



À Brest, le 27 janvier 2023

## Proposition

Guingamp-Paimpol Agglomération – Définition d'une politique de gestion de la demande et de l'attribution des logements sociaux – Proposition d'intervention

Rédacteur : Anne FÉREC

Réf. 23/022

### OBJET DE LA PROPOSITION

La présente proposition a pour objet de préciser les modalités de réalisation d'**une mission spécifique ponctuelle d'études et d'assistance pour l'élaboration et la mise en œuvre opérationnelle de la politique de gestion de la demande et de l'attribution des logements sociaux de Guingamp-Paimpol Agglomération.**

La réalisation de la mission fera l'objet d'un **contrat assujetti à la TVA tel que le permet l'article 5 de la convention pluriannuelle cadre.**

### CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) du 29 janvier 2017 et la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018 ont parachevé la réforme des politiques d'attribution de logements sociaux engagée dès 2014. L'enjeu de cette réforme réside dans l'articulation des objectifs de droit au logement et de mixité sociale, « en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. » (Article L441 du CCH).

Les intercommunalités sont désignées comme « cheffes de file » de ces politiques.

Dans ce contexte, les EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ceux compétents en matière d'habitat et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sur leur territoire, ont l'obligation de mettre en place une **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**.

La CIL élabore les orientations en matière d'attributions, formalisées dans un **document cadre d'orientations**, soumis à l'approbation du préfet et du président de l'EPCI. Ces orientations sont ensuite déclinées dans une **convention intercommunale d'attribution (CIA)** qui contient les engagements des principaux acteurs pour remplir les objectifs. Ces objectifs chiffrés sont accompagnés d'actions opérationnelles pour permettre leur mise en œuvre.

Les EPCI concernés par cette réforme ont également l'obligation de mettre en place un **plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs** (PPGDID) qui définit les orientations et les actions destinées à assurer la gestion partagée de la demande et à satisfaire le droit à l'information du demandeur. Il répond à l'ambition de la loi ALUR de simplifier l'enregistrement de la demande locative sociale, de mieux informer le demandeur, d'apporter plus de transparence et d'équité dans le processus d'instruction et de faire de l'EPCI l'échelon de référence pour la gestion de la demande et l'information des demandeurs. Le PPGDID formalisera une grille de cotation permettant d'objectiver les choix d'attribution.

Guingamp-Paimpol Agglomération dotée d'un PLH est concernée par cette réforme et est tenue d'engager la mise en œuvre des différents documents cités précédemment.

Guingamp-Paimpol Agglomération a délibéré le 5 juillet 2022 pour instaurer une CIL à l'échelle du périmètre actuel de la communauté.

**La proposition d'intervention de l'ADEUPa est détaillée ci-après.**

## **LES PHASES D'ÉLABORATION**

### **Phase 1 : le diagnostic**

L'élaboration d'un diagnostic partagé constitue une **base pour l'ensemble des documents** à élaborer.

Durant cette phase, il s'agira en particulier de :

- caractériser l'état et les dynamiques d'occupation sociale du territoire, en veillant à intégrer dans l'analyse plusieurs échelles territoriales (EPCI, communes, quartiers). L'analyse intégrera également, dans la mesure du possible, le parc privé ;

- repérer les quartiers/secteurs socialement « fragiles » et identifier les facteurs explicatifs ;
- caractériser la demande de logements HLM, les attributions et les déséquilibres associés ;
- caractériser le parc HLM (localisation, loyers) et repérer les capacités d'accueil des demandeurs les plus défavorisés.

Il s'agira par ailleurs de connaître les pratiques en matière d'attribution (fonctionnement des CALEOL, modalités de sélection des candidats, modalités d'association des communes...). L'ADEUPa cherchera également à appréhender le niveau de contribution des communes et des organismes HLM dans l'accueil des publics les plus démunis : existe-t-il une solidarité entre communes, entre bailleurs ?

Cette phase a pour finalité, à partir d'un état des lieux (« *ce qui est observé* ») et au regard de l'ambition politique (« *ce qui est souhaitable* »), d'identifier des enjeux (« *ce qui est en jeu* »).

Cette phase s'appuiera en particulier sur :

- Une exploitation des données statistiques dont dispose l'ADEUPa
- L'expertise des partenaires (communes, organismes HLM, réservataires, associations à vocation sociale liée au logement ...) par le biais de questionnaires, d'entretiens individuels ou collectifs.

Au démarrage de la démarche, il s'agira de présenter le cadre réglementaire et les attendus du législateur, ainsi que la méthode retenue et le calendrier des travaux dans le cadre d'une première CIL dite de « lancement ».

