



Crédit : Adeupa

# Conférence intercommunale du Logement

de Guingamp-Paimpol Agglomération

DOCUMENT  
D'ORIENTATIONS  
STRATÉGIQUES

*Politique de gestion de la demande et des attributions de logements locatifs  
HLM de Guingamp-Paimpol Agglomération*

Envoyé en préfecture le 09/05/2025

Reçu en préfecture le 09/05/2025

Publié le 12/05/25

ID : 022-200067981-20250429-DEL2025\_04\_099-DE



# SOMMAIRE

<b>1   ÉLÉMENTS DE CONTEXTE</b> .....	4
LE CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	4
LE RÔLE DE LA CIL .....	4
LES MODALITÉS D'ÉLABORATION ET LE CALENDRIER DE LA DÉMARCHE .....	4
<b>2   ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC</b> .....	5
LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC SOCIAL .....	5
L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL .....	6
LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL .....	8
L'IMPLICATION DES PARTENAIRES DANS LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX .....	10
LA PRISE EN CHARGE DES MÉNAGES LES PLUS PAUVRES .....	12
LES MÉNAGES PRIORITAIRES .....	13
<b>3   LES ENJEUX</b> .....	15
<b>4   LES ORIENTATIONS</b> .....	16
ORIENTATION 1 : AGIR SUR L'OFFRE POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE ET FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS .....	16
ORIENTATION 2 : POURSUIVRE LES ACTIONS PARTENARIALES EN FAVEUR DE LA PRISE EN CHARGE DES PUBLICS LES PLUS EN DIFFICULTÉS .....	17
ORIENTATION 3 : ACCUEILLIR LES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES DE MANIÈRE ÉQUILIBRÉE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE .....	18

# ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

## LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Ce document fixe les orientations relatives aux attributions de logements HLM, aux équilibres territoriaux et à l'accueil des publics prioritaires dans Guingamp-Paimpol Agglomération. Il s'inscrit dans le cadre des mesures introduites par :

- La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) du 29 janvier 2017 ;
- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018 ;
- La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) du 21 février 2022.

Ces mesures parachèvent la réforme des politiques d'attribution de logements sociaux engagée dès 2014 (loi Alur). 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 Code de la construction et de l'habitation). La LEC propose une définition de la mixité sociale avec les ressources des ménages comme seul critère de mixité et une focalisation sur le parc locatif HLM.

Les intercommunalités tenues de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sur leur territoire sont désignés comme « chefs de file » pour élaborer ces politiques.

Disposant d'un PLH (approuvé le 15 décembre 2020), Guingamp Paimpol Agglomération est concernée par cette réforme. L'EPCI a délibéré le 5 juillet 2022 pour instaurer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) à l'échelle du périmètre actuel de la communauté.

## À noter

Au début de l'élaboration de ce document, Guingamp-Paimpol Agglomération ne possédait pas de quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) sur son territoire, uniquement un quartier de « veille active » (QVA). Depuis le 1er janvier 2024, l'entrée en vigueur de la nouvelle géographie prioritaire a introduit un nouveau QPV à Guingamp : il englobe désormais les quartiers du Roudourou, de Castel Pic et de La Madeleine.

## LE RÔLE DE LA CIL

L'élaboration de ce document-cadre a été lancée par la CIL du 27 juin 2023. Ce document précise, conformément aux dispositions de l'article L441-1-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs de Guingamp-Paimpol Agglomération à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, dans le respect du principe du droit au logement ;
- Le taux minimal des attributions annuelles à réaliser, suivies de baux signés, de logements à des ménages du premier quartile des demandeurs ;
- Les objectifs de relogement des personnes définies comme prioritaires (au sens de l'article L441-1 du CCH) ou déclarées prioritaires au titre du droit au logement opposable (Dalo).

Ces orientations stratégiques doivent permettre de :

- Faciliter l'accès au logement social ;
- Continuer à bien répondre en premier lieu aux demandes des ménages prioritaires (mise en œuvre du droit au logement opposable et politique du « logement d'abord ») ;
- Contribuer à un équilibre territorial en matière d'occupation sociale ;

- Rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible et transparent pour le demandeur mais aussi pour l'ensemble des acteurs.

## LES MODALITÉS D'ÉLABORATION ET LE CALENDRIER DE LA DÉMARCHE

La Communauté d'agglomération de Guingamp Paimpol a souhaité mettre en place une démarche partenariale afin de constituer un diagnostic complet du parc social et définir des orientations qui permettent de répondre aux enjeux identifiés sur le territoire.

Une première phase d'analyse statistique a été réalisée entre mai et octobre 2023. Elle a été complétée par des questionnaires envoyés à toutes les communes (au total, seulement 18 communes ont répondu) et des entretiens avec les bailleurs HLM, Action Logement, les services de l'Etat (DDTM et DDETS), le Conseil départemental des Côtes-d'Armor, le CCAS de Guingamp, l'association ADALEA et La Maison de l'Argoat. Un temps d'échange collectif a par ailleurs été organisé avec les associations en charge de l'accompagnement social des demandeurs.

L'ensemble des informations collectées ont ainsi permis d'identifier les principaux constats et les enjeux qui en découlent.

Ce diagnostic a été présenté lors de la CIL du 19 octobre 2023. Les principaux éléments qui en ressortent sont retranscrits dans la première partie de ce document.

À partir de ce diagnostic partagé, des orientations ont ensuite été définies et présentées lors de la CIL du 19 février 2024.

Le document d'orientations stratégiques et la convention intercommunale d'attribution, dans leur version finale, ont été présentés à la CIL du 26 juin 2024 pour validation.

\* Les quartiers dits de « veille active » sont des territoires qui ne sont pas retenus dans la géographie prioritaire définie par voie réglementaire, mais sur lesquels les acteurs locaux s'accordent à considérer qu'il est nécessaire de maintenir une attention particulière (art. 13 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine). Ils correspondent aux périmètres des anciennes zones urbaines sensibles (ZUS) ou des anciens quartiers en contrats urbains de cohésion sociale (CUCS).

## Calendrier de la démarche





## L'OCCUPATION DU PARC SOCIAL

### Des locataires majoritairement seuls

En 2022, **60 % des locataires du parc social vivent seuls à Guingamp-Paimpol Agglomération**, c'est 7 points de plus qu'à l'échelle du département. Ils sont tout particulièrement surreprésentés à Guingamp où 68 % des occupants sont des personnes seules.

En conséquence, la taille moyenne d'un ménage du parc social de GPA est basse, avec 1,8 personne par ménage, contre 1,9 dans les Côtes-d'Armor. Seulement 7% des ménages occupants le parc social comptent trois enfants ou plus, on les trouve essentiellement dans le parc des communes périphériques de Guingamp : Ploumagoar et Saint-Agathon tout particulièrement.

Entre 2016 et 2022, on constate un renforcement de la présence de ces ménages unipersonnels, en lien avec plusieurs phénomènes : le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de divorces ou séparations (c'est le 3ème motif de demande le plus fréquent en 2022, il concerne 12 % des demandeurs externes).

### Des occupants vieillissants

L'occupation du parc social suit inévitablement les grandes tendances démographiques et sociétales nationales. Celles-ci se reflètent, et parfois s'amplifient, dans le parc de logement social, et le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération ne se distingue pas de ce point de vue.

**Alors qu'ils représentaient 17 % des occupants en 2016, les plus de 65 ans représentent 21 % des ménages en 2022** et leur poids croissant au sein de la demande externe devrait accentuer cette tendance dans les années à venir.

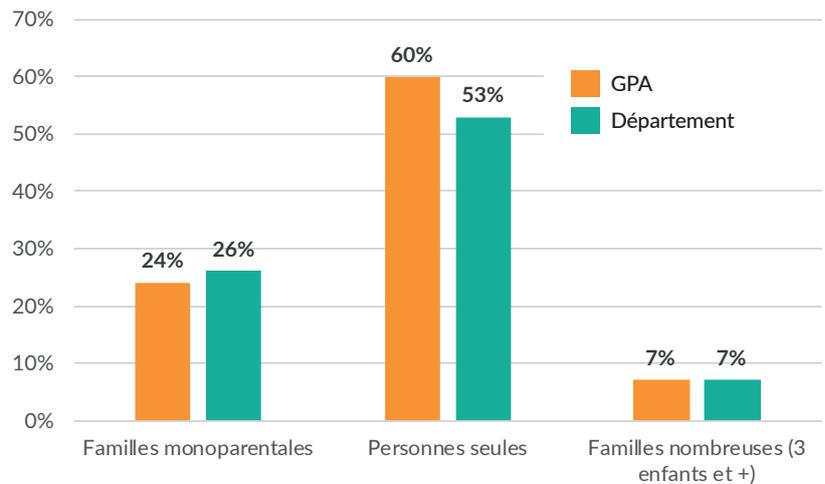
### Des emménagés récents qui entraînent une paupérisation marquée

La part de ménages très précaires (avec des revenus inférieurs à 20 % des plafonds PLUS) a aussi eu tendance à augmenter entre 2016 et 2022 au sein du parc social. Elle a augmenté de deux points à Guingamp et à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.

