé les travaux d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) à la fois dans la déclinaison des objectifs et dans le contenu des actions de la CIA.

## 2. Objet de la Convention Intercommunale d'Attribution

La mise en œuvre des orientations approuvées par l'EPCI **fait l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) signée entre l'EPCI, les bailleurs sociaux possédant du patrimoine sur le territoire, les titulaires de droits de réservation et le cas échéant, d'autres collectivités territoriales ou personnes morales intéressées** (art. L 441-1-5 du Code de la construction et de l'habitation). La CIA est donc un document contractuel qui traduit de manière opérationnelle les orientations qui ont été adoptées par la CIL.

**En tenant compte des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles par secteur géographique, la CIA définit** (art. L 441-1-6 du CCH) :

- Pour chaque bailleur présent sur le territoire :

- **Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements sociaux**, y compris aux ménages qui relèvent du Droit Au Logement Opposable (DALO) et aux publics prioritaires ;
  - Les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
  - **Un engagement sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial prévus par la loi ;**
- **Pour les autres signataires de la convention :**
- **Les engagements relatifs à leur contribution et à la mise en œuvre des actions permettant la réalisation des objectifs d'attributions fixés ;**
  - Les moyens d'accompagnement adaptés ;
  - Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;

La loi 3DS du 21 février 2022 a instauré des nouveautés réglementaires relatives à la CIA :

- La CIA doit préciser des objectifs d'attributions aux ménages exerçant une activité professionnelle dans un secteur essentiel pour la continuité de vie de la Nation et ne pouvant être assurée en télétravail
- Les bailleurs doivent informer le préfet des attributions réalisées hors QPV deux fois par an : au 30 juin et au 31 décembre. Si les objectifs d'attributions hors QPV du bailleur ne sont pas atteints sur les 6 derniers mois, le préfet peut attribuer à la place du bailleur jusqu'à ce que l'objectif soit atteint.
- **Une liste des résidences à enjeu de mixité sociale est établie par chaque bailleur tous les 3 ans et annexée à la CIA.** Les résidences à enjeu sont définies en fonction des conditions d'occupation des résidences. **Dans ces résidences, le fait pour un demandeur d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale pourra constituer un motif de refus pour l'attribution du logement.** Dans ce cas, le premier logement social vacant disponible en dehors d'une résidence à enjeu de mixité sociale devra lui être proposé<sup>1</sup>.

La convention intercommunale d'attribution est soumise pour avis au comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et à la CIL.

La convention intercommunale d'attribution est signée pour une durée de 6 ans. **Elle fera l'objet à minima d'un bilan à mi-parcours et d'un bilan final.**

---

<sup>1</sup> Article L. 441-2-2 du CCH : « Dans une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale identifiée dans la convention intercommunale d'attribution prévue à l'article L. 441-1-6 du présent code, le fait pour un ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social dans cette résidence. Dans ce cas, le premier logement social vacant situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale dans le périmètre de la convention intercommunale et adapté à la situation du ménage doit lui être proposé. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères permettant d'identifier ces ménages. »

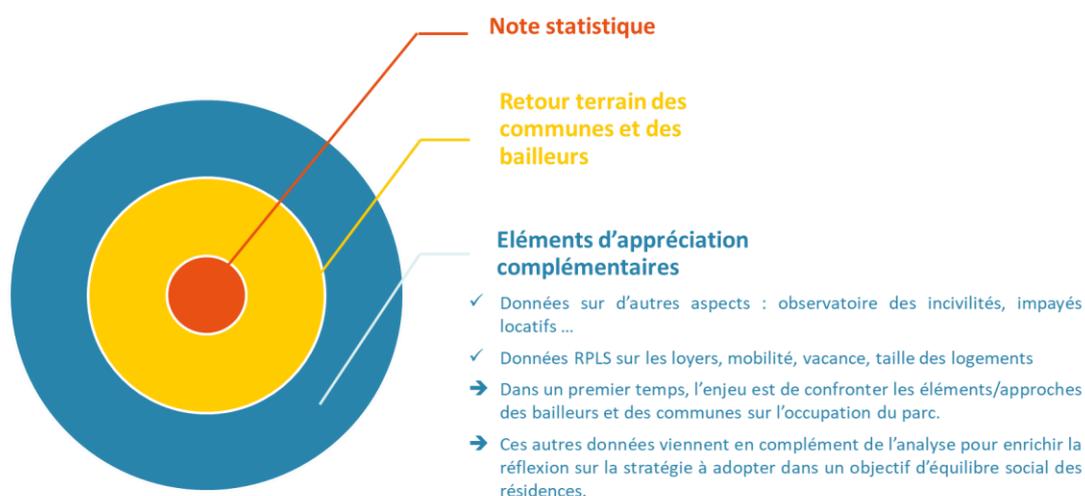
### 3. Présentation de la méthode d'élaboration de la CIA

Afin d'élaborer sa Convention Intercommunale d'Attribution, SQY a souhaité mettre en place une démarche partenariale. L'objectif recherché était de travailler sur les modalités de mise en œuvre opérationnelle contribuant à favoriser une plus grande mixité sociale et territoriale.

- **Elaboration d'un référentiel de fragilité des résidences HLM**

Face au constat que très peu de bailleurs s'étaient engagés dans l'établissement d'une liste de résidences à l'occupation sociale fragile et que les décrets en Conseil d'Etat devaient venir préciser les critères applicables au repérage des résidences à enjeu de mixité sociale, ainsi que les critères permettant d'identifier les ménages accentuant la fragilité de la résidence en matière d'occupation sociale ne sont toujours pas parus<sup>2</sup>, **SQY a décidé de co-construire avec l'ensemble des partenaires, et en particulier les bailleurs et les communes, un référentiel de fragilité des résidences à l'échelle de l'agglomération.** Cet exercice de qualification à l'échelle des unités de gestion des bailleurs avait bien entendu pour objectif d'identifier les résidences à enjeu de mixité sociale devant figurer en annexe du présent document, mais également de servir de point d'appui à une approche la plus fine possible en matière de stratégie d'attributions sur l'ensemble du parc locatif social familial de SQY.

#### Éléments constitutifs à la définition de la note de fragilité



Dans un premier temps, toutes les résidences se sont vues attribuer une note statistique fondée sur plusieurs indicateurs renseignés dans les enquêtes d'Occupation du Parc Social (OPS) : les ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS, le taux d'activité des personnes majeures, la composition familiale et la part des mineurs.

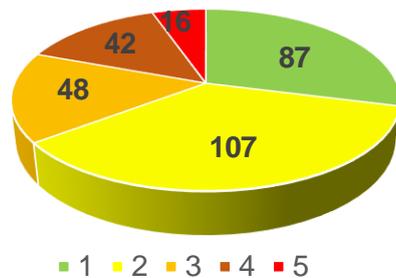
Puis, ces notes ont été confrontées au retour terrain des communes et des bailleurs qui ont pu les confirmer ou les réévaluer. Ils ont également été invités à fournir tout élément d'appréciation complémentaire (sur l'environnement urbain, l'état du bâti, l'insertion urbaine...) pouvant contribuer à mieux comprendre le fonctionnement des résidences. Plusieurs échanges ont été organisés avec les communes et les bailleurs en format atelier mais également en bilatérale (commune et bailleur).

<sup>2</sup> Articles L.441-1-6 et L441-2-2 du CCH modifié par la loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite loi 3DS.

Le croisement de la note statistique et de l'appréciation qualitative des communes et des bailleurs a permis d'aboutir à une note finale allant de 1 à 5 en fonction du niveau de fragilité. **Les résidences en fragilité 4 et 5 correspondent aux résidences à enjeu de mixité sociale, dont la liste est annexée au présent document.**

Le référentiel de fragilité visait la prise en compte des 26 856 logements sociaux familiaux de l'agglomération. 24 616 logements ont pu être intégrés à ce référentiel qui comprend donc à ce stade 300 résidences, soit un taux de couverture de 92%.

Répartition de l'indice de fragilité par résidence



Répartition de l'indice de fragilité selon le volume de logement

indice de fragilité	nombre de logements	
	nombre	pourcentage
1	4 526	18%
2	6 758	27%
3	4 579	19%
4	5 886	24%
5	2 867	12%
	24 616	100%

Parmi ces 300 résidences, il est à noter que 194 résidences sont considérées comme peu fragile, ce qui représente un peu moins d'un logement sur deux (46%, soit 11 284 logements). A l'opposé, on compte 58 résidences, représentant 1/3 des logements (8 753 logements) réparties sur 10 communes, qui sont notées 4 et 5 c'est-à-dire fragile avec un enjeu de mixité.

Près de 70% des résidences fragiles sont réparties sur les communes de Trappes (21%), Guyancourt (17%), Plaisir (16%) et La Verrière (12%).

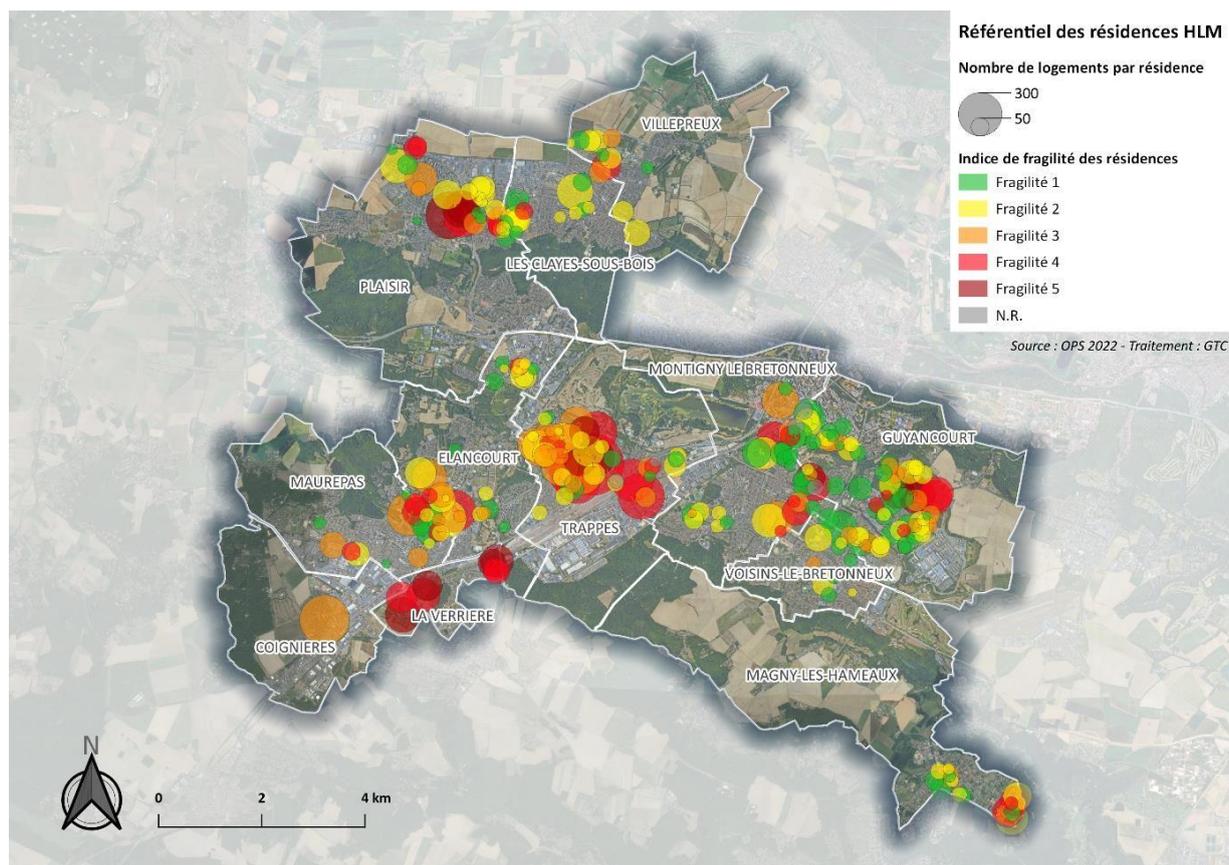
40% des résidences fragiles relèvent du patrimoine des Résidences Yvelines Essonne (21%) et de Seqens (19%).

Parmi les résidences fragiles, 27 (2 293 logements sociaux) sont localisées en dehors d'un QPV et 31 au sein des QPV (6 460 logements sociaux). Si en nombre de résidences la répartition est quasiment équivalente que l'on soit en QPV ou hors QPV ; en nombre de logements, 3/4 des logements fragiles se situent au sein d'un QPV.

Si l'on s'attache à présent à l'ensemble des résidences qui composent les QPV du territoire, soit 56 résidences comprenant 9 607 logements sociaux, ce sont 67% des logements qui se situent dans des résidences fragiles notées 4 ou 5. 1 logement sur 3 au sein des QPV est donc peu ou moyennement fragile dans son occupation.

En 2023, 36% (10 729 logements) du parc social se situe dans les 7 quartiers politique de la ville du territoire dont 4 quartiers bénéficient d'une rénovation urbaine. En terme d'attribution, entre 2020 et 2022, un quartier se démarque par un nombre moyen d'attribution de 230 logements. Pour les autres quartiers le nombre moyens d'attributions se situe entre 17 et 75 logements.

## Répartition du parc de logements sociaux selon sa fragilité



Une analyse approfondie des résidences à enjeu de mixité sociale a permis d'identifier des typologies de fragilité en fonction des caractéristiques d'occupation de ces résidences :

- **Type 1 : résidences avec sous occupation, présentant un enjeu de mutations**
- **Type 2 : résidences à très fort taux de ménages à bas revenus, dont la fragilité pourrait être confortée par les emménagés récents**
- **Type 3 : résidences avec forte proportion de familles monoparentales et de mineurs**
- **Type 4 : résidences avec familles nombreuses et une problématique de sur-occupation**

A partir de ce référentiel, des fiches de synthèse ont été réalisées à l'échelle des 12 communes, des 7 QPV<sup>3</sup> et des 58 résidences à enjeu de mixité sociale. Ces fiches font figurer un certain nombre d'indicateurs (fonctionnement des résidences, l'occupation du parc social). **Les fiches sur les résidences à enjeu de mixité sociale caractérisent le type de fragilité à l'appui des différentes typologies énumérées ci-dessus ainsi que des éléments d'appréciation en termes de dysfonctionnements (refus, incivilités, bâtiment dégradé...).** Ces informations doivent venir guider les préconisations en termes d'attributions et ainsi servir d'aide à la décision aux bailleurs ainsi qu'aux différents réservataires dans les attributions à venir sur ces résidences.

<sup>3</sup> Les fiches QPV ont été élaborées à partir des périmètres des Quartiers Politique de la Ville 2023. Le décret du 28 décembre 2023 établit la nouvelle géographie prioritaire. Au moment de l'élaboration de la CIA, les données statistiques concernant ces nouveaux périmètres ne sont pas encore accessibles, c'est pourquoi les fiches QPV ont été établies sur les anciens périmètres de 2023. La mise à jour du référentiel intégrera les données des nouveaux QPV.

Le référentiel de fragilité des résidences est un outil dynamique qui doit permettre de mesurer l'évolution du niveau de fragilité des résidences dans le temps et au regard des attributions réalisées. **Il sera actualisé tous les 2 ans, en lien avec la mise à jour des données issues de l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS).**

- **Ateliers partenariaux**

Plusieurs ateliers de travail ont été organisés afin de décliner de manière opérationnelle dans la CIA les objectifs inscrits dans le document cadre d'orientations (DCOA) :

- La prise en compte des travailleurs dits « essentiels » (13 octobre 2023) ;
- Quelle stratégie pour les résidences fragiles ? (4 mars 2024) ;
- Comment attribuer aux ménages du premier quartile dans les résidences moins fragiles ? (21 mars 2024) ;
- Les instances de gouvernance et de mise en œuvre (30 avril 2024).

Un comité de synthèse s'est tenu le 30 mai 2024 afin de rendre compte des principaux éléments qui sont ressortis lors de ces ateliers. SQY a également organisé plusieurs temps d'échange parmi lesquels une rencontre individuelle de l'ensemble des maires, d'Action logement et trois réunions avec l'AORIF et les bailleurs sociaux du territoire.

Les premiers enseignements tirés de l'ensemble de cette démarche ont été présentés aux membres de la CIL lors d'une séance plénière qui s'est tenue le 3 juillet 2024. Ils ont par ailleurs permis d'alimenter le contenu du présent document dont les grandes lignes ont été présentées lors du conseil des maires du 8 octobre 2024. La Convention Intercommunale d'Attributions a été soumise à l'avis de la CIL le 28 janvier 2025.

- **Elaboration d'un outil de suivi des attributions de logements sociaux et des objectifs de la CIA**

Afin d'avoir un suivi en temps réel de l'ensemble des attributions réalisées par chaque réservataire sur le patrimoine des différents bailleurs, SQY a souhaité se doter d'un outil de suivi des attributions interfacé avec le SNE. L'objectif est de pouvoir mesurer régulièrement l'atteinte des objectifs et de réajuster, le cas échéant, la stratégie d'attribution. Cet outil doit permettre d'avoir un état des lieux des attributions à une échelle fine (quartiers, résidences) et de manière actualisée. Cet outil est porté par SQY et ne nécessite pas la transmission par les bailleurs d'un état des attributions sur leur patrimoine.

## II. LA DECLINAISON DES OBJECTIFS

Le Document cadre d'orientations d'attributions (DCOA) reprend les 3 objectifs réglementaires en faveur de la mixité sociale et d'une meilleure prise en charge des publics prioritaires. SQY et ses partenaires ont décidé d'y ajouter un objectif supplémentaire qui correspond à un enjeu majeur du territoire : le rapprochement habitat/emploi. La Convention intercommunale d'attributions (CIA) doit permettre de décliner ces objectifs à une échelle fine afin de prendre en compte au mieux la réalité locale en termes d'occupation et de fonctionnement des résidences HLM.