## **Phase 2 : la stratégie**

Cette seconde phase vise à définir de manière collective les **grands axes de la politique en matière d'attributions de logements HLM** à partir des enjeux précédemment identifiés. Ces orientations seront formalisées dans le **document cadre d'orientations** de la CIL.

Il s'agira de définir et d'articuler des objectifs de droit au logement (Dalo, publics prioritaires du code de la construction et de l'habitation, PDALHPD, 1<sup>er</sup> quartile) et d'équilibre de l'occupation sociale entre les territoires à l'échelle intercommunale.

La LEC fixe deux règles qui constitueront un socle pour la définition des orientations de Guingamp-Paimpol Agglomération :

- un taux minimal d'attributions (accès et mutations), suivies de baux signés au premier quartile des demandeurs les plus pauvres (25 % par défaut),

- un objectif chiffré de relogement aux ménages bénéficiant du DALO et aux demandeurs prioritaires.

Pour ce faire, l'ADEUPa prévoit d'animer un échange avec les membres de la CIL (atelier « orientations ») sur la base d'un projet d'orientations (« ce qui est souhaité »).

### **Phase 3 : la Convention Intercommunale d'attribution**

Cette phase vise à traduire de manière opérationnelle les orientations qui auront été adoptées par la CIL. Il s'agira concrètement de définir de manière collective **les engagements quantifiés et territorialisés**, c'est-à-dire différenciés selon les secteurs et les bailleurs sociaux.

Pour s'assurer de la mise en œuvre de ces objectifs, la CIA prévoira également des modalités d'actions et de coopération en vue, par exemple, d'adapter l'offre de logements aux besoins ou les pratiques existantes en matière d'attribution de logements HLM, dans le respect du PLH.

L'ADEUPa animera pour cela des ateliers réunissant les partenaires (« ce qui va être mis en œuvre »).

Au cours de cette phase, un référentiel d'indicateurs sera également proposé, permettant de suivre et d'évaluer la mise en œuvre et les effets des actions définies au travers de la démarche.

### **Au terme de la mission, l'ADEUPa s'engage à livrer les documents finalisés suivants :**

- le document cadre fixant les orientations et contenant une synthèse du diagnostic préalable,
- la convention intercommunale d'attribution.

La réalisation du PPGDLSID n'est pas comprise dans la présente proposition. L'ADEUPa pourra néanmoins accompagner la collectivité dans l'élaboration de ce document.

Son élaboration pourra se nourrir du diagnostic, et notamment de l'analyse des pratiques qui sera menée par l'ADEUPa auprès des acteurs (questionnaires, entretiens).

### **LES INSTANCES DE SUIVI**

Chaque phase sera rythmée par des instances de suivi de la mission.

L'ADEUPa propose d'organiser le suivi de la manière suivante :

- **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** : sa composition est règlementairement fixée : article L344-1-5 du CCH. Elle a vocation à valider les grandes phases de la mission (diagnostic, stratégie, CIA).
- **Comité de suivi** : composé d'un groupe restreint d'élus porteurs de la démarche et représentatif de la diversité des situations locales, il valide et réoriente les propositions émanant du comité technique. Sa composition est en cours d'élaboration par GPA.
- **Comité technique** : composé des responsables techniques du projet et les référents ADEUPa, il s'assure de l'avancée de la mission, prépare les instances de suivi.