**Une des explications de cette évolution tient à l'arrivée de nouveaux entrants plus pauvres au sein du parc.** À l'échelle de l'agglomération, ce sont 35% des emménagés récents qui ont des revenus inférieurs à 20 % des plafonds PLUS contre 27 % des ménages en place.

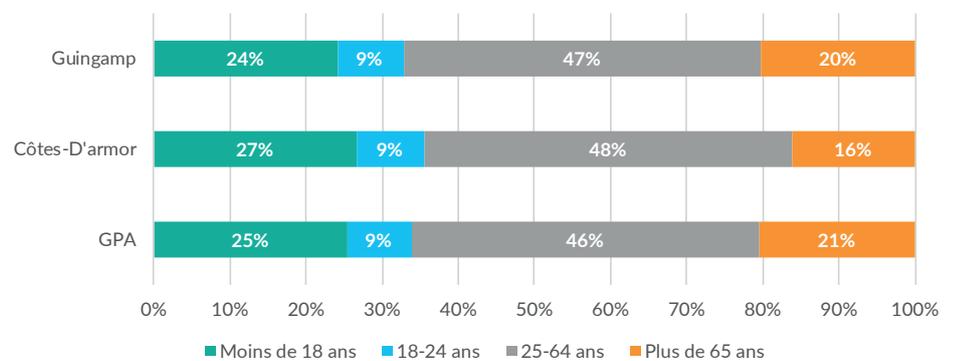
**De ce fait, les écarts de revenus entre les locataires du parc social et ceux du parc privé se sont creusés à GPA entre 2016 et 2020.** Alors qu'ils étaient aux alentours de 186€ mensuels en 2016, ils atteignent 234€

### Typologie des ménages occupants le parc social



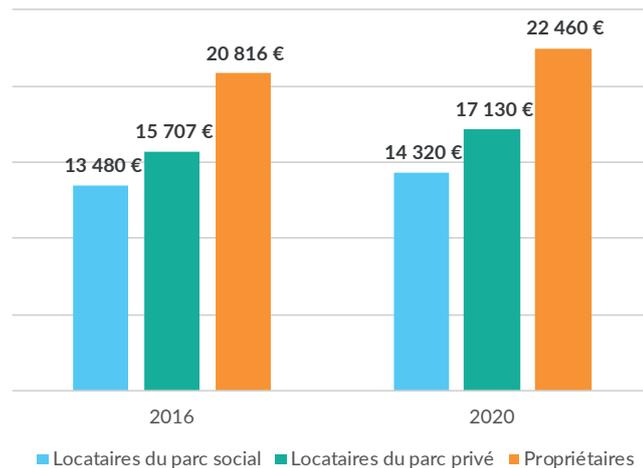
Source : OPS 2022

### Répartition des occupants du parc social selon l'âge



Source : OPS 2022

### Écarts de revenus selon le statut d'occupation du logement à GPA



Source : Insee - Filosofi

en 2020. Sur cette même période, le revenu médian des locataires du parc social a progressé de 6,2 % pour s'établir à 1 193 € par mois contre 9 % dans le parc privé (1 427 €).

En effet, de plus en plus de ménages aux faibles revenus sont exclus du marché libre et se tournent vers le parc social. Aujourd'hui les revenus du travail à eux seuls ne per-

mettent pas toujours de se loger aux conditions du marché du locatif privé ou de l'accession. Cette situation s'est amplifiée ces 3 dernières années avec l'augmentation du coût du logement et ses charges associées (inflation des prix de l'énergie). Des bailleurs HLM font état d'une hausse des impayés de loyers concernant leurs locataires en place.

## Une occupation sociale plus précaire dans certains quartiers

Les ménages les moins fortunés sont nettement plus présents, en volume et en représentation, à Guingamp où l'on trouve la plupart des grands quartiers d'habitat social de l'agglomération.

Alors que sur l'ensemble du parc social de l'agglomération 27 % des ménages disposent de ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS, ce taux atteint 34 % dans le parc social de Guingamp (OPS 2022) et dépasse même les 40 % dans un certain nombre de résidences de la commune.

On peut citer en particulier les grands collectifs de **Castell Pic/Saint-Léonard**, de **Petites Lourdes** et de **Kermado**.

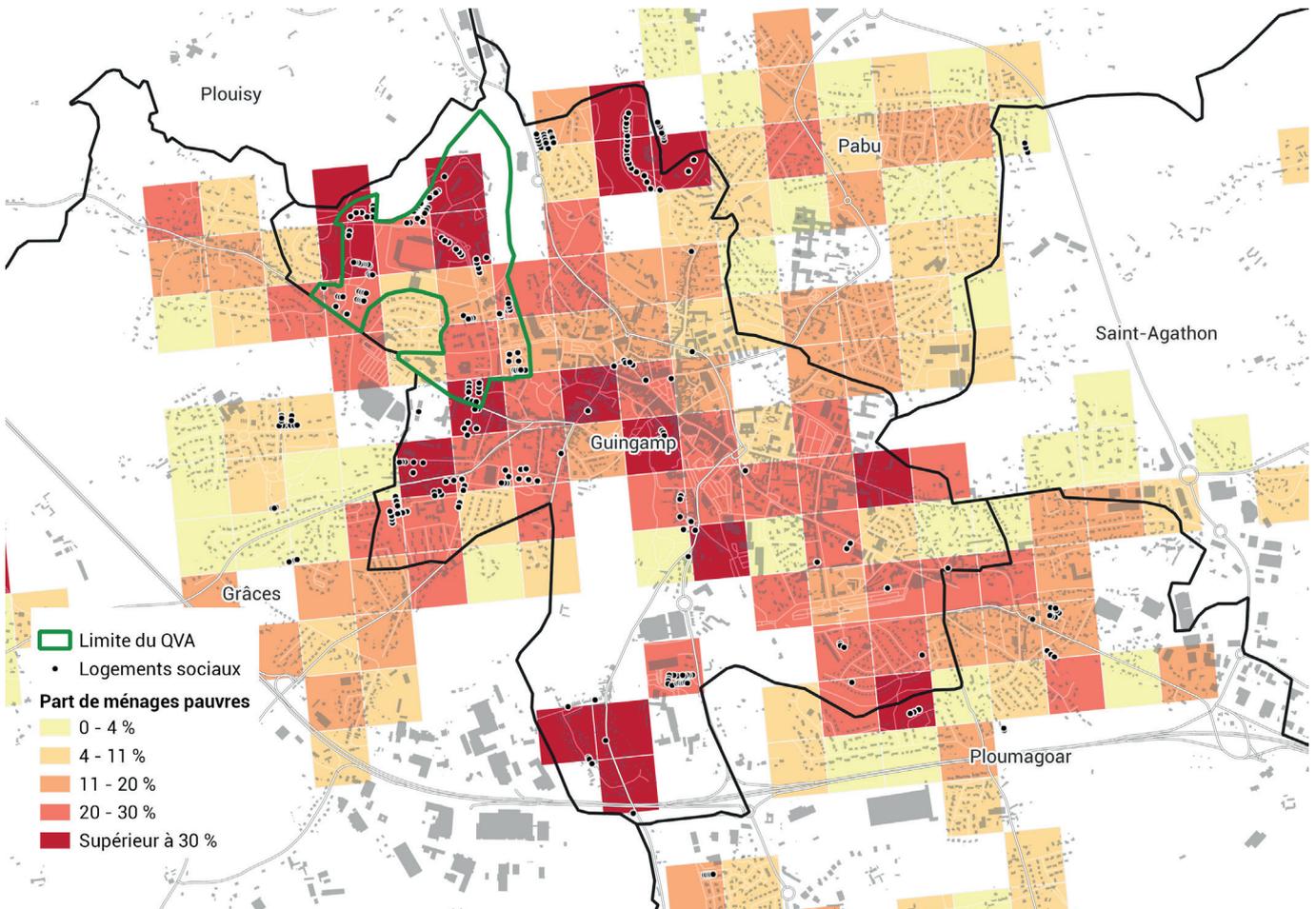
Avec pour chacun des spécificités de peuplement bien particulières :

- Petites Lourdes concentre une part importante de petits logements et donc de petits ménages, dont, selon les dires des acteurs rencontrés, beaucoup de personnes avec des fragilités psychiques et problèmes d'addiction.
- Castell Pic est davantage un quartier familial avec une part importante de grands logements (Environ 40 % de T4/T5)
- Kermado - La Madeleine : davantage de ménages monoparentaux et personnes âgées
- Le Fort : 75 % de T1 -T2 et 95 % de personnes seules, du fait essentiellement de la présence de la résidence étudiante.



Crédit : Adeupa

## Part de ménages pauvres



**LES CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DANS LE PARC SOCIAL**

**Une demande de plus en plus soutenue et des capacités d'accueil qui se réduisent**

Sur la période récente, on observe une pression plus forte que par le passé sur le parc locatif social de Guingamp-Paimpol Agglomération. En 2022, on enregistrait ainsi **4,3 demandes pour une attribution contre 2,2 demandes pour une attribution en 2017**. L'indice de tension reste toutefois inférieur à la moyenne départementale (5 demandes pour une attribution). Selon les organismes HLM, la situation est moins problématique à GPA que dans les territoires voisins (Lannion, Saint-Brieuc), tant du point de vue du niveau de tension que de la concentration des fragilités sociales.