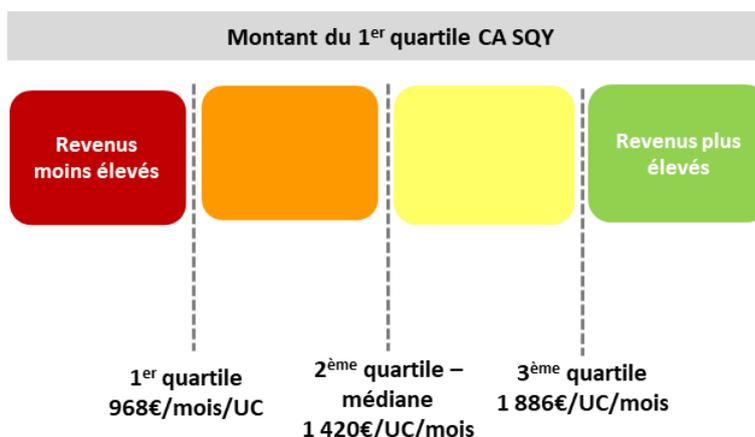
### 1. Objectifs de mixité sociale selon les quartiles de revenus

Les objectifs de mixité sociale sont définis en fonction des quartiles de revenus.

#### Rappel du seuil du 1<sup>er</sup> quartile de revenus sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines :

En 2024, le seuil du 1<sup>er</sup> quartile s'élève à 11 615€ par an et par unité de consommation, soit 968€/an/UC<sup>4</sup>. Ce seuil correspond au seuil de revenu des 25% des demandeurs de logements sociaux ayant les ressources les plus faibles à l'échelle de l'Île-de-France. Il est fixé chaque année par arrêté ministériel.

Les **quartiles** sont des valeurs qui divisent les données triées en quatre parts égales, de sorte que chaque partie représente  $\frac{1}{4}$  de l'échantillon de population



#### Profil des attributions des ménages dont les ressources relèvent du 1<sup>er</sup> quartile sur le territoire

En 2023, 174 attributions concernent des ménages du 1<sup>er</sup> quartile. 63% de ces attributions se situent en dehors des QPV et les  $\frac{3}{4}$  ont été réalisées sur des logements de type T3 ou T4.

8 attributions sur 10 concernent des ménages avec enfants, dont 44% sont des familles monoparentales.

<sup>4</sup> Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différentes, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC), calculées de la façon suivante :

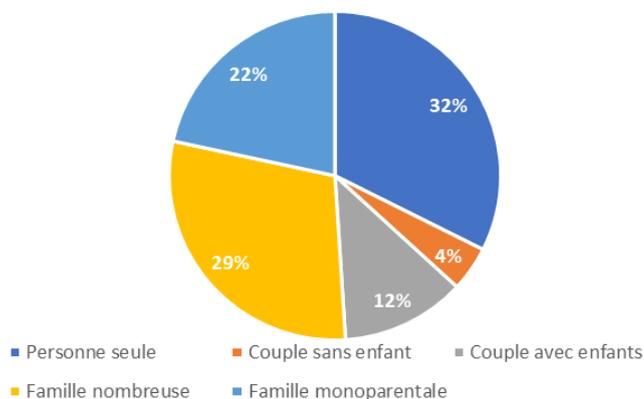
- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

## Profil des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile sur le territoire

On décompte 3 204 demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile sur la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Parmi eux, 81% sont issus du territoire. Ils sont composés principalement de personnes seules (32%) et de familles nombreuses (29%). Les familles monoparentales représentent 22% de ces demandeurs. Près de la moitié des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile sont en emploi (44%), ce qui laisse supposer qu'ils doivent occuper des emplois précaires ou à temps partiel qui leur rapporte une faible rémunération.

### Composition familiale des demandeurs du 1er quartile

Source : Données socle DRIHL 2023, traitement GTC

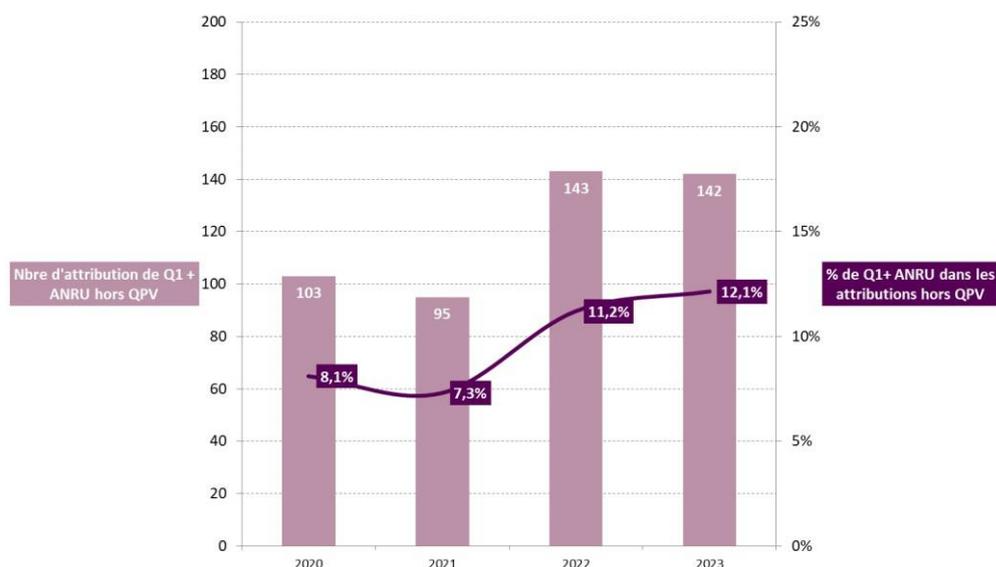


## Evolution de l'atteinte des objectifs d'attributions selon les quartiles de revenus en QPV/hors QPV sur le territoire de SQY

En 2023, la part d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et relogés ANRU hors QPV est de 12,1% (142 ménages) parmi l'ensemble des attributions hors QPV. L'objectif de 25% n'est donc pas atteint, cependant on note une progression de l'atteinte de l'objectif depuis 2020 de 4 points. Il existe donc un enjeu pour le territoire de SQY à poursuivre les efforts d'accès de ces ménages au parc social en augmentant le nombre d'attributions à ces ménages tout en veillant à ce que ces attributions ne viennent pas déséquilibrer davantage le peuplement.

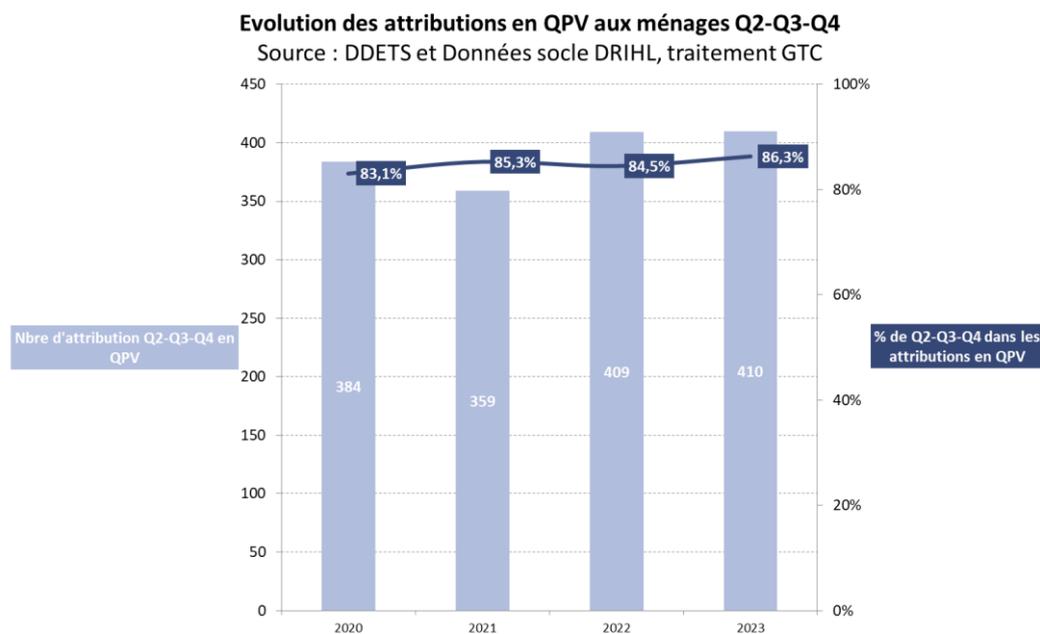
### Evolution des attributions hors QPV aux ménages Q1 + ANRU sur SQY

Source : DDETS et Données socle DRIHL, traitement GTC



Sur le territoire de SQY, l'objectif du DCOA, soit 80% minimum d'attributions en QPV aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 est dépassé. En 2023, 86,3% des attributions en QPV ont concerné des ménages issus de ces quartiles de revenus. Il n'existe donc pas de difficultés majeures à attribuer des logements en

QPV à des ménages qui ont des ressources légèrement supérieures et qui contribuent à la mixité sociale des résidences.



Le cadre réglementaire distingue les attributions réalisées en QPV et hors QPV. Mais, sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, il existe des résidences au sein des QPV qui se portent bien du point de vue de la mixité sociale et, a contrario, des fragilités en-dehors des QPV.

**Il a donc été décidé, conformément à l'article L441-1 du CCH<sup>5</sup>, de décliner les objectifs de mixité sociale en s'appuyant sur le référentiel de fragilité des résidences.**

- **Objectifs par niveau de fragilité des résidences**

**Il s'agit de fixer des objectifs vers lesquels il faut tendre collectivement et de manière progressive.**

Ces objectifs globaux peuvent se heurter dans certains cas à la problématique des refus, de la faiblesse de la demande ou bien encore de l'accessibilité du parc social en termes de quittance globale aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile.

- Pour les résidences peu ou moyennement fragiles (1 à 3), l'enjeu est de maintenir les équilibres existants tout en augmentant la part d'attribution aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile. Il est donc établi un principe d'équilibre général de 50% des attributions aux ménages des quartiles 1 et 2 et 50% des attributions aux ménages des quartiles 3 et 4. Il s'agit d'objectif dans le cadre du flux de rotation des logements sociaux existants.

---

<sup>5</sup> Extrait de l'article L441-1 du CCH : La convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution mentionnée à l'article L. 441-1-6 fixe, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine respectif et afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné, la répartition entre les bailleurs sociaux des attributions à réaliser sous réserve que le taux applicable au territoire concerné soit globalement respecté. L'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement ou, pour la commune de Paris, la conférence du logement, mentionnée à l'article L. 441-1-5.

- Pour les résidences fragiles (4 et 5), l'enjeu est d'atteindre un équilibre. Il est donc inscrit un objectif de 60% (hors QPV) et 70% (en QPV) des attributions aux quartiles 3 et 4 dans ces résidences.

Au-delà de ces principes d'équilibres globaux, les objectifs d'attribution à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile selon la fragilité des résidences visent à tendre vers :

- 1 attribution sur 3 à des ménages du premier quartile dans les résidences peu fragiles,
- 1 attribution sur 4 dans les résidences moyennement fragiles,
- 1 attribution sur 10 dans les résidences fragiles hors QPV,
- Aucune attribution dans les résidences fragiles en QPV.

Niv. fragilité	Qualification des résidences	1 <sup>er</sup> quartile de ressources		2 <sup>nd</sup> quartile de ressources		3 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> quartiles de ressources	
		Résidences en QPV	Résidences hors QPV	Résidences en QPV	Résidences hors QPV	Résidences en QPV	Résidences hors QPV
1	Résidences peu fragiles	Max. 33% → 1 attribution sur 3	Min. 33% → 1 attribution sur 3	Max. 17% → 1 attribution sur 6	Min. 17% → 1 attribution sur 6	50% → 1 attribution sur 2	50% → 1 attribution sur 2
2							
3	Résidences moyennement fragiles	Max. 25% → 1 attribution sur 4	Min. 25% → 1 attribution sur 4	Max. 25% → 1 attribution sur 4	Min. 25% → 1 attribution sur 4	Min. 50%	Max. 50%
4	Résidences fragiles	0	Max. 10% → 1 attribution sur 10	30%	30%	70%	60%
5							

- Objectifs d'attribution aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile sur le patrimoine des différents bailleurs

**Bien que l'atteinte de l'objectif se mesure à partir des attributions réalisées sur le parc de logements sociaux de chacun des bailleurs, il est rappelé qu'elle repose sur la responsabilité et l'action conjointe de l'ensemble des réservataires qui soumettent des candidatures aux CALEOL.**

Sur la base d'une simulation qui tient compte de la fragilité du parc des bailleurs et du taux de rotation renseigné dans les conventions de gestion en flux de chaque bailleur<sup>6</sup>, l'objectif d'attribution aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile a été décliné sur le patrimoine des différents bailleurs.

<sup>6</sup> Afin d'estimer le nombre d'attributions réalisés annuellement, un taux de rotation par bailleur a été appliqué sur l'ensemble du parc de chacun des bailleurs en fonction de sa fragilité et de sa localisation (en QPV et hors QPV). Ce taux de rotation se base sur le taux renseigné dans le cadre des conventions de gestion en flux (sauf pour le bailleur IRP dont le taux de rotation n'a pas été renseigné. Il a donc été pris le taux de rotation moyen constaté à l'échelle de l'agglomération). L'application de ce taux de rotation permet d'avoir une estimation du

La fragilité actuelle du parc des bailleurs est calculée à partir de la proportion de résidences fragiles existante au sein de ce parc. Les objectifs d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile sont ainsi modulés et visent à accueillir davantage de ménages du 1<sup>er</sup> quartile au sein de patrimoine peu ou pas fragile.

**Il est important de souligner que l'effort pour atteindre l'objectif est toutefois soumis à différentes contraintes : le type de logements qui se libèrent, l'accessibilité financière des logements aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile, la livraison de nouvelles opérations...**

**Sur le territoire de SQY, trois bailleurs ont un parc social davantage fragilisé : Versailles Habitat, Les Résidences Yvelines Essonne et Valophis.** Leurs objectifs d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile sont ainsi abaissés, allant de 4 à 10% d'attributions annuelles. A contrario, il est attendu que sur le patrimoine des bailleurs dont le parc est peu fragile un effort supplémentaire soit réalisé afin d'accueillir davantage de ménages du 1<sup>er</sup> quartile. C'est le cas de plusieurs organismes HLM : ICF La Sablière (33%), Batigère et Toit et Joie (30%), IRP et I3F (29%).

Bailleurs sociaux	Estimation des attributions aux ménages du 1er quartile réalisées par l'ensemble des réservataires et sur les logements non réservés						Objectif théorique attrib. 1er quartile	FRAGILITE MOYENNE DES RESIDENCES
	pas fragiles (notes 1-2)		moyennement fragiles (note 3)		fragiles (notes 4-5)			
	QPV	hors QPV	QPV	hors QPV	QPV	hors QPV		
1001 Vies Habitat	3	11	0	5	0	0	23%	2,34
Antin Résidences	0	26	3	5	0	3	26%	2,49
Batigère	0	8	0	4	0	0	30%	2,33
CDC Habitat	11	27	18	6	0	0	25%	2,58
I3F	2	63	0	5	0	2	29%	2,08
ICF La Sablière	6	7	0	0	0	0	33%	1,59
IRP	0	4	0	4	0	0	29%	2,09
Les Résidences Yvelines Essonne	5	4	3	3	0	0	10%	3,84
Logirep	0	6	1	1	0	1	25%	2,32
Seqens	13	43	8	7	0	2	22%	2,63
Toit et Joie	3	9	5	1	0	0	30%	2,23
Valophis	3	5	1	3	0	0	8%	3,70
Versailles Habitat	0	2	1	0	0	0	4%	4,33

- **Impact de l'application de l'objectif sur l'accueil des ménages du 1er quartile pour chaque commune**

Cette modulation de l'objectif par bailleur a permis d'avoir une estimation de ce que serait la part « théorique » d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile par commune. En effet, en fonction du niveau

---

nombre d'attributions réalisées annuellement selon la fragilité de la résidence et la localisation en QPV et hors QPV à laquelle ont été appliqués les objectifs inscrits dans la CIA.

Par ailleurs, la fragilité du parc des bailleurs a été calculée à partir des notes de fragilité des résidences. Une moyenne a été établie pour chaque bailleur.

de fragilité de leur parc, les communes seront plus ou moins mises à contribution pour accueillir les ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ainsi participer de l'effort collectif de rééquilibrage du parc social.

- La commune de La Verrière compte une forte proportion de résidences fragiles sur son territoire. Son parc social se situe par ailleurs exclusivement en QPV. La CIA préconise donc autant que possible de ne plus attribuer de logements aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile.
- Les communes de Plaisir et Trappes ont également un parc avec une proportion de résidences fragiles relativement élevées. Pour ces communes, les attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile devraient représenter respectivement 17% et 15% des attributions totales sur une année.
- Pour les communes dont le parc de résidences HLM est peu fragile (Voisins-le-Bretonneux, Les Clayes-sous-Bois, Villepreux et Montigny-les Bretonneux), plus ou moins 30% des attributions devrait être effectuées au profit de ces ménages.
- Pour les communes dont le niveau de fragilité est moyen, la part d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile représenterait environ un quart des attributions sur une année.