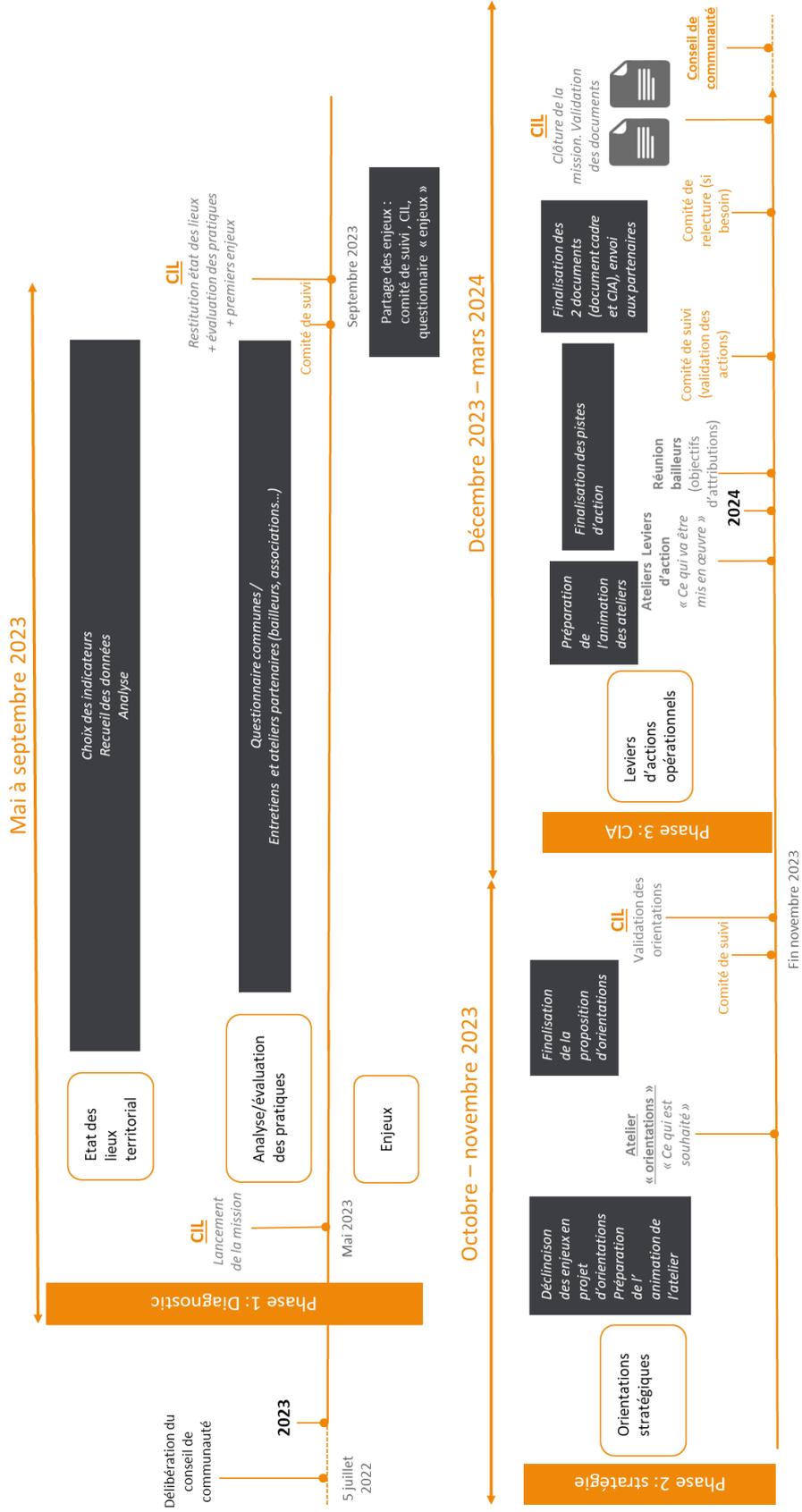
Les modalités d'association des services de l'Etat restent à préciser. Un échange Etat/GPA sera organisé prochainement.

#### **CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

**Phase 1 – le diagnostic : de mai à septembre 2023**

**Phase 2 – la stratégie : d'octobre à novembre 2023**

**Phase 3 – la convention intercommunale d'attribution (CIA) : de décembre 2023 à mars 2024**



## TEMPS DE TRAVAIL DÉTAILLÉ ET MONTANT DE LA MISSION

L'exécution de la mission, est estimée à 83,5 jours d'intervention de l'ADEUPa.

	Total jours par phase	Direction	Etudes	Ressources		
		Directeur	Chargée d'étude	Statisticien	SIG	Infographiste
Diagnostic	42	0,5	37,5	2	2	0
Stratégie	20	0,5	13	0,5	1	5
Convention intercommunale d'attribution	21,5	0,5	15	0	1	5
<b>Total mission</b>	<b>83,5</b>	<b>1,5</b>	<b>65,5</b>	<b>2,5</b>	<b>4,0</b>	<b>10,0</b>

Le coût de la prestation est estimé à un montant total hors taxe de 27 682,50 €, soit **33 219,00 €** toutes taxes comprises.

	Total par phase	Direction	Etudes	Ressources		
		Directeur	Chargée étude	Statistique	SIG	Infographie
Diagnostic	14 242,50 €	265,00 €	12 937,50 €	520,00 €	520,00 €	0,00 €
Stratégie	6 440,00 €	265,00 €	4 485,00 €	130,00 €	260,00 €	1 300,00 €
Convention intercommunale d'attribution	7 000,00 €	265,00 €	5 175,00 €	0,00 €	260,00 €	1 300,00 €
<b>Total étude hors taxe</b>	<b>27 682,50 €</b>	<b>795,00 €</b>	<b>22 597,50 €</b>	<b>650,00 €</b>	<b>1 040,00 €</b>	<b>2 600,00 €</b>
TVA (20 %)	5 536,50 €	159,00 €	4 519,50 €	130,00 €	208,00 €	520,00 €
<b>Total étude TTC (20 %)</b>	<b>33 219,00 €</b>	<b>954,00 €</b>	<b>27 117,00 €</b>	<b>780,00 €</b>	<b>1 248,00 €</b>	<b>3 120,00 €</b>