Cette tension se traduit par davantage de ménages en attente d'un logement social (1 008 demandeurs externes en attente au 31 décembre 2022 contre 656 à la même date en 2017) et des délais d'attente de plus en plus longs (11 mois d'attente en moyenne en 2022 pour les demandeurs externes contre 6 mois en 2017).

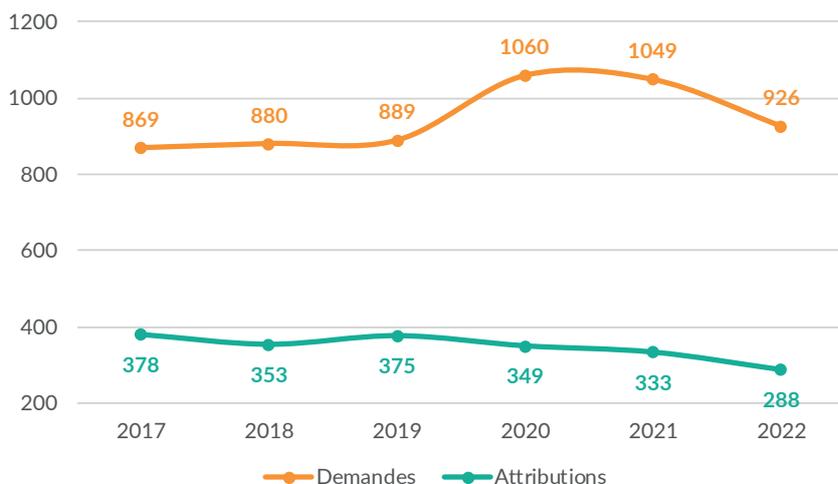
Cette tension trouve son explication dans la combinaison de plusieurs phénomènes :

- Une **dégradation des conditions d'accès au logement** : peu d'offres disponibles en location et en accession dans le parc privé, une progression des prix et des loyers, un accès à l'emprunt compliqué par la hausse des taux d'intérêts, une concurrence accrue de la résidence secondaire et du meublé de tourisme du fait de la vocation touristique d'une partie du territoire etc.
- Moins d'attributions du fait d'une **baisse de la mobilité au sein du parc HLM** (moins de départs de locataires donc moins de logements libérés) : le taux de mobilité est ainsi passé de 14 % en 2015 à 9 % en 2021.
- Une plus grande **difficulté à produire de nouvelles opérations** avec des contraintes financières accrues pour les bailleurs (Réduction du loyer de solidarité (RLS), hausse des coûts de construction et de réhabilitation, hausse des taux d'intérêt indexés sur le livret A, raréfaction du foncier etc.). Entre 2017 et 2022, le parc de logements HLM de GPA a augmenté de 10 % mais depuis 2 ans on observe un fléchissement de la programmation.

« La situation a beaucoup changé depuis 2019. »

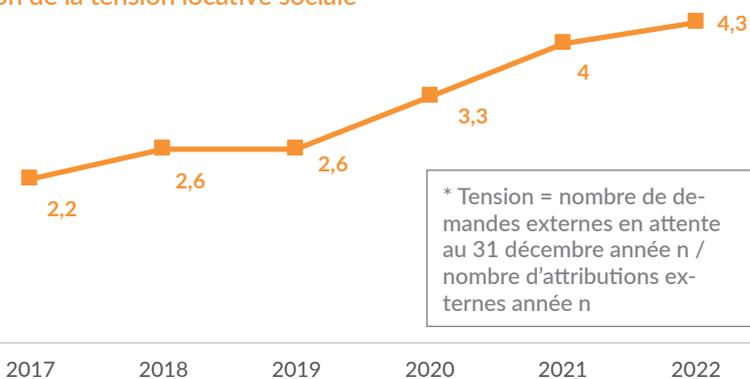
« On n'a plus les moyens de construire. »

**Évolution du nombre de demandes (déposées /an) et des attributions**



Source : Creha

**Évolution de la tension locative sociale\***



\* Tension = nombre de demandes externes en attente au 31 décembre année n / nombre d'attributions externes année n

Source : Creha

**Évolution du taux de rotation**



Source : Creha 2022

**Paroles de bailleurs sociaux**

« Les candidats font appel au parc social parce qu'ils n'arrivent plus à se loger dans le parc privé. »

« Le parcours résidentiel n'existe plus. Le parc social devient une valeur refuge. On le garde. »

« On met les moyens sur la réhabilitation de notre parc. »

« Le contexte actuel nécessite des arbitrages »

« Pour de nombreux ménages aux revenus modestes, le logement Hlm n'est plus une étape dans un parcours résidentiel mais une solution pérenne. Ceci s'explique par la diminution et la précarité des revenus, les difficultés liées à l'emploi et à l'augmentation du chômage, l'instabilité des situations familiales d'une part croissante des locataires dans un contexte de flambée des prix du marché immobilier. »

Source : Mobilité résidentielle : l'action des organismes HLM, N°20 Repères Politiques sociales, USH

### Une tension plus marquée sur les petits logements (T1 et T2)

La pression s'exprime davantage sur les petites typologies, en lien avec le profil des demandeurs. En effet, en 2022, **52 % des demandeurs sont des personnes seules et 49 % souhaitent un logement de type 1 ou 2 alors que ces typologies ne représentent que 30 % du parc de logements.**

Le choix des ménages d'orienter leur demande sur une petite typologie peut aussi résulter d'un arbitrage financier, c'est une façon de payer un loyer plus réduit. De ce fait, le parc de très petits logements (studios/ T1) apparaît particulièrement adapté en termes de loyers aux personnes seules les plus précaires. Pourtant, cette typologie est quasi-absente dans les opérations nouvelles (3 % du parc récent de moins de 5 ans).

Dans l'offre récente (logements mis en service sur les 10 dernières années), les T1 et T2 ne représentent que 23 % des logements produits et seulement 17 % des logements des opérations « lancées » sur la période 2021-2023 (source : GPA, demandes de subventions au logement social 2021-2023). Les bailleurs mentionnent une difficulté supplémentaire pour équilibrer le financement des opérations quand celles-ci se composent de petites typologies. Les T3 représentent en revanche 48 % de la production (et 57 % des opérations « lancées » sur la période 2021-2023). Cette typologie répond plus facilement à une diversité de profils de ménages

mais exclue ainsi une grande partie de la demande, celle visant un logement de type 1 et 2. Sur le territoire de GPA, la production est portée en partie par le logement individuel qui correspond souvent à des typologies plus grandes.

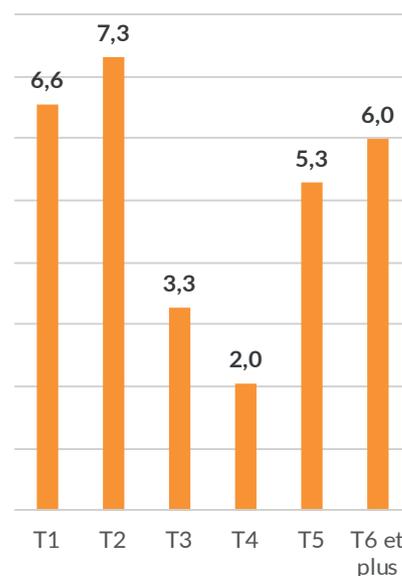
### Une pression qui ne s'exerce pas de la même manière sur l'ensemble du territoire

De l'avis des acteurs, la pression locative sociale est la plus forte à Guingamp et sur la côte (Paimpol, Ploubazlanec...), ce que confirment les données de la tension locative sociale à la commune.

Elle est nettement plus faible dans les communes du sud du territoire, **une situation qui peut être mise en rapport avec un parc moins étoffé**, un faible niveau de services et d'équipements et avec la problématique de la mobilité (accès aux services et à l'emploi). Pour autant, même si la demande n'est pas importante, les bailleurs trouvent des candidats.