Communes	Estimation des attributions aux ménages du 1er quartile réalisées par l'ensemble des réservataires et sur les logements non réservés						Part "théorique" d'attribution annuelle aux ménages du 1er quartile	FRAGILITE MOYENNE DES RESIDENCES
	pas fragiles (notes 1-2)		moyennement fragiles (note 3)		fragiles (notes 4-5)			
	QPV	hors QPV	QPV	hors QPV	QPV	hors QPV		
Les Clayes-sous-Bois	0	19	0	1	2	1	24%	1,97
Coignières	0	0	6	0	0	0	25%	3,00
Elancourt	10	18	1	5	0	1	26%	2,35
Guyancourt	0	71	1	8	0	2	24%	2,42
Magny-les-Hameaux	8	7	0	1	0	0	24%	2,47
Maurepas	0	8	5	3	0	0	22%	2,75
Montigny-le-Bretonneux	7	27	3	11	0	2	28%	2,13
Plaisir	0	23	0	7	0	2	19%	3,31
Trappes	24	9	25	3	0	0	15%	3,30
La Verrière	0	0	0	0	0	0	0%	4,59
Villepreux	0	11	0	1	0	1	28%	2,31
Voisins-le-Bretonneux	0	8	0	1	0	0	32%	1,82

Il est précisé que cette estimation tient compte du parc de logements (volumes, niveau de fragilité de la résidence, localisation) et du nombre d'attributions réalisées à un instant T. Ces chiffres pourront évoluer dans le temps. **La CIA doit faire l'objet d'une évaluation annuelle, d'un bilan mi-parcours et d'un bilan final. A l'issue de chacune de ces démarches d'évaluation, la stratégie d'attributions pourra être réajustée en tenant compte d'éventuels points de difficulté, d'éventuels efforts insuffisants qu'il faudrait amplifier, d'éventuelles évolutions législatives de la politique de l'habitat ou de la géographie prioritaire.**

## 2. Objectifs de prise en charge des publics prioritaires

### Rappel de l'objectif réglementaire

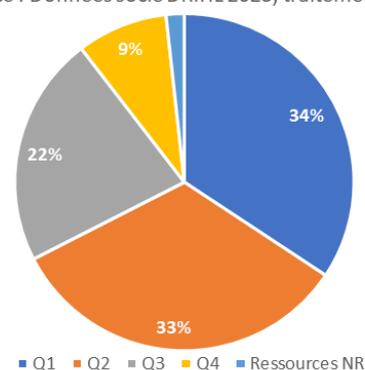
Le cadre réglementaire vise à favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires en incitant tous les réservataires à participer au logement de ces publics. Ainsi, en plus du contingent préfectoral qui leur est entièrement dédié<sup>7</sup>, les contingents de l'ensemble des réservataires (collectivités, Action logement...) doivent être mobilisés, à hauteur de 25% minimum, pour les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO (Droit Au Logement Opposable) ou, à défaut, aux publics prioritaires définis par l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat. Cette règle s'applique également sur les logements non réservés (contingent propre des bailleurs). Théoriquement, cela équivaut à consacrer environ 42% des attributions aux publics prioritaires, mutations comprises.

### Profil des demandeurs prioritaires sur le territoire de SQY

En 2023, il existe 1 730 demandeurs prioritaires sur SQY, dont 84% résident déjà sur le territoire. 41% des demandeurs prioritaires sont des personnes seules, 23% des familles nombreuses et 21% des familles monoparentales. Environ un tiers des demandeurs prioritaires ont des ressources inférieures au seuil du 1<sup>er</sup> quartile et 65% d'entre eux se situent sous les plafonds de ressources PLAI. La part des demandeurs prioritaires en emploi est de 61%.

### Quartiles d'appartenance des demandeurs prioritaires

Source : Données socle DRIHL 2023, traitement GTC



### Profil des attributions aux ménages reconnus prioritaires sur le territoire de SQY en 2023

Parmi les 622 attributions,  $\frac{3}{4}$  des ménages résident déjà sur le territoire de SQY et les logements attribués se situent à hauteur de 70% hors QPV. Les quartiles 2 et 3 représentent respectivement 34% et 30%. La part de ménage constituée d'une seule personne est la plus représentée soit 36% (226) puis suivent les familles monoparentales (34%).

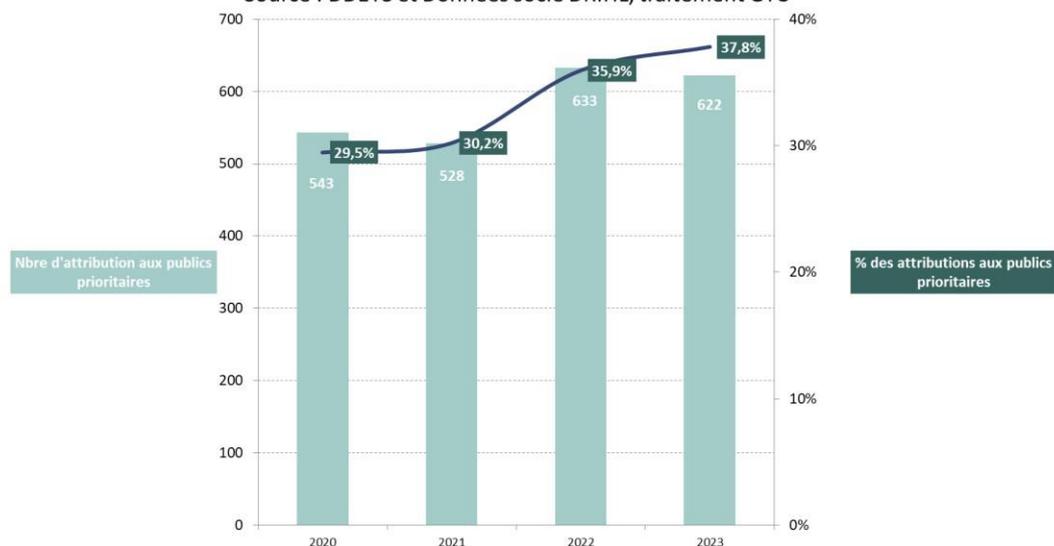
### Evolution de l'atteinte des objectifs d'attributions aux publics prioritaires sur le territoire de SQY

Depuis 2020, la part d'attributions aux publics prioritaires n'a cessé de croître, atteignant 37,8% en 2023. Si l'objectif réglementaire n'est pas encore totalement rempli, le territoire de SQY s'en rapproche attestant des efforts en faveur d'une meilleure prise en charge de ces publics.

<sup>7</sup> Hors contingent fonctionnaire.

### Evolution des attributions aux publics prioritaires

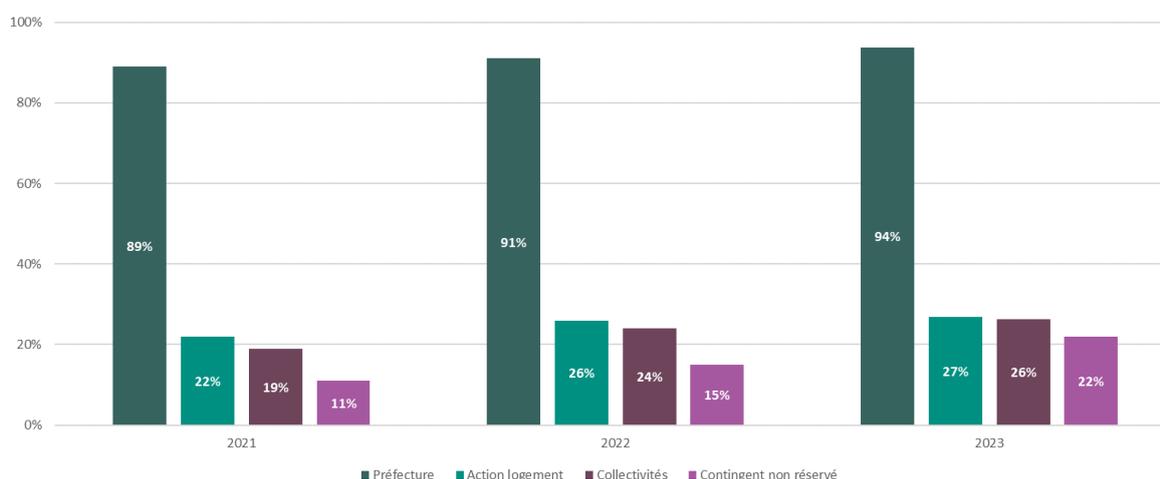
Source : DDETS et Données socle DRIHL, traitement GTC



En comparant les attributions au profit des publics prioritaires par contingent de réservation, on constate un effort significatif réalisé par tous les réservataires pour accroître la proportion de ménages prioritaires relogés sur leurs contingents respectifs. En 2023, Action logement et les Collectivités dépassent même leurs objectifs de 25% de relogements prioritaires. Le contingent préfectoral est consacré à près de 94 % aux publics prioritaires avec un déficit de 6 points qui s'explique par les programmes neufs, les reprises pour un tour et la contribution aux projets de rénovation urbaine et en partie compensé sur le contingent 5 % fonctionnaires. La part d'attributions aux publics prioritaires sur le contingent non réservé des bailleurs n'a pas tout à fait atteint son objectif bien que celle-ci ait considérablement augmentée entre 2021 et 2023, passant de 11% à 22% de leurs attributions.

### Evolution des attributions aux publics prioritaires selon les contingents de réservation

Source : DDETS et Données socle DRIHL, traitement GTC



Dans le cadre de la CIA, il n'y a pas d'autre déclinaison de cet objectif quantitatif. Les publics prioritaires sont, comme les autres publics, concernés par les objectifs de mixité sociale, sur la base des ressources des ménages. Par conséquent, **un principe de vigilance est établi afin de ne pas positionner des publics prioritaires en difficultés socio-économiques sur des logements situés au sein des résidences fragiles. Il est rappelé également que la circulaire ministérielle du 28 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville demande aux préfets de ne plus désigner de candidats DALO en situation sociale ou professionnelle précaire dans les QPV.**

### 3. Objectifs de prise en charge des actifs en emploi

Le territoire de SQY représente un bassin d'emploi important, avec une proportion significative d'actifs non résidants sur le territoire (52 282 actifs travaillent sur le territoire sans y habiter, soit 54% des actifs du territoire), ce qui génère des difficultés en termes de migrations pendulaires. La question du logement des actifs est un enjeu majeur à la fois pour répondre aux besoins liés au développement économique et pour limiter l'impact environnemental lié aux déplacements domicile/travail.

- **Rapprochement domicile/travail**

Dans le cadre du DCOA, un objectif de rapprochement domicile/travail a été fixé. Cet objectif concerne plusieurs situations de ménages :

- les ménages qui travaillent sur l'EPCI mais n'y résident pas,
- les ménages qui travaillent sur une commune de l'EPCI et résident sur une autre commune de l'EPCI,
- les salariés en mobilité professionnelle.

La CIA vient décliner cet objectif par contingent de réservation :

- Contingent géré en propre par SQY<sup>8</sup> : 80% des attributions annuelles
- Contingent Action logement<sup>9</sup> : 30% des attributions annuelles
- Autres (communes, Préfecture, bailleurs) : 10% des attributions annuelles

- **Travailleurs essentiels**

Depuis la loi 3DS du 21 février 2022, la CIA doit préciser des objectifs d'attributions aux ménages exerçant une activité professionnelle dans un secteur essentiel pour la continuité de vie de la Nation et ne pouvant être assurée en télétravail. La liste des métiers concernés doit être définie localement dans le cadre des travaux de la CIL en veillant à répondre aux enjeux du territoire.

Sur le territoire de SQY, la liste suivante a été arrêtée par les partenaires consultés dans le cadre d'un atelier de travail :

- forces de police
- agents de sécurité/surveillance
- pompiers
- enseignants
- personnel de santé

---

<sup>8</sup> SQY, dans le cadre des garanties d'emprunt, bénéficie d'un contingent de réservation. 25% de ce contingent est conservé par l'agglomération et géré par son service Accès au logement et mixité et 75% est délégué aux communes.

<sup>9</sup> Cet objectif a été fixé par Action logement au regard du bilan des attributions réalisées dans le passé permettant un rapprochement domicile-emploi. En 2023, 68% des attributions d'ALS ont été faites en faveur de ménages ayant un lien à SQY (54% en faveur de ménages habitant déjà à SQY et 14% en faveur de ménages qui n'y habitaient pas mais y travaillaient).

- agents de transports
- agents communaux : agents d'état civil, animateurs, agents de la petite enfance ou tout autre agent dont les missions ne peuvent être assurées en télétravail et qui participent à la continuité de la vie de la Nation
- agents d'entretien
- métiers de la sphère médico-social (aides à domicile, auxiliaires de vie, livreur de repas à domicile, travailleurs sociaux)
- techniciens travaillant dans des industries dont l'activité contribue à la continuité de la vie de la Nation
- gardiens d'immeubles non logés
- métiers de proximité : boulanger, boucher, charcutier

En termes d'objectifs, étant donné la difficulté d'identifier à ce jour ce que représentent ces ménages dans la demande<sup>10</sup>, un principe général de favoriser l'accès au logement social des travailleurs essentiels en mobilisant leur contingent de réservation est fixé. **Par ailleurs, il est inscrit l'objectif de consacrer 50% des attributions répondant à l'objectif de rapprochement habitat/emploi aux travailleurs essentiels.**

---

<sup>10</sup> Le Cerfa V5 a permis d'ajouter un champ libre profession. Il est encore aujourd'hui mal renseigné, ce qui ne permet pas d'avoir une analyse du profil de la demande selon les métiers exercés. Le critère « travailleurs essentiels » doit prochainement être ajouté dans la grille de cotation de SQY. L'ajout de ce critère devra contribuer à mieux repérer ces ménages dans la demande.

## 4. Synthèse des objectifs par contingent de réservation

Il est rappelé que l'atteinte des objectifs repose sur l'ensemble des partenaires, à savoir les réservataires et les bailleurs. Pour les attributions selon les quartiles de revenus, d'un point de vue réglementaire, l'objectif repose non pas sur les bailleurs mais sur les attributions au sein de leur parc. Or, ces derniers n'ont qu'une maîtrise partielle des attributions sur leur parc (circonscrite aux logements retirés de l'assiette du flux, au flux de logements non réservés et aux logements repris pour un tour) et un objectif de maîtrise de la vacance. C'est pourquoi, tous les réservataires doivent s'engager à poursuivre ces objectifs.

Réservataires	Ménages du 1 <sup>er</sup> quartile	Ménages des quartiles 2, 3, 4	DALO et publics prioritaires L441-1	Ménages en situation de rapprochement habitat/emploi	Travailleurs essentiels
<b>Communes</b>				Consacrent 10% de ses attributions annuelles	
<b>SQY</b>	Contribuent à l'atteinte de l'objectif selon la fragilité des résidences et la localisation en QPV et hors QPV	Contribuent à l'atteinte de l'objectif selon la fragilité des résidences et la localisation en QPV et hors QPV	Consacrent 25% de ses attributions annuelles, en ayant une vigilance sur les propositions de candidats au profil fragile dans les résidences fragiles et en QPV	Consacre 80% de ses attributions annuelles	
<b>Etat</b>	Veillent à limiter autant que possible, particulièrement en QPV, les propositions de candidats du 1 <sup>er</sup> quartile sur les résidences fragiles	Veillent à favoriser autant que possible, particulièrement en QPV, les propositions de candidats des quartiles 2-3-4 sur les résidences fragiles	Consacre l'ensemble de son contingent à ces publics (hors contingent fonctionnaire), en ayant une vigilance sur les propositions de candidats au profil fragile dans les résidences fragiles et en QPV	Consacre 10% de ses attributions annuelles	Favorisent l'accès au logement social et consacrent 50% des attributions réalisées dans le cadre du rapprochement habitat/emploi à ces ménages
<b>Action Logement</b>	Favorisent autant que possible, particulièrement hors QPV, les propositions de candidats du 1 <sup>er</sup> quartile sur les résidences peu fragiles			Consacre 30% de ses attributions annuelles	
<b>Bailleurs (pour les attributions réalisées en propre)</b>			Consacrent 25% de ses attributions annuelles, en ayant une vigilance sur les propositions de candidats au profil fragile dans les résidences fragiles et en QPV	Consacrent 10% de ses attributions annuelles	

### III. LES INSTANCES DE GOUVERNANCE

La CIA doit prévoir les instances de pilotage et de gouvernance permettant d'assurer la mise en œuvre des actions et leur suivi.

Deux instances sont obligatoires dans le cadre de la politique d'attributions : la CIL et la commission de coordination. **Il est rappelé que les CALEOL doivent tenir compte des orientations de la CIL même si elles restent décisionnaires dans l'attribution des logements sociaux.** Sur le territoire de SQY, la CIL est installée depuis 2017 et les séances plénières se tiennent deux fois par an depuis 2022.

La CIL peut également créer des instances sur des sujets spécifiques en fonction des enjeux du territoire.

#### La gouvernance de la CIA et ses implications sur les CALEOL



➤ La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

La CALEOL étudie les candidatures au regard des objectifs de mixité sociale afin de tendre vers un équilibre de peuplement sur l'ensemble des résidences du territoire. Pour cela, les attributions sont en cohérence avec le référentiel de fragilité du parc social et celui-ci devient un outil d'aide à la décision.

Pour l'examen des candidatures, il est rappelé la voix prépondérante des maires en cas d'égalité des voix sur un dossier de demandeur. Par ailleurs, **pour les résidences fragiles où l'enjeu de mixité sociale est reconnu, les candidatures sont appréciées avec le maire ou son représentant selon l'accentuation de la fragilité de la résidence et des outils afférents (fiches résidences à enjeux de mixité sociale).**

**Les instances de concertation spécifique** sont des instances à l'échelle communale afin de suivre finement le peuplement en cohérence avec la politique d'attribution du territoire.

Dans le cadre des travaux d'élaboration de la CIA, trois instances spécifiques sont créées afin de pouvoir répondre aux enjeux du territoire.

**Les partenaires s'engagent à y participer activement afin de suivre la politique d'attribution sur le territoire et d'apporter d'éventuelles solutions aux problématiques repérées. SQY intervient en appui aux communes pour leur mise en place, l'animation et la mise à disposition d'outils.**

➤ La commission de primo-attributions

Elle vise un premier peuplement équilibré des résidences neuves, en concertation avec l'ensemble des réservataires (gestion en stock au premier peuplement).

Commission de primo-attributions	
Composition	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pilote : SQY ou communes en collaboration avec les bailleurs</b></li> <li>• <b>Membres : réservataires</b></li> </ul>
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transmission d'un dossier de commercialisation par le bailleur aux réservataires et à SQY</li> <li>• 1<sup>ère</sup> réunion : Préconisations sur le premier peuplement proposées par SQY en tenant compte des objectifs de la CIL (1<sup>er</sup> quartile, publics prioritaires, rapprochement domicile/travail...)</li> <li>• 2<sup>ème</sup> réunion : Echanges sur les profils des candidats proposés par les réservataires</li> <li>• Elaboration d'un bilan avec le synoptique des profils par la commune</li> </ul>
Outil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dossier de commercialisation des logements</li> <li>• CIA (faisant figurer la déclinaison des objectifs)</li> </ul>
Fréquence	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 réunions avec un démarrage du process 2 mois avant la livraison</li> </ul>

➤ L'instance de concertation des résidences à enjeu de mixité sociale

Cette instance a vocation à se tenir uniquement pour travailler sur les enjeux de peuplement des 58 résidences identifiées comme étant à enjeu de mixité sociale (niveau de fragilité 4 et 5).