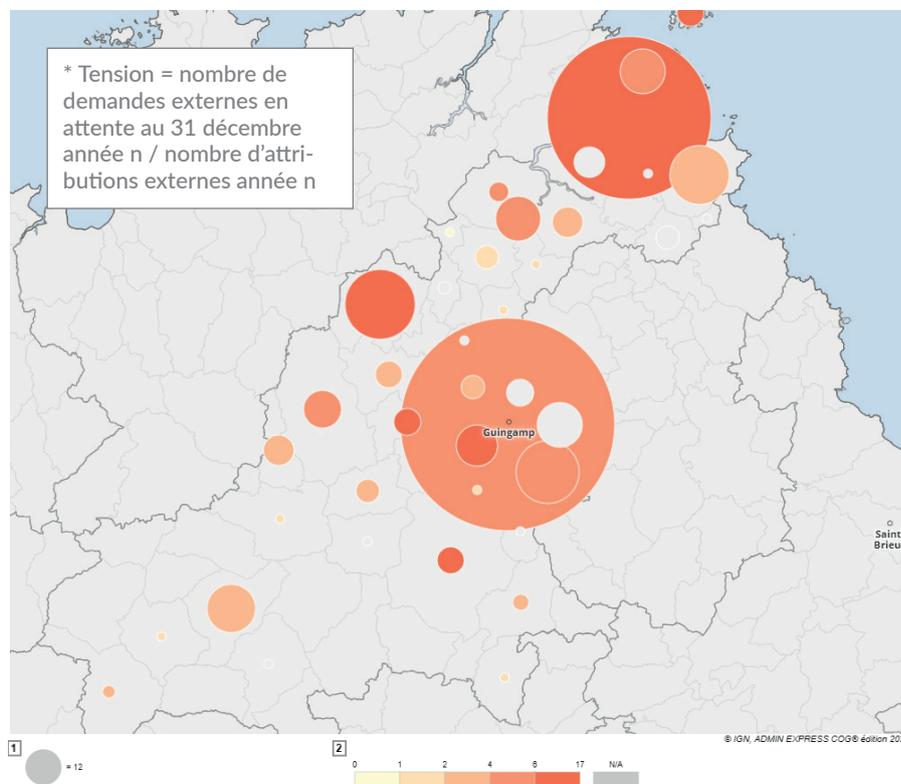
« A un moment donné, on avait de la vacance dans ces communes mais ce n'est plus le cas. »

### Tension selon la typologie des logements



Source : Creha 2022

### Nombre de demandeurs en attente d'un logement social au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et indice de tension en 2022



Source : Creha Ouest

**Note de lecture :** l'indice de tension à la commune est à analyser au regard du nombre de logements disponibles à la location chaque année. Elle peut par ailleurs varier de manière importante d'une année sur l'autre en fonction des mises en service qui ont eu lieu. La livraison d'un programme entraîne de fait un volume important d'attributions.

### Des demandes de mutation plus difficiles à satisfaire

Autre effet, la baisse de la rotation observée au sein du parc social limite les possibilités internes de mutation.

Ainsi, en 2022, les mutations représentent 22 % de la demande et 18 % des attributions (contre 21 % en 2017). Les principaux motifs renseignés par les ménages qui font une demande de mutation concernent le « logement trop petit » (21 %), le « logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie » (19 %) et le « logement éloigné de la famille » (10 %).

La tension est plus importante pour les mutations que pour les demandeurs externes (7,5 demandes pour une attribution). Le délai moyen d'attente est de 13,7 mois contre 11 mois pour une demande externe. Au 31 décembre 2022, 392 ménages étaient en attente d'un autre logement dans le parc social de GPA.

### Une pression sur le parc d'hébergement qui s'accroît, par effet « boule de neige »

« C'est toute la chaîne qui est grippée »

Source : SIAO 22

Du fait de la tension sur le parc social, de moins en moins de personnes sortent des dispositifs d'hébergement pour intégrer un logement social (le plus à même d'accueillir les publics vulnérables), ce qui génère par ricochet un engorgement croissant des dispositifs d'hébergement d'insertion et d'urgence sur l'ensemble du département et y compris à GPA.

Cet engorgement est palpable à travers l'allongement des durées de séjour dans ces structures, et des délais d'attente pour y entrer : dans les Côtes-d'Armor il faut désormais attendre en moyenne 8 mois pour une place en CHRS (contre 6 mois en 2020) et jusqu'à 16 mois pour une place en pension de famille.

En 2022, seul 29 % des demandes d'hébergement d'urgence ont abouti à une attribution, contre 56 % dix ans auparavant (source : Rapport d'activité du SIAO 22).

Cette embolie s'explique aussi par une hausse de la demande (+15 % de demandes d'hébergement d'urgence entre 2018 et 2022 et +13 % de demandes d'hébergement d'insertion sur l'ensemble du département). Parmi ces nouveaux demandeurs, figurent des publics qui trouvaient jusque-là à se loger dans le parc ordinaire (privé ou social) mais qui faute de solutions se tournent vers les dispositifs d'hébergement.

## L'IMPLICATION DES PARTENAIRES DANS LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

### L'attribution d'un logement social : un processus réglementaire encadré

Peut bénéficier d'un logement social toute personne qui a des revenus inférieurs aux plafonds de revenus en vigueur<sup>1</sup>. Le ménage dépose une demande, en ligne ou en agence. Sa demande est enregistrée dans le fichier partagé (Imhoweb). Chaque organisme dispose d'une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) composée de membres avec voix délibérative ou consultative.

Avec voix délibérative :

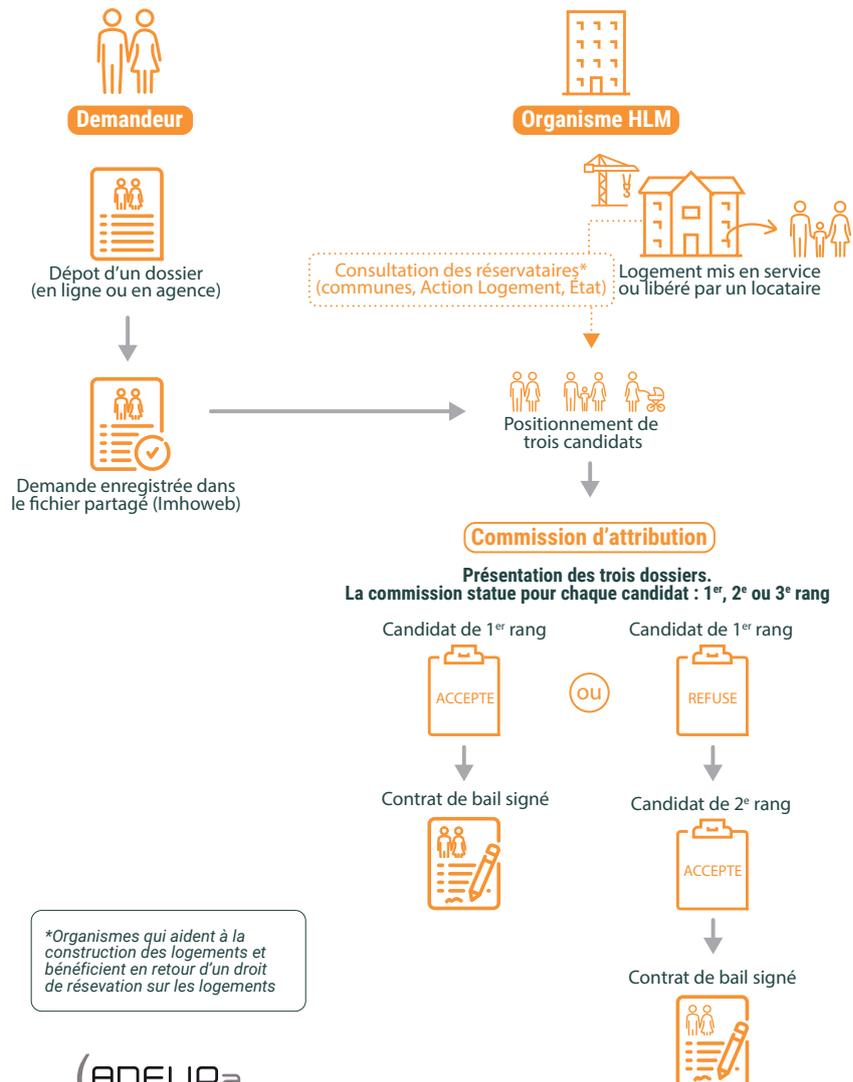
- 6 membres désignés par le conseil d'administration de l'organisme, dont un représentant des locataires
- Le maire de la commune (ou son repré-

sentant) où sont implantés les logements à attribuer (voix prépondérante en cas d'égalité des voix)

- Le président de l'EPCI (ou son représentant)
- Le représentant de l'Etat (ou son représentant)

La commission attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, dans le respect des critères de priorité fixés par l'article L441-1 du CCH, des critères du DALO et plus globalement des objectifs généraux d'attribution. Pour chaque logement, la commission examine 3 candidatures en prenant en compte la situation des ménages et les priorités d'attribution. Les communes peuvent parfois proposer l'examen d'une 4<sup>e</sup> candidature.

1. En 2024, pour pouvoir bénéficier d'un logement locatif social financé en PLUS (HLM « classique »), une personne seule doit avoir des revenus inférieurs à 1 887 € par mois.



## Le rôle des bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux ont un rôle essentiel dans le processus d'attributions des logements sociaux puisqu'ils **enregistrent la demande et gèrent les contingents de réservation** pour le compte des différents réservataires (Etat, Action Logement, département...). Ils sollicitent les réservataires pour obtenir des avis sur les propositions de candidats qui sont présentés en commission d'attribution.

## Le rôle des communes

Les communes jouent généralement un rôle d'accueil, d'information et de conseil auprès des demandeurs d'un logement social. Certaines les accompagnent dans la constitution de leur demande de logement ; elles ne sont toutefois pas « guichet enregistreur ».

Bien que leur droit de réservation soit délégué aux organismes HLM et géré en flux, les communes sont informées quand un logement se libère (sur leur commune) et sont systématiquement invitées pour participer au CALEOL. Elles sont par ailleurs sollicitées pour donner un avis et éventuellement positionner des candidats. De façon générale, **les maires participent peu aux commissions d'attribution**. Leur implication dans le processus d'attribution intervient davantage en amont, au travers d'échanges bilatéraux avec les bailleurs.

Les communes sont globalement satisfaites de ces modalités d'association. Les quelques motifs d'insatisfaction qu'elles ont pu exprimer via le questionnaire qui leur a été adressé portent sur la **prise en compte jugée insuffisante de leurs propositions dans la décision d'attribution** ; lié semble-t-il à la recherche d'une priorisation des ménages ayant un ancrage local : « Proposition dans l'ordre d'attribution pas toujours en adéquation avec la proposition de la commune ». « Nous aimerions avoir plus de poids dans le cadre de la décision d'attribution »

## Le rôle d'Action Logement

Les entreprises de plus de 10 salariés peuvent bénéficier des droits de réservation dans le logement social au titre d'Action Logement. Action logement propose des candidats salariés sur ses logements réservés (gestion directe et en stock). Il fait office de guichet enregistreur pour les candidats salariés. Les demandeurs remplissent un formulaire de demande de logement social et s'inscrivent en parallèle sur la plateforme AL'IN où sont mises en ligne les annonces de logements sociaux à louer.

Action Logement note **une progression des inscriptions de demandeurs sur la plateforme**. Sur le contingent Action Logement, une vingtaine d'attributions sont réalisées chaque année. Depuis la période COVID, Action Logement constate une forte baisse de la rotation dans les logements de son parc réservé.

« Les gens quittent moins facilement leur logement »

## Lieu et fréquence des commissions d'attribution

	Fréquence	Lieu
<b>Guingamp Habitat</b>	1 fois /mois	Guingamp (siège de l'office)
<b>Terre d'Armor Habitat</b>	Tous les 15 jours	Ploufragan (agence Armor Argoat)
<b>BSB/Les Foyers</b>	Tous les 15 jours (jeudi)	St Brieuc
<b>La Rance</b>	Tous les 15 jours	St Malo
<b>Armorique Habitat</b>	Tous les 15 jours (si logements à attribuer)	Plérin

## Paroles de bailleurs sociaux

« Par moment on n'a rien à proposer »

« La mise en place de cette plateforme AL'IN a permis de démystifier un certain nombre d'a priori que pouvaient avoir les demandeurs. Ça leur permet de se rendre compte de l'état du marché. Certains avaient l'impression d'être lésés, maintenant ils voient le nombre réel de logements disponibles, leurs caractéristiques »

## Le rôle de l'Etat

L'Etat est **réservataire de logements sociaux au titre du contingent préfectoral** (30 % du total des logements de chaque organisme, dont 5 % maximum sont dédiés aux fonctionnaires). La gestion de ce contingent préfectoral est déléguée par l'Etat aux bailleurs sociaux et fait l'objet d'une convention avec des objectifs chiffrés pour le relogement des publics prioritaires, dont les bénéficiaires du DA-LO. Les services de l'Etat effectuent régulièrement un suivi de la réalisation de ces objectifs.

La participation de l'Etat aux commissions d'attributions n'est pas systématique, mais il y a une volonté affirmée d'être davantage présent, en particulier pour s'assurer que les personnes reconnues DALO soient bien présentées en CAL.

## Le rôle du Conseil départemental

Depuis juillet 2022, le Département des Côtes-d'Armor a fait valoir son droit de réservation auprès des bailleurs dont il assume les garanties d'emprunt, pour faciliter l'accès au logement des femmes seules enceintes ou avec enfants de moins de 3 ans dépourvues de logement ainsi que les ménages logés dans un dispositif départemental.



## LA PRISE EN CHARGE DES MÉNAGES LES PLUS PAUVRES

Le législateur a fixé un objectif minimum d'attribution de logements sociaux aux ménages les plus pauvres. Les ménages les plus pauvres correspondent aux 25 % des demandeurs de logements sociaux ayant les ressources les plus faibles à l'échelle de l'agglomération. Dans la suite du document, ces ménages seront désignés par « ménages du 1<sup>er</sup> quartile ». En 2023, à Guingamp-Paimpol Agglomération, le seuil du 1<sup>er</sup> quartile correspond à 735€/UC/mois. La part des attributions à consacrer à ces ménages demandeurs est de 25 % minimum des attributions totales.

**En 2022, seul 22,6 % des attributions ont concerné ces ménages.** C'est la seule année pour laquelle l'objectif réglementaire n'a pas été atteint sur la période récente.

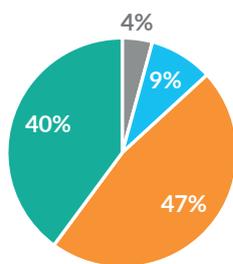
### Le profil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile

Parmi les demandeurs appartenant au 1<sup>er</sup> quartile, on retrouve principalement des personnes seules ou des ménages monoparentaux avec 1 ou 2 enfants, sans activité et percevant un revenu de solidarité active (RSA). Les ménages monoparentaux comptant plus de 2 enfants, les personnes bénéficiant de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) et les bénéficiaires du minimum vieillesse (ASPA) ont des ressources qui dépassent le seuil.

On compte ainsi assez peu de personnes âgées appartenant au 1<sup>er</sup> quartile (le montant de l'ASPA atteint 953 € par mois pour une personne seule, soit nettement au-dessus du seuil). Seulement 3 % des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ont 65 ans ou plus, contre 17 % du reste des demandeurs.

Les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile sont plus souvent dépourvus de logement que les autres : 23 % d'entre eux sont hébergés en structure, à l'hôtel ou sont sans logement (habitat de fortune, camping) contre 14 % des autres

### Répartition des ménages demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile de ressources selon le type de ménages

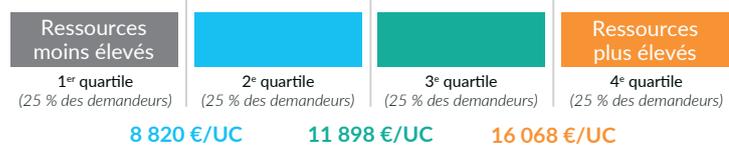


- Couples
- Couples avec enfant(s)
- Personnes seules
- Ménages monoparentaux

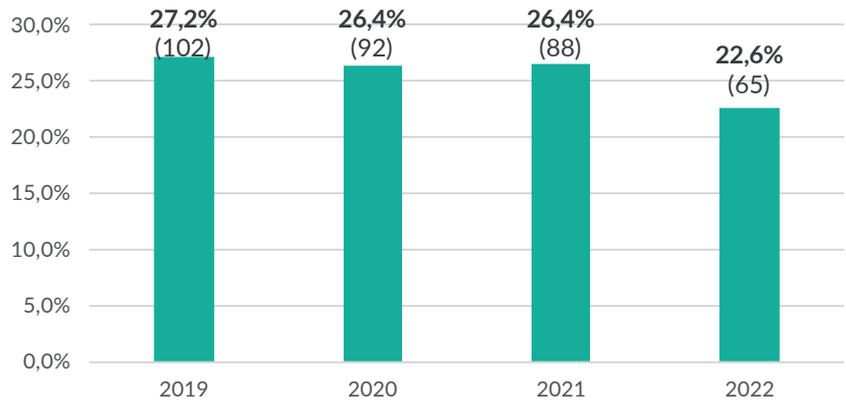
Source : Creha 2022

### Qu'est-ce que le 1<sup>er</sup> quartile ?

#### Demandeurs de logements sociaux dans Guingamp-Paimpol Agglomération



### Part des attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile



Source : Creha

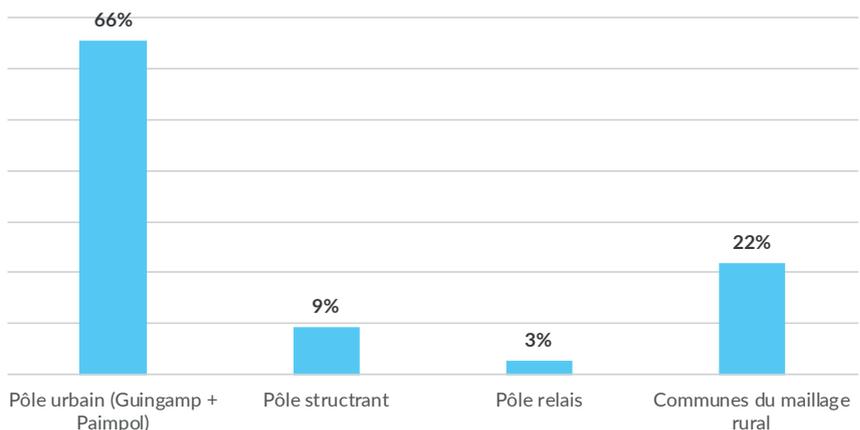
demandeurs. Un quart d'entre eux, toutefois, sont déjà logés dans le parc social et sont porteurs d'une demande de mutation.

### Où sont logés les ménages du 1<sup>er</sup> quartile dans l'agglomération ?

En 2021 et 2022, 44 % des ménages du 1<sup>er</sup> quartile qui se sont vu attribuer un logement social ont été logés dans la ville de Guingamp alors que cette dernière a concentré 40 % du parc de logement social de GPA. Il y a donc **une surreprésentation de la ville centre dans la réponse apportée aux plus précaires**. Par ailleurs, 19 % des ménages du 1<sup>er</sup> quartile (28 ménages sur 151) ont été logés à Paimpol, c'est-à-dire sur l'autre pôle urbain de l'armature Scot/PLH du territoire.