Elle permet d'affiner la politique de peuplement au regard des objectifs d'attribution, selon les problématiques ou fragilités repérées sur les résidences concernées, et d'envisager le développement d'actions spécifiques. **Ces instances donnent, par la mise en évidence d'enjeux de peuplement, des orientations aux réservataires pour la mise en œuvre de la politique d'attribution à l'échelle de la résidence.**

Cette stratégie de peuplement émane d'une rédaction par SQY, partagée avec les communes, les bailleurs concernés et les principaux réservataires, d'une fiche par résidence mentionnant les objectifs d'attribution visant à ne pas accentuer les fragilités.

Ces fiches conçues comme un outil d'aide à la décision des attributions et à l'évaluation de l'atteinte des objectifs intègrent :

- La situation géographique de la résidence au sein de la commune : en ou hors QPV, proche d'un lieu de desserte, de commerces / services publics, etc.
- La configuration de la résidence : nombre de bâtiments et d'étages
- Le nombre de logements et leurs typologies (PLAI, PLUS, PLS, ...)
- Le peuplement actuel : composition des ménages et niveau de ressources

Ces fiches résidences servent de cadre d'échange entre villes, bailleurs et réservataires, dans le cadre de cette instance de concertation.

Les objectifs de l'instance de concertation sont les suivants :

- Définir, de façon concertée, les enjeux de peuplement ciblés et adaptés à chaque résidence
- Progresser sur la répartition plus équilibrée des différents profils de ménages
- Orienter la démarche de sélection des candidats en amont des CALEOL
- Renforcer les échanges entre partenaires pour favoriser une culture commune

Instances de concertation sur les résidences à enjeu de mixité sociale	
Composition	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pilote : SQY/communes</b></li> <li>• <b>Membres : Bailleurs et réservataires</b></li> </ul>
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une instance par commune concernée</li> <li>• Formuler des préconisations spécifiques sur la base des caractéristiques de chaque secteur en se référant aux fiches QPV et fiches résidences à enjeu de mixité sociale. <i>Nota : au sein de chaque instance de concertation, les partenaires sont libres de sélectionner des résidences dont la note finale ne reflète a priori pas de fragilité mais qui nécessiteraient tout de même d'avoir une vigilance en termes d'attributions (ex : résidence avec une part importante de locataires à faibles ressources mais qui ne présente pas a priori de difficultés particulières).</i></li> <li>• Mettre en œuvre un plan d'action (en articulant la stratégie d'attributions avec la mobilisation éventuelle d'autres dispositifs de type NPNRU, contrat de ville, opérations de réhabilitation...)</li> <li>• Suivre l'évolution du niveau de fragilité des résidences et du QPV</li> <li>• Mettre à jour les fiches résidences, le cas échéant</li> </ul>
Outils	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fiches QPV, fiches résidences à enjeu de mixité sociale</li> <li>• Outil de suivi des attributions</li> </ul>
Fréquence	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 fois par an</li> </ul>

#### ➤ La commission Quartier Politique de la Ville

Selon l'article L 441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville, **à la demande du maire de la commune** sur le territoire de laquelle se trouve le quartier, une commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire ou de son représentant et du président de SQY ou de son représentant **est chargée de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles en amont des CALEOL.**

Cette désignation de candidats partagée vise à favoriser la mixité sociale dans ces quartiers. Cette commission doit permettre de dépasser la désignation de candidat basée uniquement sur les

ressources et introduire la recherche d'une diversification de catégories de ménages.

La commission QPV exerce ses missions en matière d'attribution dans le strict respect du droit en vigueur, notamment des objectifs visés à l'article L. 441 et L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour toutes résidences situées en QPV, la commission valide les propositions de candidats, permettant au réservataire de les désigner au bailleur pour un examen en CALEOL.

Compte-tenu du manque de retour d'expérience sur la mise en place d'une telle instance et de l'impact potentiel sur l'allongement des délais d'attribution, il est prévu de travailler collégalement un process et des outils adaptés. Un règlement intérieur sera élaboré pour formaliser le processus et entériner les modalités opérationnelles retenus par les membres.

Il sera rédigé dans le cadre de groupes de travail initiés par la SQY et impliquant l'Etat, les communes, Action Logement, les bailleurs sociaux présents en QPV et le Conseil Départemental. Il sera formalisé dans un délai raisonnable qui n'excèdera pas 3 mois à compter de la date d'approbation de la CIA, afin de permettre la mise en place effective des commission QPV sur les communes qui en auront exprimé la volonté. Le règlement intérieur est adopté d'un commun accord par l'ensemble des membres. Il pourra être présenté à la première commission de coordination qui suivra l'adoption de la CIA.

Pour tenir compte du caractère novateur de la mise en place de cette instance et des impacts sur l'organisation et les processus internes des parties prenantes, les modalités opérationnelles pourront évoluer de façon à être au plus près des réalités de fonctionnement de chacun.

Le fonctionnement de cette instance, son règlement et ses outils seront évalués après un an de mise en œuvre et, si nécessaire, le règlement intérieur pourra être amendé, d'un commun accord par l'ensemble des membres.

➤ La Commission de coordination

**La Commission de coordination** est une instance qui fait l'articulation entre la CIL et les commissions spécifiques. Elle a un rôle de suivi et d'évaluation de la politique d'attributions et elle peut aussi donner de nouvelles orientations à la CIL en fonction des résultats observés. Cette instance doit permettre aux partenaires qui jouent un rôle actif dans la mise en œuvre de la CIA de pouvoir remonter les difficultés et les freins rencontrés afin d'en échanger et de réfléchir collectivement à des pistes de solutions ou à des propositions d'ajustement des objectifs.

Commission de coordination	
Composition (L 441-1-6 CCH)	<b>Présidée par le Président de l'EPCI</b> Membres : Etat, communes (techniciens), bailleurs sociaux, département, réservataires, associations
Actions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suit les orientations de la CIL</li> <li>• Suit les attributions au regard des objectifs de la CIA</li> <li>• Elabore les bilans des attributions et les bilans des différentes instances mises en place (instances de concertation QPV/résidences à enjeu de mixité sociale, Commission QPV, commission de primo-attributions)</li> <li>• Evalue les objectifs selon les publics ciblés par les orientations</li> <li>• Remonte les difficultés rencontrées dans leur application</li> <li>• Prépare les travaux présentés en CIL</li> </ul>
Outils	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Référentiel de fragilité des résidences</li> <li>• Outil de suivi des attributions</li> </ul>
Fréquence	• 2 à 3 fois par an (dont une en amont de la CIL)

Si au terme de deux années de mise en œuvre de la CIA, la CIL, à l'appui d'un bilan étayé et partagé, met en évidence une insuffisante prise en compte des orientations d'attributions sur les résidences à enjeu de mixité sociale, un processus de coopération spécifique sera mis en place pour plus d'efficacité. Si d'ici là les décrets d'application de la loi 3DS ou d'autres évolutions réglementaires sont survenues, la rédaction de la présente convention sera ajustée.

➤ La Conférence Intercommunale du Logement

Conférence Intercommunale du Logement	
Composition (L 441-1-5 CCH)	<b>Co-présidée par le président de l'EPCI et le Préfet</b> 3 collèges : -Collège des collectivités -Collège des professionnels -Collège des usagers et associations
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suit l'atteinte des objectifs de la CIL (objectifs de la CIA et la mise en œuvre du Plan Partenarial)</li> <li>• Définit la stratégie d'attributions</li> <li>• Présente le bilan des actions de la CIA</li> <li>• Formule des propositions en matière de création de logements adaptés et d'accompagnement des personnes</li> </ul>
Outils	• Bilans établis par la commission de coordination
Fréquence	• 1 fois par an a minima

## IV. PROGRAMME D' ACTIONS

### *Préambule*

La Convention Intercommunale d'Attributions est établie pour une durée de 6 ans. Le programme d'actions de la CIA s'articule autour de 11 actions à déployer progressivement dans le temps de la convention. SQY et ses partenaires rappellent un certain nombre de principes qui sont autant de préalables à la mise en œuvre des actions de la CIA et à l'atteinte des objectifs :

- Tous les partenaires (réservataires et bailleurs) s'engagent à mettre en œuvre une politique d'attributions à l'échelle des résidences contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs fixés dans la CIA.
- La mise en œuvre des actions de la CIA nécessite de se doter d'outils opérationnels : certains sont créés et mis à disposition des partenaires par SQY et d'autres doivent être intégrés dans les outils et les pratiques des partenaires. L'ensemble des partenaires s'engagent à intégrer progressivement ces évolutions dans les modes de faire afin de tendre collectivement vers la stratégie d'attributions définie dans la CIA.

## Action 1 : S'appuyer sur le référentiel de fragilité des résidences pour sélectionner les candidatures adaptées à l'équilibre social

### Descriptif

SQY a travaillé à une caractérisation de ses résidences HLM selon un indice de fragilité (allant de 1 à 5) établi à partir de données statistiques sur les conditions d'occupation des résidences et d'une appréciation qualitative des communes et des bailleurs. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision qui a vocation à être mobilisé lors du rapprochement entre le profil du candidat et le profil de la résidence dans laquelle se trouve un logement disponible. Cet outil peut également guider le bailleur quant à l'orientation du logement libéré vers un réservataire dans le cadre de la gestion en flux tout en respectant les objectifs précisés dans les conventions.



Ce référentiel est accompagné de fiches synthétiques à l'échelle des communes, des QPV<sup>11</sup> et des résidences à enjeu de mixité sociale (résidences de fragilité 4 et 5). Ces fiches contiennent des informations sur le fonctionnement du parc (taux de vacance, taux de mobilité...) et l'occupation du parc (plafonds de ressources, composition familiale, taux d'activité). A l'échelle des résidences, elles sont également complétées des appréciations qualitatives des communes et des bailleurs qui peuvent porter sur l'environnement immédiat, l'insertion urbaine, le taux de refus des logements...

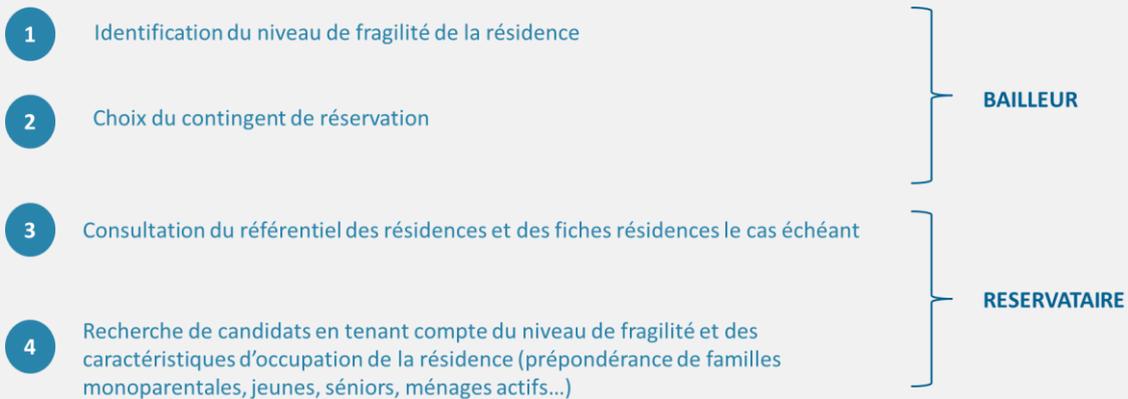
Cet outil doit faire l'objet d'une mise à jour régulière afin de tenir compte de l'évolution de l'occupation des résidences. Cette mise à jour se fera en lien avec les résultats de l'enquête d'Occupation du Parc Social qui paraît tous les 2 ans.

### Engagements des partenaires

- Ensemble des partenaires : S'appuyer sur le référentiel au moment du rapprochement entre l'offre et la demande selon le process suivant :

---

<sup>11</sup> Les fiches QPV ont été réalisées sur les anciens QPV car les données statistiques sur les nouveaux périmètres des QPV ne sont pas encore disponibles



Résidence fragile	Résidence pas fragile
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ménages actifs</li> <li>- Ménages rapprochement domicile/travail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DALO et ménages prioritaires</li> <li>- Ménages quartile 1</li> </ul>



- **SQY** : Diffuser le référentiel et les fiches synthétiques à l'ensemble des partenaires + piloter la mise à jour du référentiel tous les 2 ans (en lien avec l'actualisation de l'enquête d'Occupation du Parc Social)
- **Bailleurs sociaux** : Intégrer dès que possible le niveau de fragilité des résidences dans les logiciels métier afin que cette information soit transmise automatiquement aux réservataires lors de la libération d'un logement + s'assurer que la classification de la résidence du logement à attribuer et des quartiles de revenus des ménages positionnés soient bien présentés en CALEOL
- **Réservataires** : Tenir compte de la fragilité de la résidence dans la sélection des candidatures transmises en se référant dans un premier temps à la liste des résidences à enjeu de mixité sociale puis dans un second temps (lorsque les bailleurs sociaux auront pu intégrer la cotation du référentiel de fragilité des résidences au sein de leur logiciel) au niveau de fragilité indiqué sur l'avis de vacance.

### Instances opérationnelles



- Commission de coordination
- CALEOL

### Indicateurs de suivi



- Part des attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile en résidences 1, 2 et 3 sur le patrimoine de chacun des bailleurs
- Part des attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile en résidence 1, 2 et 3 par commune
- Nombre d'attributions aux ménages DALO et publics prioritaires en résidences 1-2-3

- Nombre d'attributions aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 en résidences 4-5
- Nombre de bailleurs ayant mis en place la transmission de la classification des résidences dans lesquels les logements sont attribués

## Action 2 : Avoir une vigilance accrue sur les résidences en QPV et les résidences à enjeu de mixité sociale

### Descriptif

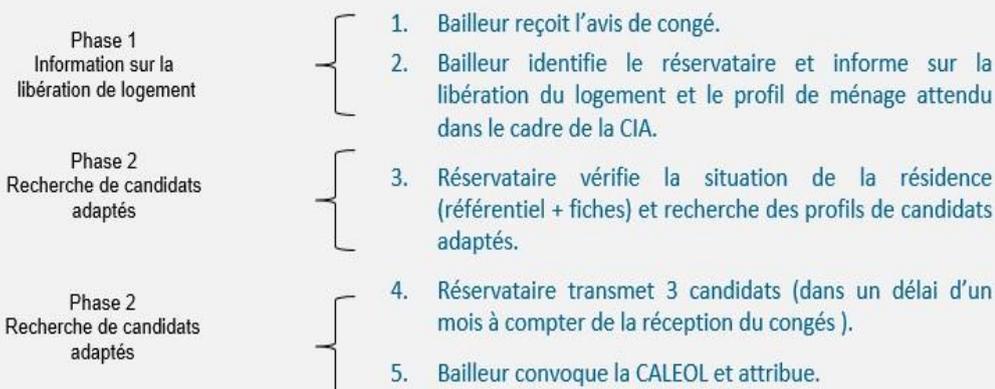


Dans un objectif de meilleure mixité sociale et territoriale, une attention particulière doit être accordée aux attributions de logements sociaux qui sont réalisées dans les résidences situées en QPV ainsi que dans les résidences à enjeu de mixité sociale afin de ne pas accentuer leur fragilité. Au total, il y a 58 résidences à enjeu de mixité sociale sur le territoire intercommunal, représentant un tiers du parc intégré dans le référentiel.

Un certain nombre d'outils et d'instances opérationnelles sont mis en place afin que l'ensemble des partenaires contribuent, en amont de la désignation des candidats, au rééquilibrage de ces secteurs et de ces résidences.

### Engagements des partenaires

- Ensemble des partenaires : Au moment de la libération d'un logement dans une résidence à enjeu de mixité sociale, se conformer au processus de concertation suivant :



- SQY/communes : Mettre en place des instances de concertation QPV et/ou des instances de concertation des résidences à enjeu de mixité sociale (cf. chapitre 3. Instances de gouvernance) dont une des finalités est de définir des enjeux de peuplement et ainsi suivre le processus de concertation en amont des CALEOL pour les résidences en QPV.
- Bailleurs sociaux/réservataires : Participer aux instances de concertation QPV et/ou des résidences à enjeu de mixité sociale.
- SQY : Etablir le bilan de la mise en œuvre de ces instances de concertation et ses impacts éventuels sur la vacance ou autre.