Cette prépondérance des deux pôles urbains dans l'accueil des ménages en situation de pauvreté monétaire est liée à la présence dans ces deux communes d'une offre locative sociale étoffée, des principaux services de proximité (dont les structures d'accompagnement social) et de transports et à la localisation de l'emploi. Elle tient également aux choix résidentiels de ces ménages. En effet, ils positionnent davantage Guingamp en choix 1 (116 d'entre eux ont fait ce choix en 2022, soit plus de la moitié (52 %) alors même qu'ils n'étaient que 60 à habiter la ville-centre au moment de leur demande). **On fait donc le constat d'une apparente adéquation entre préférences résidentielles et attributions.**

### Répartition des attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile selon l'armature urbaine du Scot du Pays de Guingamp



Source : Creha 2021 et 2022

## LES MÉNAGES PRIORITAIRES

Le législateur fixe un objectif minimum d'attribution de logements sociaux aux « demandeurs prioritaires ».

Les « demandeurs prioritaires » concernent plusieurs catégories de ménages :

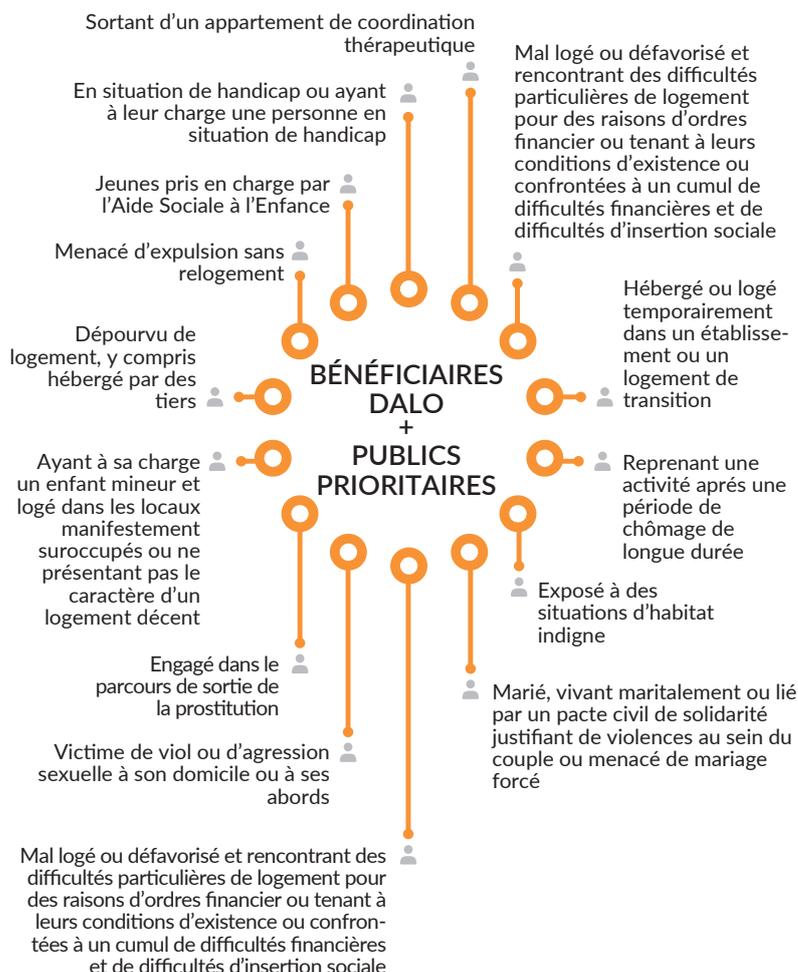
- les prioritaires des prioritaires : ceux qui bénéficient d'une décision favorable au titre du Droit au Logement Opposable (DALO). Pour bénéficier du DALO, le ménage doit justifier d'un motif de priorité et d'une situation d'urgence ou d'un dépassement du délai anormalement long (18 mois dans les Côtes d'Armor, passé à 24 mois courant 2024).
- ceux qui sont labellisés « prioritaires » au titre de l'article L 441-1 du CCH (cf. illustration ci-dessus).

Un ménage peut cumuler plusieurs motifs de priorité.

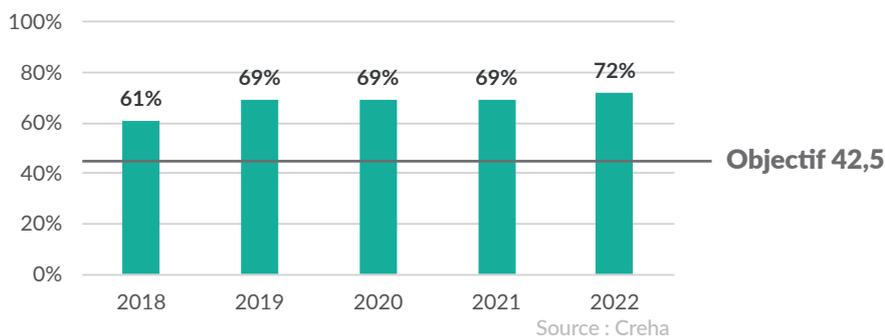
Réglementairement, les organismes HLM sont tenus de consacrer au minimum 42,5 % des attributions de logements à ces ménages prioritaires. En 2022, 72 % des attributions de GPA ont concerné des ménages avec au moins un motif de priorité (208 ménages sur 288), soit un objectif réglementaire nettement dépassé.

En 2022, près de la moitié des attributions prioritaires a pour seul motif de priorité la question financière (« personnes mal logées ou défavorisées...»). **Ce critère de priorité intègre en effet tous les demandeurs ayant des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS et est donc très englobant (60 % de la demande).**

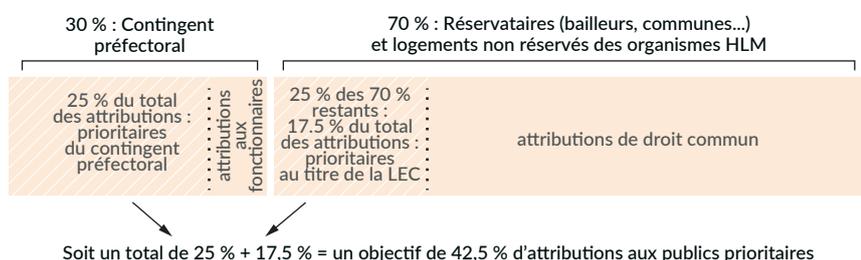
Le deuxième motif de priorité le plus fréquent est le handicap (13 % des situations), suivi de l'absence de logement (12 % des prioritaires).



### Part des ménages prioritaires dans les attributions - GPA



### Pourquoi 42,5 % des attributions aux ménages prioritaires ?



Parmi les demandeurs prioritaires, les ménages monoparentaux et les personnes seules sont surreprésentés puisqu'ils pèsent respectivement pour 43 % et 39 % des attributaires prioritaires. Les prioritaires ont également des profils économiques plutôt fragiles : 61% sont demandeurs d'emploi ou sans activité professionnelle, 82 % ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS, 25 % touchent le RSA et 22 % les allocations familiales. Toutefois, compte-tenu du seuil très bas du 1<sup>er</sup> quartile de ressource, seulement 30 % des ménages prioritaires sont des ménages du 1<sup>er</sup> quartile. Le défi pour les bailleurs, est de répondre, dans un marché tendu, à la fois aux injonctions réglementaires relatives aux attributions en faveur des ménages 1<sup>er</sup> quartiles et à celles relatives aux attributions en faveur des ménages prioritaires, avec au moment du choix des candidats des réalités sociales qui prennent souvent le pas sur l'unique critère des ressources. La cotation qui sera mise en place par la collectivité dans le cadre du Plan partenarial de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) sera un outil d'aide à la gestion des priorités.

**Des ménages qui attendent plus longtemps avant l'attribution d'un logement que les « non prioritaires »**

En moyenne en 2022, les ménages prioritaires (demandeurs externes) ont attendu **11,4 mois avant l'attribution d'un logement social contre 9,3 mois pour les demandeurs non prioritaires.**

Fin 2022, 667 demandeurs externes prioritaires étaient en attente d'un logement social sur le territoire, dont 257 qui attendaient depuis plus de 12 mois. 13 ménages DALO étaient en attente, dont 11 depuis plus de 12 mois.

Lorsqu'on regarde la part des ménages prioritaires en attente depuis plus de 12 mois selon le motif de priorité, on fait le constat que ce sont les ménages DALO, ceux hébergés en structure et ceux en situation de handicap parmi lesquels la part de ménages en attente depuis plus d'un an est la plus élevée. **Pour ce dernier profil de ménages, le délai d'attente s'explique en partie par la rareté des logements adaptés PMR disponibles.**

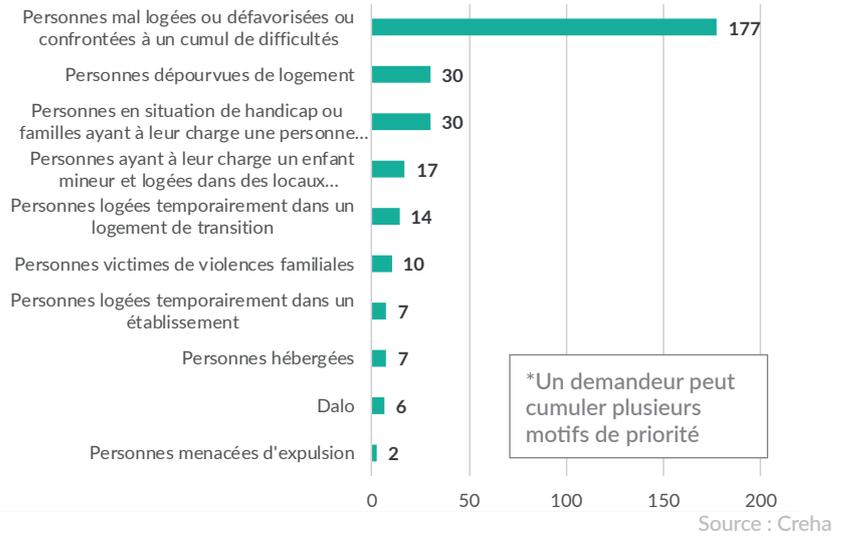
**Une gestion de plus en plus difficile des priorités**

Les bailleurs sociaux du territoire témoignent de la difficulté croissante, lors des commissions d'attribution, à prioriser les situations. En effet, la demande de logement social évolue sur le territoire, se précarise, et dans ce contexte les situations de fragilité sociales très marquées et complexes sont de plus en plus nombreuses. Les bailleurs signalent toutefois que la situation est moins dégradée sur le territoire de GPA qu'à Saint-Brieuc-Armor Agglomération, qui concentre davantage de ménages en grande fragilité.

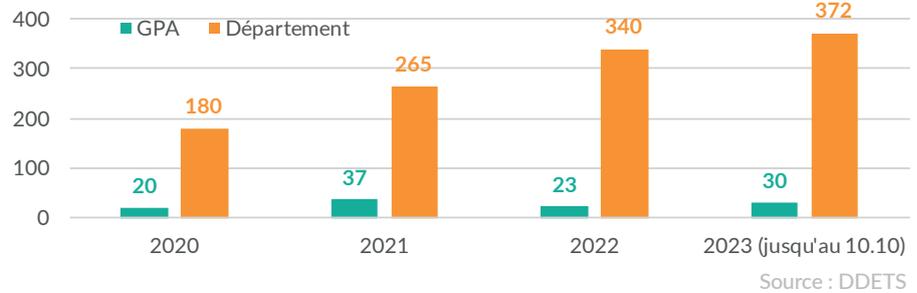
Cette complexification du processus d'attribution est palpable à travers **l'augmentation des recours DALO sur l'ensemble du département.** Ainsi, les Côtes-d'Armor sont le département breton qui enregistre le plus grand nombre de recours en 2022 et la plus forte hausse depuis 2017 (+77 %). Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération ne concentre toutefois qu'une petite partie de ces recours.

Le délai « anormalement long » jusqu'alors fixé à 18 mois dans les Côtes-d'Armor a été allongé à 24 mois.

**Attributions 2022 selon le motif de priorité (avec doubles comptes\*) - GPA**



**Évolution du nombre de recours DALO déposés entre 2020 et 2023**



Les acteurs associatifs rencontrés ont par ailleurs pointé du doigt certains profils de publics qui peinent davantage que les autres à accéder au logement social, et notamment :

- **Les personnes avec des troubles psychiques et des problématiques d'addictions.** Il s'agit d'une réalité particulièrement prégnante sur le territoire, la prévalence des pathologies psychiatriques est nettement supérieure à celle observée à l'échelle régionale et départementale (taux standardisés de prévalence des pathologies psychiatriques de 58,6 pour 1 000 bénéficiaires contre 45,9 pour 1 000 dans les Côtes-d'Armor et de 45,8 pour 1 000 en Bretagne). L'EPCI présente également des taux standardisés de mortalité liés à la consommation d'alcool et à la consommation de tabac nettement supérieurs aux niveaux régional et départemental, et un taux de suicide également supérieur. **Les acteurs rencontrés soulignent la faiblesse de l'offre adaptée à ces publics** qui ont plus de difficultés que les autres à se maintenir dans les dispositifs généralistes existants. En effet, le territoire compte seulement 19 places en résidence accueil, aucun Appartement de coordination thérapeutique (ACT). Le territoire de GPA est en voie d'intégrer le dispositif « Un Chez soi d'abord » qui a pour objectif de déployer 55 places à l'échelle du département, en partenariat avec les bailleurs publics et privés. L'objectif du dispositif est d'aider les personnes à la rue qui ont des troubles psychiques, et leur proposer en priorité un logement, avant d'adapter les besoins d'accompagnement.
- **Les sortants d'hébergement.** Du fait de la tension généralisée sur le marché du logement

privé, le parc social joue un rôle de plus en plus important dans l'accueil de ces personnes précaires. En 2022, 52% des ménages hébergés en hébergement d'insertion ont déclaré avoir déposé une demande de logement social à leur arrivée au sein d'un dispositif d'hébergement (Source : SIAO22). Les acteurs disposent d'un outil d'évaluation partagé : la grille de « capacité à habiter » qui permet de faciliter le repérage des ménages hébergés et prêts à habiter dans un logement social. Cette grille permet de disposer d'un cadre de référence commun entre bailleurs et associations, afin d'apprécier la situation des personnes hébergées et qui sont demandeuses d'un logement social. Elle regroupe plusieurs indicateurs, portant sur différents aspects (la gestion du budget notamment, car elle fait par exemple état des précédents d'impayés ; la situation administrative ; la situation résidentielle). Elle est également complétée d'une synthèse écrite par un travailleur social centrée sur les difficultés repérées et le type d'accompagnement en cours ou envisagé pour faciliter l'accès au logement. Cet outil est aujourd'hui directement intégré à Imhoweb, les travailleurs sociaux peuvent le renseigner lors de la demande et labelliser les personnes comme étant « sortantes d'hébergement » (ce qui fait qu'elles sont considérées d'office comme prioritaires).

- **Les personnes « sans droit ».** En particulier les personnes avec des titres de séjours non renouvelés, ou renouvelés sur des durées trop courtes et qui ne peuvent pas bénéficier des prestations sociales ni travailler pendant la durée où leur titre n'est pas valable. Ces personnes sont, de fait, exclues du logement social.

# LES ENJEUX

Au regard des objectifs portés par la réforme des attributions et des principaux éléments de diagnostic énoncés précédemment, dans Guingamp-Paimpol Agglomération, il y a un enjeu sur :

- La production de logements locatifs sociaux
- La mobilité au sein du parc locatif social
- L'adaptation de l'offre sociale à l'évolution du profil des ménages demandeurs (beau coup de personnes seules, des besoins d'adaptation des logements au vieillissement et à la perte de mobilité...)
- La réponse apportée aux publics les plus fragiles et plus spécifiquement à certains profils
- L'élargissement des opportunités résidentielles des ménages les plus modestes
- Les équilibres de peuplement au sein du parc social



# LES ORIENTATIONS

Conformément aux dispositions réglementaires, deux types d'orientations sont retenues pour la politique de gestion des attributions de Guingamp-Paimpol Agglomération :

- Des orientations relatives **au niveau de réponse apportée aux ménages demandeurs** d'un logement locatif social et parmi eux les ménages les plus précaires (1<sup>er</sup> quartiles et prioritaires), dans un contexte de pression accrue sur le logement social.
- Des orientations de **mixité sociale<sup>2</sup> et d'équilibre territorial**,

Etant précisé que le droit au logement représente parfois une injonction contradictoire à celle de mixité sociale.

La politique d'attribution constitue un levier pour rééquilibrer l'occupation du parc social mais son impact reste assez limité. Les attributions ne concernent en effet qu'une partie des logements, estimée à environ 10 % de l'offre globale (chaque année) : les logements qui font l'objet d'un changement de locataire, ceux qui sont vacants et destinés à la location et ceux nouvellement mis en service. Le rééquilibrage au titre de la mixité sociale s'opère donc de manière progressive et sur du long terme. Par ailleurs, la rotation de plus en plus faible au sein du parc réduit les marges de manœuvre pour travailler cet éventuel rééquilibrage.

## ORIENTATION 1 : AGIR SUR L'OFFRE POUR RÉPONDRE À LA DEMANDE ET FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

### Poursuivre le développement de l'offre sociale et l'adapter à l'évolution de la demande

Comme le diagnostic a permis de le montrer, la tension s'est généralisée sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération et touche aujourd'hui tous les segments du parc de logements (y compris l'hébergement), si bien que les besoins en logement abordable sont de plus en plus prégnants. **La réponse à ces besoins repose donc en grande partie sur le développement de l'offre sociale. Il y a donc un enjeu à produire davantage pour répondre à une demande croissante.** Le développement du parc de logement social est toutefois aujourd'hui contraint par un contexte économique et réglementaire défavorable aux organismes HLM (Réduction du loyer de solidarité (RLS), hausse des coûts de construction et de réhabilitation, hausse des taux d'intérêt indexés sur le livret A, raréfaction du foncier etc.).