### Instances opérationnelles



- Instance de concertation sur les résidences à enjeu de mixité sociale
- Commission QPV en amont des CALEOL

- Commission de coordination : un bilan de mise en œuvre de ces instances de concertation devra être réalisé au moins 1 fois/an en commission de coordination

### Indicateurs de suivi



- Nombre d'attributions aux ménages des quartiles 1, 2, 3 et 4 en QPV et en résidences 4-5
- Nombre d'attributions aux ménages DALO et publics prioritaires fragiles (appartenant au 1<sup>er</sup> quartile de ressources) en QPV et en résidences 4-5
- Evolution de la fragilité d'occupation de ces résidences (amélioration des indicateurs de fragilité composant la note statistique)
- Evolution du taux de logements vacants (vacance commerciale globale et vacance commerciale de plus de 3 mois)
- Suivi des reports de désignation lors des commission QPV

### Action 3 : Favoriser/sécuriser l'accès des ménages du 1er quartile aux résidences peu fragiles

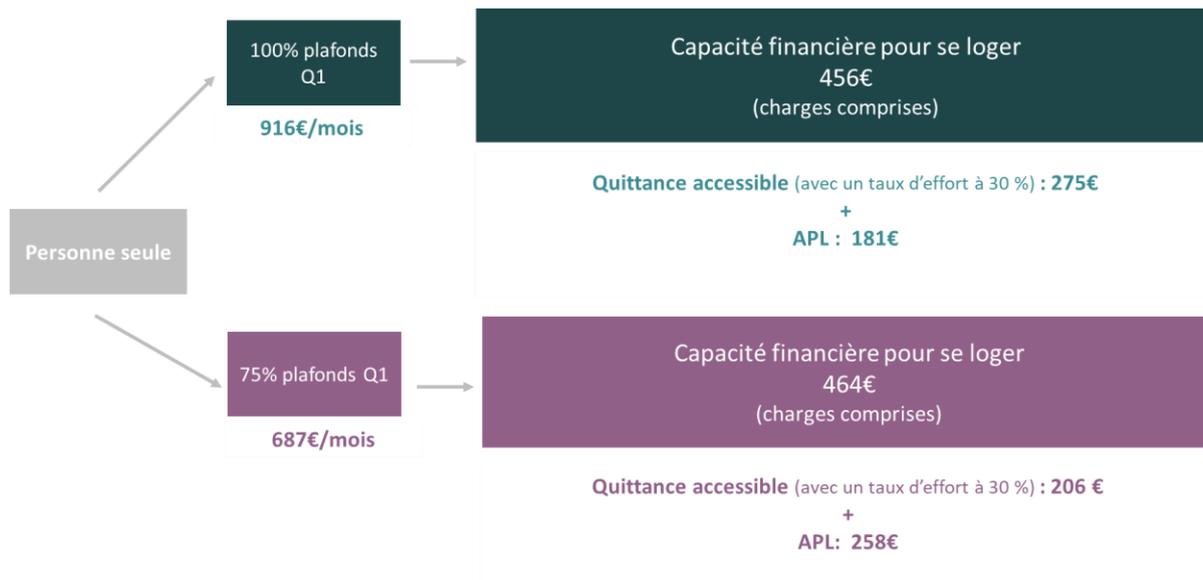
#### Descriptif



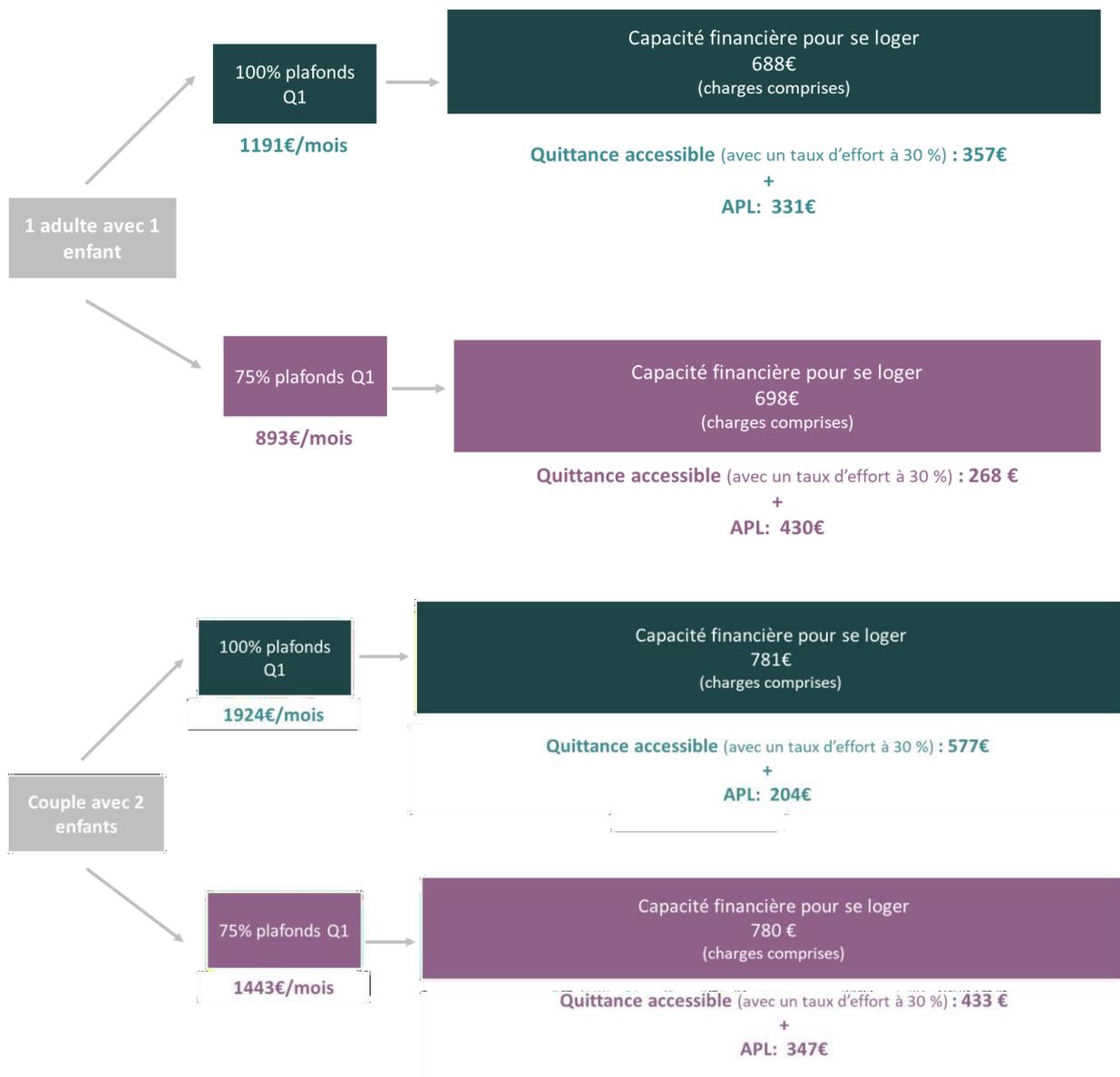
Le rééquilibrage du parc social passe par un accueil renforcé par rapport à la situation actuelle des ménages à faibles ressources dans les résidences peu ou pas fragiles. Or, l'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile dans ces résidences est conditionné par l'offre disponible, les niveaux de loyer, les mesures d'accompagnement social permettant l'accès ou le maintien dans le logement...

Lors des travaux d'élaboration de la CIA, une analyse a été réalisée afin d'identifier les montants de loyer acceptables pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile en prenant en compte des hypothèses sur les taux d'effort et les restes à vivre, une estimation des charges et la solvabilisation par l'APL<sup>12</sup>.

#### Simulations sur les capacités financières des ménages du 1<sup>er</sup> quartile selon leur composition familiale



<sup>12</sup> Ces montants sont indicatifs. Ils pourront évoluer sur la durée de la convention, notamment dans le cadre de la revalorisation annuelle des APL.



## Engagements des partenaires

- SQY/Bailleurs sociaux/AORIF : S'appuyer sur les simulations réalisées sur les quittances accessibles aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile pour identifier le parc à quittance globale admissible pour des ménages du 1<sup>er</sup> quartile sur le territoire de SQY.
- Bailleurs sociaux :
  - Etudier la possibilité d'assouplir, au cas par cas, les règles de prise en compte des seuils de taux d'effort et de reste à vivre pour favoriser l'accès des ménages du 1<sup>er</sup> quartile aux logements hors résidences fragiles et/ou QPV et s'assurer que le calcul des APL soit bien effectué en amont de la CALEOL
  - Etudier la possibilité d'ajuster, au cas par cas, les niveaux de loyer par un système de péréquation entre les logements (ex : mobilisation de la clause de mixité sociale des conventions APL et le



dispositif dérogatoire d'interchangeabilité des logements PLAI/PLUS).

- Département/Etat : Renforcer le déclenchement des mesures d'accompagnement social adaptées (ASLL et AVDL) à destination des publics les plus en difficultés pour sécuriser l'accès et le maintien dans le logement.
- SQY : Veiller à ce que les objectifs de production neufs en PLAI inscrits dans le PLH soient bien appliqués.

### Instances opérationnelles



- Commission de coordination

### Indicateurs de suivi



- Suivi des dispositifs de modulation des loyers dans le parc social (à l'appui des données des Services de l'Etat (DDT) avec le bilan annuel de la territorialisation de la mobilisation de la clause de mixité sociale des conventions APL et du dispositif dérogatoire d'interchangeabilité des logements PLAI/PLUS)
- Nombre de bailleurs qui ont mis en place des mesures d'assouplissement de loyers
- Nombre d'agréments délivrés pour des logements familiaux en PLAI et niveau des loyers

## Action 4 : Attirer/maintenir les ménages appartenant aux quartiles 2, 3 et 4 dans les QPV et au sein des résidences à enjeu de mixité sociale

### Descriptif



Certains secteurs plus fragiles souffrent d'une image négative et les refus de propositions de logements peuvent y être plus importants. Pour rendre ces secteurs plus attractifs, il faut agir de manière transversale à la fois en incitant les ménages plus solvables à venir s'y installer mais également en intervenant plus globalement sur les patrimoines et leur environnement immédiat.

### Engagements des partenaires



- Ensemble des partenaires : Mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU et avoir une intervention conjointe et coordonnée afin d'améliorer l'attractivité des QPV et des résidences à enjeu de mixité sociale en agissant sur plusieurs leviers d'actions :
  - Environnement : poursuivre les travaux de réhabilitation/restructuration sur des résidences qui font l'objet de refus, améliorer le cadre de vie en requalifiant les espaces publics, en créant des espaces verts, en faisant des travaux de voirie, en améliorant la desserte en transports en commun
  - Sécurité : renforcer les effectifs de la police municipale, réfléchir au renforcement du rôle des gardiens assermentés
  - Lien social : développer des animations et des actions de convivialité au cœur des quartiers, encourager et soutenir les actions des amicales de locataires (échanges solidaires, chantiers d'insertion...)
- Bailleurs sociaux/Etat : S'appuyer sur l'arrêté préfectoral des Yvelines qui permet de dépasser les plafonds de ressources en QPV (dans la limite de 160% des plafonds PLUS)
- Communes : garantir les emprunts des bailleurs pour les travaux de réhabilitation du parc existant
- SQY : dans le cadre des prochains travaux du PLUi-H, ouvrir l'exonération du Supplément Loyer Solidarité aux résidences à enjeu de mixité sociale situées hors QPV + dans le cadre du PPGDID, et conformément à l'obligation de dispenser un certain nombre d'informations aux demandeurs, mieux communiquer sur les opérations de réhabilitation et de construction de logements sociaux pour redorer l'image des secteurs fragilisés

## Instances opérationnelles



- Commission QPV en amont des CALEOL/ Instances de concertation sur les résidences à enjeu de mixité sociale
- Commission de coordination : un bilan de mise en œuvre ces instances de concertation devra être réalisé au moins 1 fois/an en commission de coordination

## Indicateurs de suivi



- Nombre d'attributions aux ménages des quartiles 2,3 et 4 dans les résidences 4-5
- Nombre de ménages exonérés du SLS
- Nombre de résidences fragiles réhabilitées (indicateurs à suivre dans le cadre des instances de concertation)
- Bilan des actions de gestion de proximité et de requalification du quartier, des animations socio-éducatives... (indicateurs à suivre dans le cadre des instances de concertation)
- Evolution des refus et motifs invoqués avant CALEOL (renseignement des motifs par la commune) / après CALEOL (renseignement des motifs par le bailleur)

## Action 5 : Généraliser les commissions de primo-attributions pour les opérations neuves

### Descriptif



Le premier peuplement des résidences HLM neuves constituent une opportunité de créer un environnement favorable à la mixité sociale dès leur mise en service et ainsi favoriser le bien vivre ensemble.

En amont de la livraison de ces résidences, bailleurs et réservataires peuvent ainsi s'accorder sur les profils des candidats afin de proposer une diversité et un équilibre d'occupation (âge, ressources, composition familiale, activité...).

Ce type de commissions a déjà été mise en œuvre sur le territoire de SQY en amont de la livraison de 9 résidences neuves depuis 2022. L'objectif est de s'appuyer sur ces expériences pour formaliser un processus.

### Engagements des partenaires

- SQY/communes/bailleurs :
  - Mettre en place les commissions de primo-attributions organisée par la commune et à défaut par SQY. Une commission en amont de la commercialisation pour indiquer la ligne directrice d'attribution, les enjeux et les obligations du bailleur et des réservataires.
  - Suivre à l'appui d'un tableau de suivi les profils des candidats, au fur et à mesure de leur désignation selon le contingent et le logement
  - Organiser par la commune ou à défaut par SQY une concertation entre la commune, le bailleur et SQY sur le profil des candidats un mois après le début de commercialisation
- Ensemble des partenaires : Participer aux commissions de primo-attributions
- SQY : Etablir le bilan de mise en œuvre de ces commissions de primo-attributions

### Instances opérationnelles



- Commission de primo-attributions
- Commission de coordination : un bilan de mise en œuvre ces instances de concertation devra être réalisé au moins 1 fois/an en commission de coordination

## Indicateurs de suivi



- Nombre de commissions de primo-attributions réalisées
- Nombre de propositions et nombre d'attributions effectives selon les profils (1<sup>er</sup> quartile, publics prioritaires, rapprochement domicile/travail, travailleurs essentiels...) (indicateurs à suivre dans le cadre des commissions de primo-attributions)
- Suivi de l'évolution de la classification des résidences avec la mise à jour des données OPS

## Action 6 : Favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires

### Descriptif



La CIA doit faire figurer la liste des publics prioritaires tels que définis par l'article L441-1 du CCH. Les publics prioritaires de la CIA sont ceux retenus dans le cadre de l'accord collectif départemental du PDALHPD 2024-2029 des Yvelines (cf. annexe).

Sur le territoire de SQY, il existe un enjeu de mieux repérer les ménages éligibles aux critères de priorité et de valoriser leur caractère prioritaire à travers le Droit au Logement Opposable (DALO) ou bien la labellisation selon les critères du L441-1. Dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID), plusieurs actions ont été déjà mises en œuvre ou sont en cours notamment avec le Département et le CLLAJ qui bénéficie de financements de l'agglomération pour favoriser l'accompagnement et la labellisation des jeunes.

### Engagements des partenaires



- Communes/SQY/Action logement/Bailleurs (sur les attributions réalisées en propre) : Consacrer 25% des attributions annuelles aux publics prioritaires.
- Etat : Consacrer son contingent de réservation aux publics prioritaires (hors contingent dédié aux fonctionnaires d'Etat).
- Ensemble des partenaires : Veiller à ne pas positionner des publics prioritaires (DALO ou L441-1 du CCH) fragiles dans des résidences à enjeu de mixité sociale et prendre en compte les objectifs de mixité sociale dans le positionnement de ces publics
- SQY : dans le cadre du PPGDID, mieux informer les demandeurs sur les critères d'éligibilité des publics prioritaires ; s'assurer que les partenaires du SIAD labellent les publics prioritaires ; piloter une instance de prise en charge et de suivi des situations complexes.

### Instances opérationnelles



- Commission de coordination pour le suivi des objectifs d'attributions de logements sociaux
- Instance de prise en charge et de suivi des situations complexes pour l'accompagnement des ménages prioritaires (mise en œuvre dans le cadre du PPGDID)

### Indicateurs de suivi



- Nombre d'attributions aux publics prioritaires (DALO + L441-1 CCH), dont nombre d'attributions dans les résidences 4-5 et dans les QPV
- Nombre de situations examinées dans le cadre de l'instance de prise en charge et de suivi des situations complexes

## Action 7 : Contribuer au rééquilibrage du parc social en favorisant l'accès aux actifs en emploi

### Descriptif



L'enjeu de rééquilibrage du parc social passe également par l'accueil de ménages en situation d'emploi pouvant contribuer à apporter davantage de mixité, notamment dans les QPV ou les résidences à enjeu de mixité sociale. Cela répond par ailleurs à une politique portée depuis plusieurs années par l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines visant à favoriser l'installation de ménages vivant en-dehors du territoire mais y travaillant.

Parmi ces actifs, et conformément aux obligations de prise en charge des travailleurs dits « essentiels » édictées par la loi 3DS, SQY et ses partenaires ont établi une liste des métiers concernés. Cette liste répond notamment à un enjeu de favoriser l'attractivité en termes d'emploi sur ces domaines professionnels.

### Engagements des partenaires



- Bailleurs et réservataires : favoriser l'accès des actifs en situation de rapprochement domicile/travail et/ou appartenant à la liste des travailleurs dits essentiels + s'appuyer sur les critères de la cotation qui valorisent les actifs (critères travaille dans la commune/l'EPCI, travaille dans l'EPCI mais n'y habite pas) pour identifier les ménages actifs et, lorsqu'il s'agit de profils équilibrants, positionner ces demandeurs sur des logements situés en QPV ou au sein de résidences à enjeu de mixité sociale.
- Action logement/Etat (contingent fonctionnaire) /SQY : mobiliser une partie des logements orientés par les bailleurs pour attribuer des logements disponibles dans des secteurs fragiles à des ménages salariés
- SQY : mettre à jour la grille de cotation de la demande afin d'intégrer les travailleurs dits essentiels et ainsi permettre aux bailleurs et réservataires de pouvoir les identifier.

### Instances opérationnelles



- Commission de coordination

### Indicateurs de suivi



- Nombre d'attributions aux ménages en situations de rapprochement habitat/emploi
- Nombre d'attributions aux travailleurs dits « essentiels » et analyse du profil

## Action 8 : S'appuyer sur les nouveaux dispositifs réglementaires pour que les mutations contribuent pleinement aux objectifs de la CIA

### Descriptif

Avec 6 135 demandes en 2023, les mutations représentent 42% de la demande totale des ménages ayant une demande active dont le premier choix est une des 12 communes de SQY. Les demandes de mutations semblent plus difficiles à satisfaire avec une tension de 11,2 demandes pour 1 attribution, contre 7,7 pour les demandes en 1<sup>er</sup> accès. La satisfaction des demandes de mutation constitue donc un levier important de rééquilibrage de l'occupation du parc social.



Une analyse de l'occupation des résidences à enjeu de mixité sociale a permis d'identifier des profils de résidences concernées par des situations de sous-occupation, de sur-occupation et d'enjeu de décohabitation.

Plusieurs nouveaux dispositifs réglementaires doivent permettre de mieux répondre aux besoins des ménages déjà locataires du parc social : la gestion en flux et les CALEOL.

### Engagements des partenaires

- Bailleurs : Avec le passage à la gestion en flux, veiller à ce que les mutations réalisées en direct par les bailleurs répondent bien aux objectifs inscrits dans la CIA.
- Bailleurs : Mettre en place le volet « EOL » des CALEOL permettant d'identifier et d'étudier les possibilités de mutations pour les ménages en situation de sous occupation / sur occupation (notamment les ménages en situation de cohabitations générationnelles / familiales intéressés par une décohabitation), en particulier dans les résidences à enjeu de mixité sociale. Puis envisager de :
  - Autoriser (dans le règlement intérieur des CALEOL) la proposition d'un logement avec une pièce en plus par rapport à la composition du ménage, afin de favoriser le déménagement d'un petit ménage occupant un grand logement, pour un logement certes plus petit, mais avec la possibilité de recevoir<sup>13</sup>.
  - Apprécier le maintien du loyer au m<sup>2</sup> inscrit dans le bail initial du ménage quittant un grand logement, possibilité de participer au déménagement hors ANRU
- Membres des instances de concertation sur les résidences à enjeu de mixité sociale (uniquement certaines résidences concernées, cf. annexe) : Examiner collectivement les situations des ménages concernés par de la sous-occupation/suroccupation/potentiellement intéressés par une



<sup>13</sup> Dans la limite de l'article L621-2 du CCH, soit un logement avec un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes composant le ménage.

décohabitation et rechercher des solutions pour leur proposer une offre de logement plus adapté.

- SQY : Faire un bilan annuel de la mise en œuvre de la gestion en flux dans le cadre de la CIL

### Instances opérationnelles



- CALEOL
- Commission de coordination

### Indicateurs de suivi



- Part des attributions en mutations ayant contribué aux différents objectifs de la CIA (attributions selon quartiles de revenus, publics prioritaires, rapprochement habitat/emploi)
- Evolution de la part des demandeurs en mutation

## Action 9 : Favoriser et suivre le relogement des ménages concernés par le NPNRU

### Descriptif

Sur les 7 QPV du territoire jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 3 ont été retenus au titre du Nouveau Plan de rénovation Urbaine :

- Le QPV des Merisiers Plaine de Neauphle à trappes
- Le QPV du Bois de l'Etang à La Verrière
- Le QPV du Valibout à Plaisir

Ce plan implique 5 bailleurs (Valophis Sarepa, Seqens Immobilière 3F, Les résidences Yvelines Essonne et ICF La Sablière).

La phase opérationnelle, plus particulièrement les relogements, a été engagé en 2017 pour le projet de Trappes par un bailleur. Et entre 2021 et 2024 l'ensemble des bailleurs ont démarré leur phase de relogement. Pour l'ensemble des opérations, le besoin de relogement est estimé à environ 800.

En septembre 2024 quatre bailleurs situés sur les communes de Trappes et La Verrière sont encore concernés par le relogement, 243 relogements restent à satisfaire.



Une charte Intercommunale de relogement a été adoptée en janvier 2021 afin de garantir le respect des droits des ménages et engage les partenaires sur leur contribution au processus de relogement. Cette Charte s'inscrit dans le respect de l'article 4 du titre I du règlement Général de l'ANRU (arrêté du 17 décembre 2020) qui encadre et définit la mise en œuvre des opérations de relogement dans le cadre du NPNRU

La Charte Intercommunale de Relogement a pour objectif de donner des points de repères et un cadre identique aux bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage de ces opérations, aux bailleurs non démolisseurs ainsi qu'à l'ensemble des acteurs impliqués dans les opérations de renouvellement urbain.

La stratégie de relogement poursuit trois objectifs principaux :

- 1) Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages
- 2) Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique positive d'insertion
- 3) Contribuer à la mixité sociale

### Engagements des partenaires



- Les bailleurs démolisseurs s'engagent à:
  - Tenir compte des souhaits des ménages

- Proposer un relogement en adéquation avec la capacité financière des ménages, plus particulièrement pour les plus modestes d'entre eux où le reste à charge doit rester constant à surface équivalente
- Favoriser le relogement dans des résidences neuves, conventionnées et /ou réhabilité de moins de 5 ans
- Mobiliser l'offre de logement hors site NPNRU et hors QPV
- SQY vient en appui aux bailleurs pour:
- Développer et organiser le relogement inter bailleur :
  - établir la liste des besoins en relogement inter bailleur à l'appui des données des bailleurs démolisseurs et en informer les bailleurs du territoire concernés
  - Piloter et animer la plateforme inter bailleurs mise en place par l'AORIF
  - Permettre le relogement dans toutes les communes de SQY
- Chaque réservataire s'engage à
- Etudier le relogement des ménages notamment issus des quartiers NPNRU, mais également à étudier, dans la mesure du possible, la mobilisation de leur parc neuf pour une partie des relogements, sans perturber l'équilibre d'un pré-peuplement et en cohérence avec les objectifs.

*Nota : Action Logement Services mobilise 30% des logements (PLUS/PLAI) issus de son contingent dans les livraisons neuves sur le territoire pour reloger les ménages concernés par le NPNRU.*

### Instances opérationnelles



- Les commissions partenariales locales de relogement : commission créée sur la durée de l'opération de relogement entre la commune et le bailleur concerné pour chaque opération. Elle a pour but de suivre les relogements effectués dans le respect des orientations stratégiques de la CIL.  
  
Elle réunit une fois par mois la commune concernée par les opérations de démolition et le bailleur concerné par le NPNRU, les réservataires tels que la DDETS pour le contingent préfectoral, Action logement, SQY et, les organismes HLM concernés.
- Le Comité Intercommunal du relogement : cette instance réalise un suivi du relogement et veille à sa bonne articulation avec les orientations stratégiques de la CIL. Elle vise à favoriser la démarche partenariale, à rendre compte de l'état d'avancement de l'opération et à faire état des points de blocages rencontrés.

## Indicateurs de suivi



- Le rythme du relogement
- Un reste à charge constant pour les ménages sous 40% des plafonds HLM
- Pour les ménages entre 40% et 100% des plafonds HLM : une évolution du reste à charge des ménages doit être conditionnée par une amélioration des conditions de logements.
- 30% des relogements réalisés dans le neuf et/ou conventionnés depuis moins de 5 ans, dont 8% réalisés dans du parc neuf
- Tendre vers le taux de de 38% de relogement hors QPV

## Action 10 : Engager un développement de l'offre en cohérence avec les enjeux de peuplement et de mixité sociale

### Descriptif



La présente Convention Intercommunale d'Attribution s'appuie sur le Programme Local de l'Habitat et la politique de développement de l'offre pour développer des marges de manœuvre en matière de peuplement.

Le PLH prévoit une production annuelle de 474 logements locatifs sociaux. Les communes soumises aux obligations de rattrapage SRU doivent intégrer 30% de PLAI dans leur programmation. Les autres communes doivent consacrer 70% de leur production à du PLAI et du PLUS.

### Engagements des partenaires

#### - Bailleurs :

- Développer des logements 2-3 pièces pour séniors en RDC ou 1er étage avec ascenseur. Enjeu fort compte tenu du vieillissement des locataires arrivés dans les années 80-90
- Développer une offre en PLAI hors QPV
- Engager des travaux de restructuration des résidences pour proposer une diversité de typologies contribuant à la mixité sociale

#### - SQY :

- Financer la production de logements avec prise en compte de la stratégie d'attribution dans la modulation de ses aides. La Communauté d'Agglomération a adopté son règlement d'aide financière pour soutenir la création de logement locatif social le 21 février 2019. L'octroi de subvention inclut un système de priorisation en fonction du type d'opération. Les critères sont, par ordre de priorité (critères principaux, cumulables) :



- Critère 1 : opérations de logements sociaux familiaux et spécifiques (PLAI, PLUS, PLS, LLI) dans les communes déficitaires SRU
- Critère 2 : opérations de reconstitution ANRU (cf. annexe : détail de la modularité de l'aide intercommunale)
- Garantir les emprunts pour la production de logements locatifs sociaux selon un principe de rééquilibrage de l'offre de logement à l'échelle communautaire qui s'appuie sur le développement d'une offre neuve identifiée dans le PLH (cf. annexe : opérations éligibles garanties).

#### - Communes et SQY :

- Assurer les aménités urbaines (services, commerces, cadre de vie) à proximité du nouveau logement

## Action 11 : Suivre et évaluer les objectifs et les actions de la CIA

### Descriptif



Les objectifs fixés à travers la présente Convention Intercommunale d'Attributions doivent faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation pour mesurer à la fois l'atteinte des objectifs quantitatifs et la mise en œuvre des actions prévues.

Afin de suivre au plus près les objectifs inscrits dans la CIA, SQY s'est doté d'un outil permettant une analyse fine et en temps réel des attributions réalisées sur le territoire. Cet outil s'appuie sur l'exploitation du logiciel Péléhas à partir des données renseignées dans le SNE. Il permet d'observer à la fois le profil des ménages attributaires (composition familiale, ressources, motif de la demande...) et l'atteinte des objectifs d'attributions à différentes échelles (QPV/hors QPV, résidences) et par acteur (bailleurs, réservataires) au fil de l'eau.

Une clause de revoyure est intégrée à la CIA afin de tenir compte du caractère expérimental de certaines actions (mobilisation du référentiel de fragilité des résidences dans la stratégie d'attribution des partenaires, mise en place d'instances de concertation...). L'intérêt de cette clause est de pouvoir réajuster les modalités opératoires et les objectifs d'attributions en fonction des éventuelles difficultés rencontrées. Les retours des partenaires sur la mise en pratique des actions ainsi que l'évaluation annuelle de l'atteinte des objectifs réalisée par SQY doivent permettre d'identifier de manière empirique les freins et les leviers d'actions.

### Engagements des partenaires



- Bailleurs et réservataires : conformément aux prescriptions du PPGDID, bien renseigner les données sur le SNE au moment de l'instruction du dossier afin de fiabiliser les analyses statistiques
- SQY : piloter la commission de coordination en charge de réaliser le bilan et l'évaluation de la CIA + réaliser un bilan à mi-parcours et un bilan final de la CIA + actualiser si besoin les documents de la CIL pour tenir compte des

### Instances opérationnelles



- Commission de coordination

### Indicateurs de suivi



- Cf. Tableau de bord des indicateurs de suivi

## TABLEAU DE SUIVI DES INDICATEURS

- Indicateurs de suivi annuels

Indicateur	Rappel des objectifs fixés dans la CIA	Contenu	Sources	Echelles
<b>Attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ménages relogés ANRU/ORCOD</b>	<i>Au moins 25% d'attributions hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ménages relogés ANRU/ORCOD</i>	Part des ménages du 1 <sup>er</sup> quartile/ménages relogés ANRU/ORCOD ayant eu une attribution de logement social	Outil de suivi des attributions SQY et Données socles DRIHL (pour les ménages relogés)	EPCI Communes QPV/hors QPV Résidences selon niveau de fragilité
<b>Attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ménages relogés ANRU/ORCOD par bailleur</b>	<i>Cf. tableau p.15</i>			
<b>Attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et ménages relogés ANRU/ORCOD par réservataire</b>	<i>Un engagement à contribuer à l'atteinte de l'objectif</i>			
<b>Attributions aux ménages du quartile 2</b>	<i>Au moins 80% d'attributions en QPV aux ménages des quartiles 2, 3 et 4</i>  <i>Déclinaison de l'objectif en fonction de la localisation QPV/hors QPV et</i>	Part des ménages du 2 <sup>ème</sup> quartile ayant eu une attribution de logement social	Outil de suivi des attributions SQY	EPCI Communes QPV/hors QPV
<b>Attributions aux ménages des quartiles 3 et 4</b>	<i>du niveau de fragilité des résidences Cf. 13</i>	Part des ménages des quartiles 3 et 4 ayant eu une attribution de logement social	Outil de suivi des attributions SQY	

<b>Attributions aux publics prioritaires</b>	<i>Au moins 25% d'attributions aux publics prioritaires par contingent de réservation (hors contingent préfectoral dédié à ce public) -&gt; Soit 42% d'attributions aux publics prioritaires</i>	Part des attributions aux publics prioritaires (dont DALO et publics du L441-1 du CCH)	Outil de suivi des attributions et Données socle DRIHL	EPCI Communes
<b>Attributions aux publics prioritaires fragiles</b>	<i>Un engagement à limiter les propositions de candidats relevant des publics prioritaires et présentant une fragilité</i>	Part des attributions aux publics prioritaires appartenant au 1 <sup>er</sup> quartile de ressources	Outil de suivi des attributions et Données socle DRIHL	QPV Résidences 4 et 5
<b>Attributions aux publics prioritaires par contingent de réservation</b>	- Contingents communes, SQY (contingent géré en propre), Action Logement Services, Bailleurs (pour les logements non réservés) : au moins 25% d'attributions - Contingent Etat : 95% des attributions	Part des attributions aux publics prioritaires	Outil de suivi des attributions et Données socle DRIHL	EPCI Communes
<b>Attributions aux ménages en situation de rapprochement habitat/emploi</b>	<i>Un engagement à favoriser l'accès au logement pour ces ménages</i>	Part des attributions aux ménages en situation de rapprochement habitat/emploi : <ul style="list-style-type: none"> <li>les ménages qui travaillent sur l'EPCI</li> </ul>	Outil de suivi des attributions	EPCI Communes
<b>Attributions aux ménages en situation de rapprochement habitat/emploi par contingent de réservation</b>	- Contingent géré en propre par SQY : 80% des attributions - Contingent ALS : 30% des attributions - Contingents (communes, Etat, bailleurs) : 10% des attributions	mais n'y résident pas, <ul style="list-style-type: none"> <li>les ménages qui travaillent sur une commune de l'EPCI et résident sur une autre commune de l'EPCI,</li> <li>les salariés en mobilité professionnelle</li> </ul>	Cotation de la demande	EPCI

<b>Attributions aux travailleurs essentiels</b>	<p><i>Un engagement à favoriser l'accès au logement pour ces ménages</i></p> <p><i>50% des attributions répondant à l'objectif de rapprochement habitat/emploi réalisées au profit des travailleurs essentiels</i></p>	<p>Part des attributions aux travailleurs essentiels au sein des attributions totales</p> <p>Part des attributions aux travailleurs essentiels au sein des attributions réalisées aux ménages en situation de rapprochement habitat/emploi</p>	<p>Outil de suivi des attributions</p> <p>Cotation de la demande</p>	
<b>Suivi des mutations</b>	<p><i>Les mutations peuvent pleinement contribuer aux objectifs de la CIA</i></p>	<p>Part des attributions en mutations ayant contribué aux différents objectifs de la CIA (attributions selon quartiles de revenus, publics prioritaires, rapprochement habitat/emploi)</p>	<p>Outil de suivi des attributions</p>	<p>EPCI Communes QPV/hors QPV Résidences</p>
<b>Suivi des relogements</b>	<p><i>- Reste à charge constant pour les ménages sous 40% des plafonds HLM</i></p> <p><i>- Pour les ménages entre 40% et 100% des plafonds HLM : une évolution du reste à charge des ménages doit être conditionnée par une amélioration des conditions de logements</i></p> <p><i>- Objectif de 30% des relogements réalisés dans le neuf et/ou conventionnés depuis moins de 5 ans, dont 8% réalisés dans du parc neuf</i></p> <p><i>- Objectif de tendre vers 38% de relogement hors QPV</i></p>	<p>Nombre de relogements réalisés par an</p> <p>Part des relogements réalisés hors QPV</p> <p>Nombre de relogements selon plafonds de ressources HLM et évolution du reste à charge</p> <p>Nombre de relogements réalisés dans le neuf et/ou conventionnés depuis moins de 5 ans</p>	<p>Comité Intercommunale du relogement</p>	

- Indicateurs de suivi complémentaires

Indicateur	Contenu	Sources	Echelles
Evolution de la demande	Evolution du nombre de demandes en 1 <sup>er</sup> accès et mutation (volumes de demandeurs par année) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble des ménages</li> <li>- Ménages du 1<sup>er</sup> quartile</li> <li>- Ménages prioritaires (dont DALO et publics du L441-1)</li> <li>- Ménages en situation de rapprochement habitat/emploi</li> <li>- Travailleurs essentiels</li> </ul>	Données socles DRIHL  Cotation de la demande	EPCI Communes
	Evolution des attributions	Evolution du nombre d'attributions en 1 <sup>er</sup> accès et mutation (volumes d'attributions par année) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ensemble des ménages</li> <li>- Ménages du 1<sup>er</sup> quartile</li> <li>- Ménages prioritaires (dont DALO et publics du L441-1)</li> <li>- Ménages en situation de rapprochement habitat/emploi</li> <li>- Travailleurs essentiels</li> </ul>	
Référentiel de fragilité des résidences	Nombre de bailleurs ayant mis en place la transmission de la classification des résidences dans lesquels les logements sont attribués	Bailleurs sociaux	EPCI
	Evolution de la fragilité d'occupation de ces résidences (amélioration des indicateurs de fragilité composant la note statistique)	Occupation du Parc Social	EPCI Communes QPV/hors QPV

<b>Evolution de la vacance commerciale</b>	Taux de logements vacants (vacance commerciale globale et vacance commerciale de plus de 3 mois)	RPLS	EPCI Bailleurs QPV/hors QPV Résidences
<b>Caractéristiques de la demande et des attributions</b>	Nombre de demandes et d'attributions par typologies de logements, par composition familiale, par types de financements, ratio demandes et attributions sur les 1 <sup>er</sup> s accès et les mutations, demandes de mutations selon les motifs	Outil de suivi des attributions Données socles DRIHL	EPCI Communes
	<b>Profil des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile</b>	Outil de suivi des attributions	
<b>Profil des demandeurs prioritaires (DALO + L 441-1 du CCH)</b>	Composition familiale, activité professionnelle, typologies demandées, motif de la demande...	et Données socle DRIHL	EPCI
<b>Labellisation PDALHPD et reconnaissance DALO</b>	Evolution du nombre de ménages labellisés au titre du PDALHPD Evolution du nombre de ménages reconnus DALO	DDETS	EPCI
	<b>Suivi des désignations lors des commission QPV en amont des CALEOL</b>	Nombre de report de désignation lors des commission QPV	Commission QPV en amont des CALEOL EPCI Communes
<b>Suivi des dispositifs de modulation des loyers dans le parc social</b>	Bilan annuel territorialisé de la mobilisation de la clause de mixité sociale des conventions APL et du dispositif dérogatoire d'interchangeabilité des logements PLAI/PLUS	DDT	EPCI Communes
	Nombre de bailleurs ayant mis en place des mesures d'assouplissement	Bailleurs	