Au-delà de la nécessité de produire davantage en volumes, il convient également d'**adapter la production à l'évolution du profil de la demande**, en la diversifiant (en taille et en prix). En effet, les évolutions sociétales en cours : le vieillissement de la population, les décohabitations plus nombreuses liées à l'augmentation des divorces et séparations, la précarisation des ménages etc. ont des impacts sur la nature des besoins. Ainsi, en 2022, près de la moitié des ménages en attente d'un LLS étaient des personnes seules et un quart étaient des familles monoparentales.

2. Au sens où il s'agit de ne plus concentrer les ménages les plus pauvres dans les quartiers où ils sont déjà les plus représentés. La mixité sociale s'entend alors comme la cohabitation au sein d'un même quartier d'habitants ayant des niveaux de revenus disparates (des modestes et des moins modestes).

### Impulser du mouvement au sein du parc social

L'accès à un logement social se réalise davantage grâce à la libération d'un logement existant que du fait de la production neuve. Or aujourd'hui, le taux de mobilité est en diminution constante sur le territoire. Il était de 14 %<sup>3</sup> en 2015 contre 9 % en 2021 (Source : RPLS). La mobilité interne se heurte à la fois à :

- La pression forte exercée sur le parc de logements sociaux qui génère une concurrence entre d'une part ceux qui sont déjà dans le parc et qui ont besoin de faire évoluer leur logement, et d'autre part ceux qui veulent entrer dans le parc social ;
- La réalité de la structure du parc qui est composé majoritairement de T3 et de T4 et comporte peu de petits logements ;
- Une baisse des départs de locataires vers le secteur libre, compte tenu de la pression qui s'exerce sur l'ensemble du marché immobilier (baisse de l'offre disponible à coût abordable en location et en accession).

Les mutations internes au parc social permettent pourtant de répondre aux évolutions du parcours de vie des locataires (évolution de la composition familiale, changement d'emploi, perte de revenu/logement trop cher, handicap ou perte de mobilité liée à l'âge...).

Elles constituent par ailleurs un levier pour « retravailler » l'occupation sociale des quartiers et constituent à ce titre un outil au service de la mixité sociale. Il y a donc un **enjeu à faciliter la mobilité résidentielle des locataires du parc social.**

3. Le taux de rotation ou taux de mobilité correspond au nombre de logements ayant changé d'occupants au cours de l'année N-1 dans des logements en location depuis au moins 1 an rapporté au nombre de logements sociaux occupés ou vacants proposés à la location depuis au moins 1 an.



## ORIENTATION 2 : POUR-SUIVRE LES ACTIONS PARTENARIALES EN FAVEUR DE LA PRISE EN CHARGE DES PUBLICS LES PLUS EN DIFFICULTÉS

Comme le diagnostic a permis de le montrer, certains demandeurs sont dans des situations de grandes difficultés. La pénurie de logements actuelle appelle donc à une vigilance vis-à-vis de ces ménages dont la situation nécessite une réponse parfois urgente et spécifique.

Ces publics correspondent peu ou prou aux publics dits « prioritaires » mentionnés dans l'article L 441-1 du Code de l'Habitat et de la Construction. Or la loi pose déjà un objectif : **les bailleurs sociaux consacreront annuellement au moins 42,5 % des attributions aux ménages prioritaires (DALO et ménages prioritaires au titre des critères de priorité de droit commun).**

Cet objectif est largement atteint sur le territoire. La part des attributions aux ménages prioritaires s'élève en effet à 72 % en 2022. Néanmoins, cela ne constitue en aucun cas une invitation à se montrer moins attentif sur la réponse apportée à ces ménages. Au-delà de l'objectif réglementaire, il est en effet attendu des organismes HLM **un niveau de réponse à la hauteur des besoins.**

Cet objectif d'attributions aux ménages prioritaires est réparti par bailleur, selon un **principe de solidarité inter-bailleurs, et territorialisé dans la convention intercommunale d'attribution.**

Les membres de la CIL souhaitent par ailleurs réaffirmer le caractère prioritaire de ces ménages : ils ont vocation à être logés en priorité par rapport aux autres demandeurs. Les organismes HLM et leurs partenaires mettront donc en œuvre tous les moyens nécessaires afin que ces ménages aient une proposition dans un délai adapté à leur situation personnelle, en portant une attention particulière au taux d'effort (analyse globale de la solvabilité).

Parmi les demandeurs prioritaires, il est proposé de **porter une attention particulière à certains profils de demandeurs**, pour tenir compte non seulement des priorités de l'Etat mais aussi des spécificités locales :

- aux ménages reconnus DALO,
- aux personnes sortants d'hébergement,
- aux personnes victimes de violence,
- aux personnes dépourvues de logement au sens strict,
- aux personnes avec des troubles psys et des problématiques d'addiction.
- aux personnes handicapées ou en perte de mobilité liée au vieillissement.



### ORIENTATION 3 : ACCUEILLIR LES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES DE MANIÈRE ÉQUILBRÉE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le diagnostic a montré que les ménages les plus précaires sont davantage logés à Guingamp, dans certains quartiers d'habitat social et en particulier dans les grands ensembles du nouveau QPV. Les attributions tendent à renforcer cette situation.

Afin de favoriser une meilleure mixité sociale et territoriale, les membres de la CIL s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour :

- élargir les opportunités résidentielles des ménages les plus précaires en dehors du QPV,
- introduire davantage de mixité sociale dans les quartiers et résidences qui concentrent déjà des situations de fragilité.

#### Élargir les opportunités résidentielles des ménages les plus précaires

Cet objectif trouve sa traduction dans la mise en œuvre de l'objectif réglementaire suivant :

**Consacrer annuellement au minimum 25% des attributions (concrétisées par un bail) réalisées hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et à ceux relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.**

Cet objectif s'applique de la même manière pour l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire, selon un principe de solidarité inter-bailleurs.

Certaines résidences HLM situées hors QPV présentent aussi des fragilités en matière d'occupation. La liste de ces résidences à enjeu de mixité sociale sera établie sur le fondement des dispositions du décret prévu par la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (dite 3DS) de février 2022 et en attente de publication. Afin de ne pas accentuer les fragilités, les organismes HLM et les réservataires veilleront à éviter de proposer des logements aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile dans ces résidences.

Étant donné la nécessité pour les ménages à faibles revenus d'avoir accès aux équipements, aux services, aux transports et à la proximité avec les pôles d'emploi, il est convenu que l'accueil de ces ménages pauvres se fera de manière privilégiée dans les 2 pôles urbains de Guingamp et Paimpol et dans les 13 autres pôles du territoire identifiés dans le PLH<sup>4</sup>.

Les modalités de mise en œuvre de cet objectif sont définies dans la convention intercommunale d'attribution (CIA).

#### Introduire davantage de mixité sociale dans les quartiers et résidences qui concentrent déjà des situations de fragilité

Cet objectif trouve sa traduction dans la mise en œuvre de l'objectif réglementaire suivant :

**consacrer annuellement au minimum 50% des propositions en QPV aux ménages autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile (quartiles 2 à 4).**

Cet objectif s'applique de la même manière pour l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire. Dans les faits, le bailleur Guingamp-Habitat est, pour le moment, le seul concerné par cet objectif puisqu'il détient l'ensemble des logements en QPV.

Une vigilance s'impose quant aux propositions d'attributions faites en QPV aux ménages du 2<sup>ème</sup> quartile, considérant qu'il s'agit de ménages avec des ressources inférieures au seuil de pauvreté, de manière qu'ils ne soient pas surreprésentés dans l'occupation.

Les modalités de mise en œuvre de cet objectif sont définies dans la convention intercommunale d'attribution (CIA).

Les orientations formulées dans ce document d'orientations stratégiques seront mises en œuvre dans un souci de prise en compte du choix résidentiel des demandeurs et de maintien de la fluidité des processus d'attribution.

Une vigilance s'impose quant aux propositions d'attributions faites en QPV aux ménages du 2<sup>ème</sup> quartile, considérant qu'il s'agit de ménages avec des ressources inférieures au seuil de pauvreté, de manière qu'ils ne soient pas surreprésentés dans l'occupation.

Les modalités de mise en œuvre de cet objectif sont définies dans la convention intercommunale d'attribution (CIA).

Les orientations formulées dans ce document d'orientations stratégiques seront mises en œuvre dans un souci de prise en compte du choix résidentiel des demandeurs et de maintien de la fluidité des processus d'attribution.

#### Note méthodologique

Le QPV Roudourou-La Madeleine-Castel Pic étant issu de la nouvelle géographie prioritaire effective depuis janvier 2014, les données consolidées sur la réalité des attributions selon la localisation (QPV/hors QPV), au cours des années précédentes, ne sont pas disponibles. Il sera possible de savoir combien d'attributions ont été réalisées à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV ou à des ménages autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile en QPV (cf. 3.2) uniquement à partir de l'activité de 2024.

L'Adeupa a accompagné Guingamp-Paimpol Agglomération dans la définition de sa politique de gestion de la demande et des attributions de logements locatifs HLM et des outils de sa mise en œuvre.

Envoyé en préfecture le 09/05/2025

Reçu en préfecture le 09/05/2025

Publié le

ID : 022-200067981-20250429-DEL2025\_04\_099-DE