<b>Exonération au SLS</b>	Evolution du nombre et de la part des ménages exonérés du Supplément de Loyer Solidarité dans les résidences fragiles	Bailleurs sociaux	EPCI
<b>Actions en faveur de l'amélioration de l'attractivité en QPV et en résidences fragiles</b>	Nombre de résidences fragiles réhabilitées  Bilan des actions de gestion de proximité et de requalification du quartier, des animations socio-éducatives...	Instances de concertation QPV / résidences à enjeu de mixité sociale	Résidences 4 et 5
<b>Suivi des refus</b>	Bilan des refus et motifs invoqués	Refus avant CALEOL (communes) Refus après CALEOL (bailleurs sociaux)  Cotation de la demande	Communes QPV Résidences fragiles
<b>Suivi des commissions de primo-attributions</b>	Nombre de commissions réalisées  Bilan du premier peuplement : nombre de propositions et nombre d'attributions effectives selon les profils (1 <sup>er</sup> quartile, publics prioritaires, rapprochement domicile/travail, travailleurs essentiels...)	Commission de primo-attributions	EPCI
<b>Prise en charge et suivi des situations complexes</b>	Nombre de situations examinées (cf. bilan PPGDID)	Instance de prise en charge et du suivi des situations complexes	EPCI

## V. ANNEXES

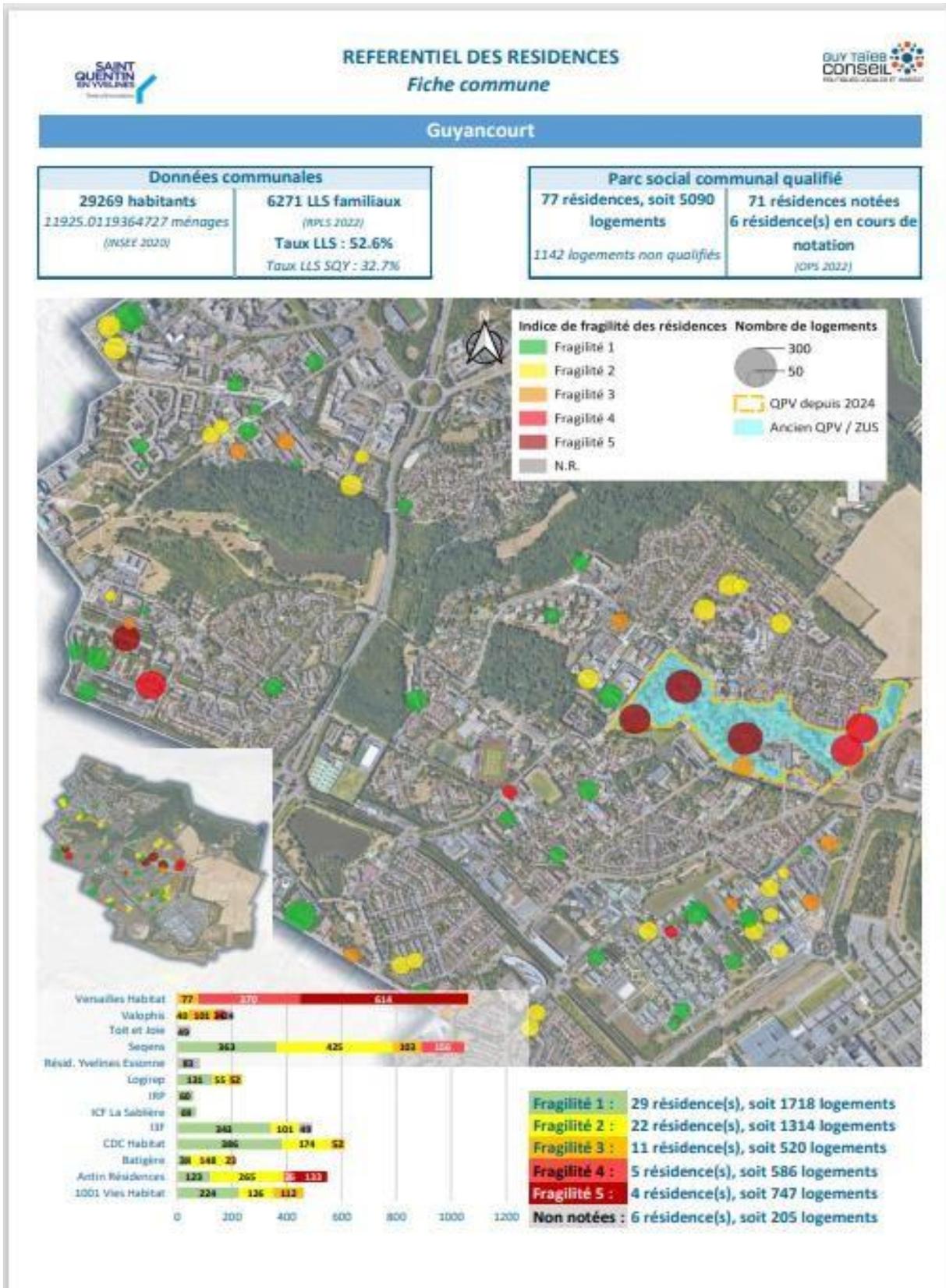
### Annexe 1 : Les résidences à enjeu de mixité sociale

Commune	Bailleur social	Nom QPV	Résidence	Nombre de logements	Note de fragilité
Les Clayes-sous-Bois	Moulin Vert		Résidence Moulin Vert	123	5
Les Clayes-sous-Bois	Logirep	L'Avre	Résidence de l'Avre 2	64	5
Les Clayes-sous-Bois	Logirep	L'Avre	Résidence de l'Avre 1	160	4
Les Clayes-sous-Bois	I3F		Neruda	48	4
Elancourt	1001 Vies Habitat		Les Petits Prés	279	4
Elancourt	1001 Vies Habitat		Le Gréco	52	4
Elancourt	I3F		Nouveaux Horizons	37	4
Guyancourt	Versailles Habitat	Pont du Routoir 2	Commerce	224	5
Guyancourt	Versailles Habitat	Pont du Routoir 2	Neil Armstrong	216	5
Guyancourt	Versailles Habitat	Pont du Routoir 2	Château	174	5
Guyancourt	Antin Résidences		Les Garennes	133	5
Guyancourt	Versailles Habitat	Pont du Routoir 2	Fédérés Versailles	192	4
Guyancourt	Versailles Habitat	Pont du Routoir 2	Versailles	178	4
Guyancourt	Seqens		Les Sources	156	4
Guyancourt	Valophis		Chéramy	34	4
Guyancourt	Antin Résidences		Michelet	26	4
Guyancourt	Les Résidences Yvelines Essonne		Ambroise Croizat	15	4
La Verrière	Les Résidences Yvelines Essonne	Bois de l'Etang	Orly Parc 2 Sud	196	5
La Verrière	Les Résidences Yvelines Essonne	Bois de l'Etang	13411 Orly Parc 1 sans VMC	143	5
La Verrière	Seqens	Bois de l'Etang	Résidence du Bois de l'Etang A	124	5
La Verrière	Seqens	Bois de l'Etang	Résidence du Bois de l'Etang B	176	5
La Verrière	Les Résidences Yvelines Essonne	Bois de l'Etang	Orly Parc 1 VMC	180	4
La Verrière	Les Résidences Yvelines Essonne	Bois de l'Etang	Orly Parc 2 Nord	152	4
La Verrière	Seqens	Bois de l'Etang	Résidence du Bois de l'Etang C	104	4
Magny-les-Hameaux	Les Résidences Yvelines Essonne		La Cure	151	4
Magny-les-Hameaux	Les Résidences Yvelines Essonne		La Barrerie	144	4

Commune	Bailleur social	Nom QPV	Résidence	Nombre de logements	Note de fragilité
Magny-les-Hameaux	Antin Résidences		Le Buisson	26	4
Maurepas	Seqens	Friches	3682 Maurepas 01	132	4
Maurepas	Seqens	Friches	3692 Maurepas 02	75	4
Maurepas	I3F		Franche Comté	55	4
Maurepas	Antin Résidences		Résidence Maricourt	52	4
Montigny-le-Bretonneux	CDC Habitat		L'Ivraie	173	4
Montigny-le-Bretonneux	Seqens		Descartes 1	122	4
Montigny-le-Bretonneux	CDC Habitat		Place Louis Durey	64	4
Montigny-le-Bretonneux	Seqens		La Sourderie	19	4
Montigny-le-Bretonneux	Seqens		Descartes 2	22	4
Plaisir	Les Résidences Yvelines Essonne	Valibout	Valibout 241	349	5
Plaisir	Les Résidences Yvelines Essonne	Valibout	Valibout 239	222	5
Plaisir	Les Résidences Yvelines Essonne	Valibout	Valibout 240	170	5
Plaisir	Les Résidences Yvelines Essonne	Valibout	Valibout 238	239	4
Plaisir	I3F		Droits de l'Homme	104	4
Plaisir	I3F		Lowestoft	102	4
Plaisir	Antin Résidences		Les Petits Prés	81	4
Plaisir	Antin Résidences		Grignon	57	4
Plaisir	I3F		Le Mail	44	4
Trappes	Valophis	Merisiers-Plaine de Neauphle	Maurice Thorez	241	5
Trappes	Valophis	Merisiers-Plaine de Neauphle	Commune de Paris	166	5
Trappes	I3F	Merisiers-Plaine de Neauphle	Pergaud	146	5
Trappes	Valophis	Merisiers-Plaine de Neauphle	Langevin-Farge	580	4
Trappes	CDC Habitat	Jean Macé	Jean Macé	335	4
Trappes	CDC Habitat	Jean Macé	Yvelines	288	4
Trappes	Valophis	Merisiers-Plaine de Neauphle	Gérard Philippe	318	4
Trappes	Valophis	Merisiers-Plaine de Neauphle	Léo Lagrange	279	4

Commune	Bailleur social	Nom QPV	Résidence	Nombre de logements	Note de fragilité
Trappes	Seqens	Merisiers-Plaine de Neauphle	4636 Trappes 09	266	4
Trappes	Valophis	Merisiers-Plaine de Neauphle	Henri Wallon 1	266	4
Trappes	Seqens	Merisiers-Plaine de Neauphle	Van Gogh	105	4
Trappes	Les Résidences Yvelines Essonne		Les Dents de Scie	40	4
Villepreux	Logirep		La Pointe à L'Ange	134	4

**Annexe 2 : Exemple de fiche communes, fiches QPV, fiches résidences à enjeu de mixité sociale**

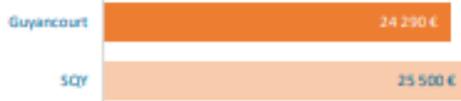


Guyancourt

Indicateurs socio-démographiques

Source : INSEE 2020 et FILOSOFI 2020

Revenu déclaré médian par unité de consommation

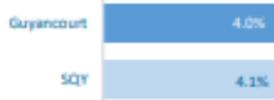


Taux de non-emploi des 25-64 ans\*



\*Les "non-emplois" désignent les inactifs et les chômeurs

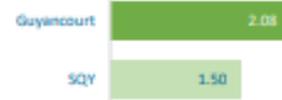
Part des familles de 4 enfants et plus



Part des familles monoparentales



Indice de jeunesse\*



\*Rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus

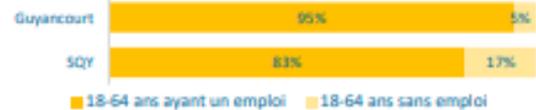
Profil des locataires du parc social

Source : OPS 2022

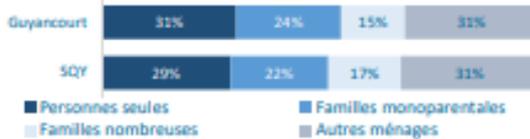
Part des ménages sous 40% des plafonds PLUS



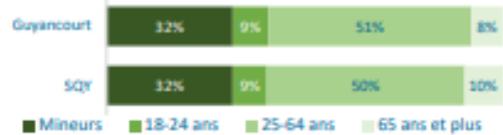
Emploi des 18-64 ans



Composition familiale



Composition par tranches d'âges



Fonctionnement du parc social de la commune

Source : RPLS 2022

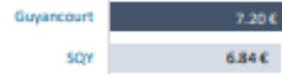
Taux de vacance commerciale



Taux de mobilité



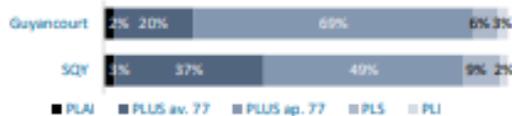
Loyer moyen/m<sup>2</sup>



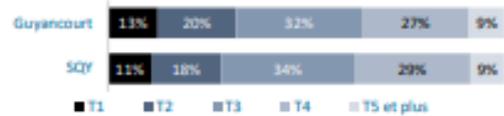
\*Logements inoccupés proposés à la location, qui diffère de la vacance technique (logements immobilisés par le bailleur pour raisons techniques)

\*Rapport entre le nombre d'emménagements durant une année et le nombre de logements proposés à la location (hors nouvelles mises en service)

Types de financement



Répartition par typologies



PLUS avant 1977 : financements HLM/D et autres. Les montants de loyers sont souvent équivalents, voire moindres, par rapport aux plafonds PLA1.

Demandes et attributions

Source : DIPH 2022

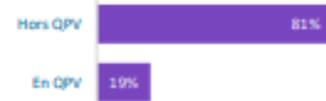
Nombre de demandes



Nombre d'attributions



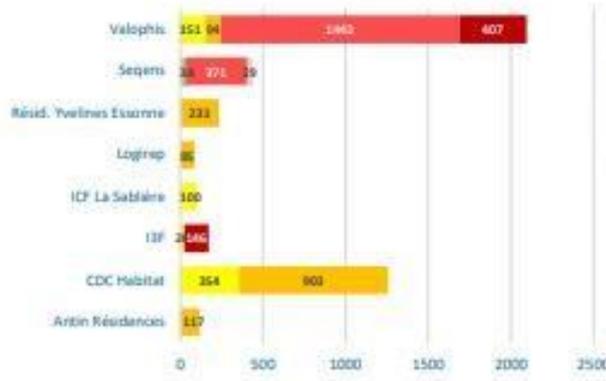
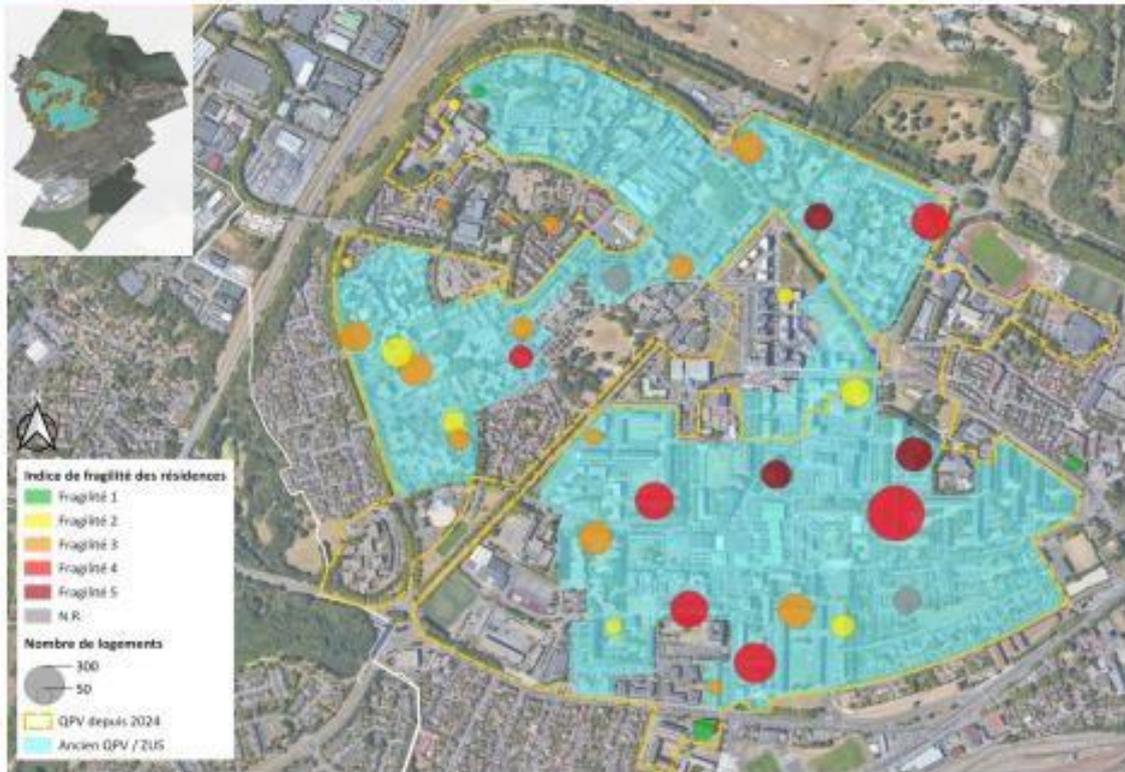
Attributions et localisation



Trappes Merisiers-Plaine de Neauphle

Merisiers-Plaine de Neauphle	
17726 habitants 9896 ménages (INSEE 2020)	5046 LLS familiaux (RPLS 2022) Taux LLS QPV : 51% Taux LLS Trappes : 58.6% Taux LLS SQY : 32.7%

Parc social du QPV qualifié	
31 résidences, soit 4879 logements 377 logements non qualifiés	28 résidences notées 3 résidence(s) en cours de notation (CPS 2022)



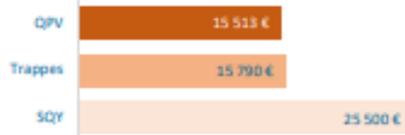
Fragilité 1 : 2 résidence(s), soit 124 logements  
 Fragilité 2 : 7 résidence(s), soit 631 logements  
 Fragilité 3 : 10 résidence(s), soit 1432 logements  
 Fragilité 4 : 6 résidence(s), soit 1814 logements  
 Fragilité 5 : 3 résidence(s), soit 553 logements  
 Non notée : 3 résidence(s), soit 325 logements

Trappes Merisiers-Plaine de Neauphle

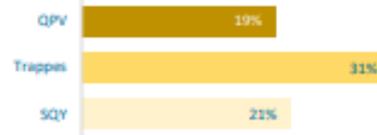
Indicateurs socio-démographiques

Source : INSEE 2020 et FLOSOPI 2020

Revenu déclaré médian par unité de consommation

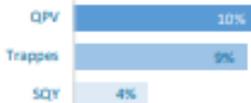


Taux de non-emploi des 25-64 ans\*

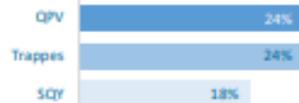


\*Les "non-emplois" désignent les inactifs et les chômeurs

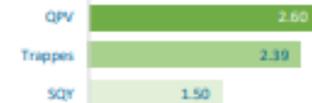
Part des familles de 4 enfants et plus



Part des familles monoparentales



Indice de jeunesse\*



\*Rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus

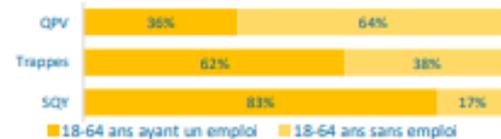
Profil des locataires du parc social

Source : OPS 2022

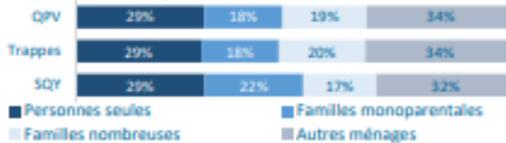
Part des ménages sous 40% des plafonds PLUS



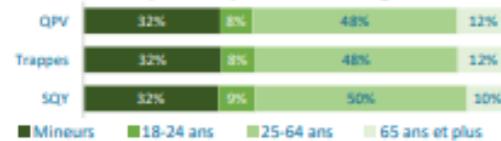
Emploi des 18-64 ans



Composition familiale



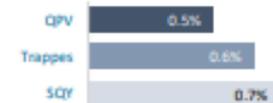
Composition par tranches d'âges



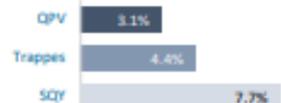
Fonctionnement du parc social du quartier

Source : NPLS 2022

Taux de vacance commerciale\*



Taux de mobilité\*



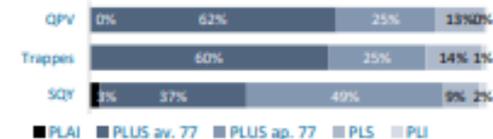
Loyer moyen/m<sup>2</sup>



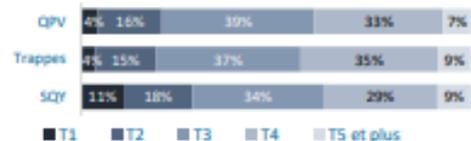
\*Logements inoccupés proposés à la location, qui diffère de la vacance technique (logements immobilisés par le bailleur pour raisons techniques)

\*Rapport entre le nombre d'emménagements durant une année et le nombre de logements proposés à la location (hors nouvelles mises en service)

Types de financement



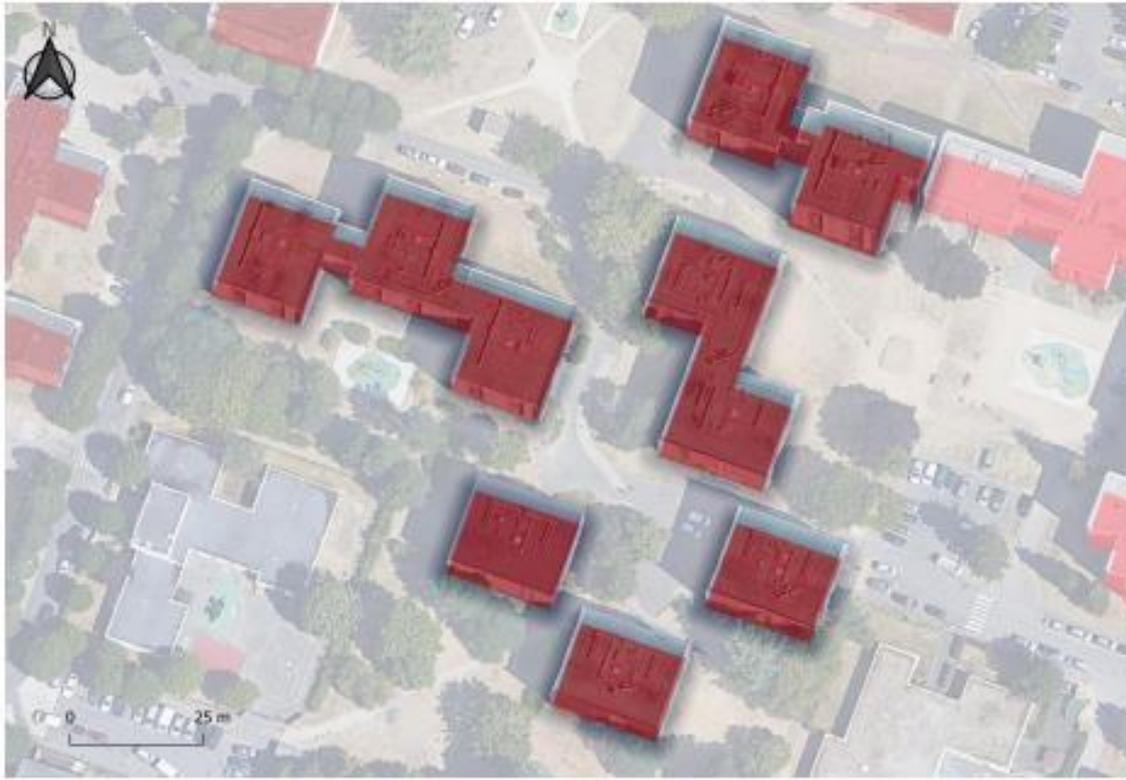
Répartition par typologies



PLUS avant 1977 : financements HLM/D et autres. Les montants de loyers sont souvent équivalents, voire moindres, par rapport aux plafonds PLAI.

Plaisir

Valibout 239

Sources : RPL 2022, OPS 2022  
Traitement GTC**Informations générales**

Les Résidences Yvelines Essonne  
 222 logements  
 Taux de réponse OPS : 68%  
 Situé dans le QPV Valibout

**Adresse(s)**

Allée Babeuf / Allée Saint-Just

**Notes**

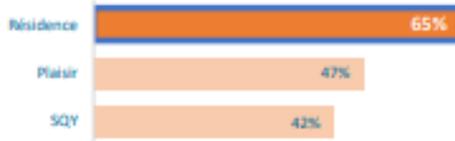
Note statistique	4
Note commune	-
Note bailleur	5
<b>Note globale (consensus)</b>	<b>5</b>



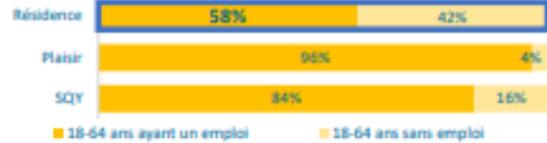
Occupation de la résidence

Source : OPS 2022

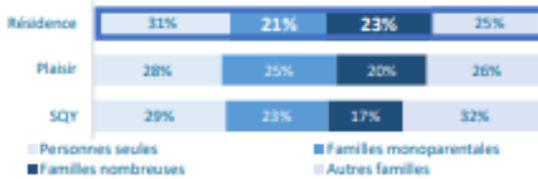
Part des ménages sous 40% des plafonds PLUS



Taux d'emploi des 18-64 ans



Composition familiale



Composition par tranches d'âges



Ressources <40% des plafonds PLUS	Majeurs ayant un emploi	Familles monoparentales	Familles nombreuses	Mineurs
<b>Fragilité</b>	<b>Fragilité</b>	<b>Vigilance</b>	<b>Fragilité</b>	<b>Vigilance</b>
Seuils	Seuils	Seuils	Seuils	Seuils
Moins de 32%	Moins de 64%	Moins de 20%	Moins de 13%	Moins de 30%
32 à 42%	64 à 69%	20 à 23%	13 à 17%	30 à 32%
43% et plus	Plus de 69%	24% et plus	18% et plus	33% et plus

Fonctionnement de la résidence

Source : RPLS 2022 - OPS 2022

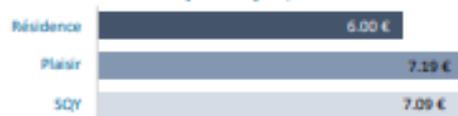
Typologie des logements



Vacance commerciale supérieure à 3 mois



Loyer moyen/m²



Types de financements



NB : Les données RPLS sont à l'échelle de la commune et de SQY. Les données OPS sont à l'échelle de la résidence.

Attention, les sources de données étant différentes, les comparaisons entre les différentes échelles sont à prendre avec précaution.

Retours qualitatifs des communes et bailleurs

Coupages d'eau chaude dans beaucoup d'hébergements / Problème d'isolation / Incivilités extérieures / Périmètre ANRU

PRECONISATIONS

## Annexe 3 : Méthodologie d'élaboration du référentiel de fragilité des résidences sur le territoire de SQY

### 1. Indicateurs sélectionnés pour élaborer la note statistique

La note statistique de chaque résidence a été bâtie en s'appuyant sur les résultats de l'enquête OPS 2022, et plus particulièrement sur 5 indicateurs répartis en 2 catégories de critères :

- Les indicateurs économiques :
  - o Les ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS
  - o Le taux d'activité des majeurs
- Les indicateurs sociaux :
  - o Les familles nombreuses
  - o Les familles monoparentales
  - o Les mineurs

*Nota : Certaines résidences ont été écartées pour des raisons méthodologiques :*

- *Les résidences dont le taux de réponse à l'enquête OPS est inférieur à 50% car les données ne sont pas fiables ;*
- *Les résidences ayant moins de 11 logements car les résultats de l'enquête ne sont pas disponibles en raison du secret statistique.*

### 2. Méthodologie d'élaboration de la note statistique

Un coefficient de pondération a été appliqué à chacun de ces indicateurs.

	Méthode	Coefficient
<b>Indicateurs économiques</b>		<b>3</b>
Ressources <40% des plafonds PLUS	Plus la part est élevée, plus le score est élevé	2
Taux d'activité des personnes majeures	Plus le taux d'activité est élevé, plus le score est bas	1
<b>Indicateurs sociaux</b>		<b>3</b>
Familles nombreuses	Plus la part est élevée, plus le score est élevé	1
Familles monoparentales	Plus la part est élevée, plus le score est élevé	1
Mineurs	Plus la part est élevée, plus le score est élevé	1

Dès lors, chaque résidence obtient une note statistique allant de 1 à 5. Plus la note est élevée, plus la résidence est considérée comme fragile.

### 3. Confrontation de la note statistique à des appréciations qualitatives afin d'obtenir une note finale

#### La note qualitative des communes et bailleurs

Afin d'avoir l'approche la plus précise qui soit, il a été décidé de confronter la note statistique à la réalité du terrain qui apporte un aspect qualitatif au référentiel. En effet, de nombreux éléments ne sont pas pris en compte dans l'enquête OPS et ne peuvent donc pas entrer dans la note statistique (dégradation des bâtiments, insécurité, insertion urbaine ...).

Ainsi, un tableau a été envoyé à chaque commune et chaque bailleur du territoire recensant le patrimoine de chacun avec les indicateurs et la note statistique. L'objectif était que chaque acteur attribue à ces résidences une note qualitative, en la justifiant par des commentaires si cette dernière différait de la note statistique.

#### La note finale : indice de fragilité de la résidence

La grande majorité des résidences se retrouve donc avec une note statistique et deux notes qualitatives (commune et bailleur). Dans le cas où les notes différaient ou n'étaient que partiellement renseignées, une méthodologie a été définie pour retenir une note finale :

Cas de figure	Solution retenue
La note statistique est égale à la note commune et bailleur.	1 seule note faisant office de note finale.
La note commune et la note bailleur sont identiques, mais différent de la note statistique.	La note qualitative a été retenue comme note finale.
Les notes qualitatives sont différentes.	Communes et bailleurs ont été réunis pour se mettre d'accord sur une note commune, qui a ensuite été retenue comme note finale.
La résidence ne possède qu'une seule note qualitative car la commune ou le bailleur ne l'a pas notée.	L'unique note qualitative a été retenue comme note finale.
La résidence ne possède aucune note qualitative car ni la commune, ni le bailleur n'en ont attribuée.	La note statistique fait office de note finale.

Certaines résidences n'ont ni note de synthèse (taux de réponse trop faible et/ou secret statistique), ni note qualitative (ni la commune, ni le bailleur n'ont attribué de note). Elles n'ont donc pas de note finale (7 résidences, soit 108 logements).

## Annexe 4 : Critères de priorité au titre de l'accord collectif départemental du PDALHPD des Yvelines 2024-2029

- ❑ **Handicap ou invalidité ou ayant à charge une personne en situation de handicap, dont le logement est manifestement inadapté au handicap** : l'inadaptation du logement au handicap peut être attestée par le bailleur social ou par un travailleur social qui constatera par une visite à domicile l'absence d'adaptation des logements. La reconnaissance du handicap par la MDPH est obligatoire.
- ❑ **Situation d'habitat indigne (logements déclarés insalubres, dangereux pour la sécurité des personnes et non décents)** : situation attestée notamment par un arrêté (municipal de péril ou préfectoral d'insalubrité) pour les logements faisant l'objet d'une interdiction d'habiter.
- ❑ **Victime de violences au sein du couple, de la famille ou du voisinage dont le maintien dans le logement compromet la sécurité des occupants** : le dépôt de plainte est obligatoire (pas de mains courantes).
- ❑ **Parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L.121-9 du Code de l'action sociale et des familles, victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal.**
- ❑ **Sur-occupation avérée** : la définition de la sur-occupation repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement ou sa surface. Elle est appliquée de manière la plus favorable au demandeur de logement social selon les deux décomptes suivants :
  - ◆ **Surpeuplement au regard de la typologie** : la sur-occupation est entendue par l'occupation du foyer, par toute personne de plus de trois ans, d'un logement dans lequel il manque au moins une pièce par rapport à la norme d'occupation normale du logement. Le seuil est défini comme suit :

Surpeuplement	
Typologie	Seuil (personnes de + 3 ans)
1 pièce	3 personnes et +
2 pièces	4 personnes et +
3 pièces	6 personnes et +
4 pièces	8 personnes et +
5 pièces	10 personnes et +
Pour chaque pièce supplémentaire, le seuil est défini pour deux unités de consommation supplémentaires (deux personnes en +)	

Exemple : Pour un logement T1, la suroccupation est avérée lorsqu'il est occupé par un foyer d'au moins trois personnes (couple et un enfant de trois ans / personne seule et deux enfants de plus de trois ans)

- ◆ **Sur-occupation au regard de la surface (article R822-25 du CCH, définition CAF)**

Sur-occupation	
Composition du foyer	Surface minimale
2 personnes	16 m <sup>2</sup>
3 personnes	25 m <sup>2</sup>
4 personnes	34 m <sup>2</sup>
Pour chaque personne supplémentaire, ajout de 9 m <sup>2</sup> supplémentaires.	

- ❑ **Sous-occupation avérée** : logement dans lequel il existe au moins une pièce en plus par rapport à la norme d'occupation normale du logement.
- ❑ **Dépourvu de logement** : personne sans domicile stable, qui ne dispose pas d'une adresse lui permettant d'y recevoir et d'y consulter son courrier de manière constante et confidentielle. Ces situations doivent être justifiées par la production d'une attestation de domiciliation.
- ❑ **Hébergé temporairement** : ménage accueilli provisoirement dans un logement dont il n'est ni propriétaire, ni locataire.
  - **Chez un tiers** n'ayant aucun lien de filiation direct ou de concubinage. La décohabitation n'est pas recevable à l'exception de la présence de 3 générations sous le même toit ;
  - **à l'hôtel** ;
  - **en structure ou place d'hébergement financée par un pouvoir public autre que l'État** (rappel : les structures financées par l'État doivent s'adresser impérativement au SIAO).
- ❑ **Jeunes sortant de l'ASE** : jeune dont l'âge et la situation prévoit une sortie du dispositif de l'aide social à l'enfance et muni **du justificatif correspondant** ;
- ❑ **Menacé d'expulsion** : ménage pour lequel la procédure d'expulsion en est a minima au stade de l'assignation, et dont l'éventuel endettement fait l'objet d'un encadrement.
- ❑ **Taux d'effort excessif ou loyer manifestement inadapté aux ressources** :
  - seuil de taux d'effort défini à 50 % (*Arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R441-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, charges incluses*)
  - *ou reste pour vivre inférieur à 10 € par jour et unité de consommation*<sup>1</sup>.
- ❑ **En fragilité économique** : sont considérés comme tels les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources, déterminés par la réglementation et notamment :
  - pour les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond PLAI et dont l'ancienneté de la demande est supérieure à 3 ans ;
  - pour les ménages, sans condition d'ancienneté, dont les ressources sont inférieures à 35 % du plafond PLUS ;

## Annexe 5 : Aides financières communautaires pour la production de logement locatif social

Montant maximum de l'aide en € par logement en fonction des critères et du type de foncier et au regard d'un bilan d'opération déséquilibré

		Foncier SQY		Foncier Ville		Foncier privé
		Hors ZAC	ZAC	Moins de 30 logements	Plus de 30 logements	Plus de 30 logements
Déficitaires SRU	Hors reconstitution	3 500	En fonction du bilan	0	3 500	2 000*
	En reconstitution	4 500		0	4 500	2 500*
Non déficitaires SRU pour des opérations de qualité	Hors reconstitution	0	En fonction du bilan	0	0	0
	En reconstitution	4 500		0	4 500	2500*

\* en cas d'opération mixte avec du privé, une vigilance sera effectuée pour éviter la spéculation immobilière (la référence étant l'avis des domaines).

### Opérations éligibles garanties pour la production de logement locatif social familial ou spécifique

Opérations éligibles garanties : (logement locatif social familial ou spécifique)

Type de cible	Niveau de garantie communautaire
NEUF (PLAI-PLUS-PLS-PLI) inscrit dans le PLH	100%
NEUF non inscrit dans le PLH ou acquisition amélioration	Pas de caractère automatique et s'analyse au regard de la programmation et de la pertinence de l'opération, sauf pour les communes déficitaires SRU.
REHABILITATION : en lien avec le NPNRU ou l'aide liée à ITI axe 8 sur la rénovation énergétique	100%
REHABILITATION : entretien patrimonial énergétique et résidentialisation	0%
PSLA	100%