



CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

Version Juin 2019

Sur la base du document cadre validé par la conférence intercommunale du logement du 21 novembre 2018

SOMMAIRE

1. Rappel du cadre législatif et réglementaire
2. Rappel des orientations stratégiques et de leurs déclinaisons opérationnelles
3. Mise en œuvre des objectifs d'attributions
4. Programme d'actions
5. Annexes

1. Rappel du cadre législatif et réglementaire

La convention intercommunale d'attribution constitue le document qui décline et définit les modalités de mise en œuvre opérationnelles des orientations du document cadre approuvées par la Conférence Intercommunale du Logement du 21 novembre 2018 et par délibération de l'EPCI le 18 décembre 2018.

L'article L 441-1-6 du code de construction et de l'habitat modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (art. 112 et 114) précise les objectifs de la présente convention et les engagements de chaque partenaire signataire (EPCI, Etat, organismes, Action Logement, communes, associations membres de la Conférence Intercommunale du Logement) permettant de procéder aux rééquilibrages sociaux et territoriaux à opérer sur le territoire concerné :

- Pour chaque bailleur social :
 - un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser en direction des ménages du 1^{er} quartile hors QPV et des anciennes Zones Urbaines Sensibles pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2015 (à hauteur de 25% de baux signés);
 - un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements suivies de baux signés à hauteur de 25 % aux personnes bénéficiaires du DALO (reconnues par la commission de médiation) à des personnes répondant aux critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;
 - un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial mentionnés au 1^o de l'article L. 441-1-5 (taux minimal de 50% d'attribution en QPV et dans les anciennes Zones Urbaines Sensibles à des ménages autres que ceux du 1^{er} quartile) ;
- Pour chacun des autres signataires de la convention :
 - des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés.
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.
- Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les organismes de logements sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions d'attribution et les modalités de la coopération entre les organismes de logements sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Le présent document prévoit la création d'une commission de coordination conformément aux exigences législatives: suivi du relogement dans le cadre du NPNRU et des QPV, objectifs d'attributions, bilans annuels de la commission logement de Lorient Agglomération (expulsions, mutations bloquées, labellisation des publics prioritaires, etc.).

Le respect de ces engagements sont d'application immédiate et seront évalués périodiquement dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement

Cette convention est soumise pour avis au comité responsable du PDALHPD et à la CIL. Si ces avis ne sont pas rendus dans un délai de 2 mois, à compter de la transmission du document, ces derniers sont réputés favorables.

Lorient Agglomération a souhaité élaborer ce document dans le cadre d'une démarche partenariale réunissant l'Etat (DDCS, DDTM et la sous-préfecture), les élus, les organismes de logements sociaux actifs sur le territoire et les partenaires associatifs (la Sauvegarde 56, l'UDAF du Morbihan, les associations de représentants des locataires, etc.) afin d'enrichir les constats issus du diagnostic réalisé et d'échanger sur les orientations et les modalités de mise en œuvre du programme d'actions. Cette coopération partenariale a permis de dégager les enjeux et les leviers répondant aux besoins du territoire et constitue le socle d'une politique de mixité sociale efficiente.

La convention intercommunale d'attribution est donc le fruit d'un travail partenarial qui se concrétise sous la forme d'un programme d'actions permettant à la fois de répondre aux objectifs de rééquilibrage mentionnés dans la loi et de poursuivre cette coopération au niveau local tout au long de sa mise en œuvre.

La présente convention est conclue pour une durée de six ans à compter de sa signature.

2. Rappel des orientations stratégiques et leurs déclinaisons opérationnelles

Quatre enjeux majeurs auxquels les partenaires devront répondre afin de réorienter les pratiques d'attributions à l'œuvre sur le territoire, ceux-ci ont été présentés à la CIL plénière du 20 juin 2018 sont les suivants :

1. **renforcer la connaissance partagée du parc social pour définir des politiques d'attributions concertées ;**
2. **continuer à répondre aux besoins de tous les demandeurs mais sur l'ensemble du territoire ;**
3. **fluidifier les parcours résidentiels au sein du territoire notamment ceux des ménages les plus vulnérables grâce à un accompagnement approprié ;**
4. **conforter une gouvernance partagée avec l'ensemble des partenaires.**

Ils ont permis de formaliser les orientations et les objectifs opérationnels qui en découlent dans le document cadre.

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET LEURS DECLINAISONS OPERATIONNELLES

Les présentes propositions résultent des 4 enjeux identifiés plus haut. Il convient, également, de signaler que les modalités de relogements effectués dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain doivent concourir à la réalisation de l'ensemble de ces orientations.

- Orientation 1 : conforter la politique d'accueil, déjà à l'œuvre, des ménages les plus modestes dans une logique de rééquilibrage territorial et d'accompagnement social des ménages ;
- Orientation 2 : assurer une meilleure adéquation entre l'offre de logements sociaux sur le territoire et les besoins des demandeurs (parc existant et production neuve) ;
- Orientation 3 : repositionner les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et ceux présentant des fragilités dans la dynamique de l'agglomération par effet levier du NPNRU ;
- Orientation 4 : favoriser l'expression et la prise en compte des choix résidentiels des ménages, notamment, lors des relogements effectués dans le cadre du NPNRU ;
- Orientation 5 : construire une gouvernance partagée en matière d'attributions, de peuplement et de mobilité résidentielle.

ORIENTATION 1 : CONFORTER LA POLITIQUE D'ACCUEIL, DEJA A L'ŒUVRE, DES MENAGES LES PLUS MODESTES DANS UNE LOGIQUE DE REEQUILIBRAGE TERRITORIAL ET D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES

Au regard des éléments de diagnostic présentés dans le document cadre, on constate une paupérisation des demandeurs, des occupants et des emménagés récents. Cette précarisation se renforce entre 2015 et 2017.

Par ailleurs, une concentration des difficultés sociales et des phénomènes ségrégatifs essentiellement sur le pôle urbain au sein duquel se situent les quartiers prioritaires est également observée.

Il s'agit alors d'accompagner les ménages les plus démunis dans l'accès et le maintien dans le logement, par le renforcement de dispositifs existants et la perspective de développement de nouvelles actions, tout en conciliant les rééquilibrages sociaux et territoriaux attendus.

L'agglomération devient garante des obligations liées aux attributions et issues, notamment, de la loi Egalité et Citoyenneté par l'atteinte d'objectifs chiffrés. Il conviendra, par ailleurs, d'équilibrer harmonieusement l'accueil des publics prioritaires et de promouvoir une offre abordable sur l'ensemble du territoire.

Les objectifs identifiés sont les suivants :

- Faire converger les actions pour **un meilleur équilibre de l'occupation du parc social en conciliant accueil des plus démunis et objectif de mixité sociale**, dans un contexte marqué par une précarisation des occupants, des nouveaux entrants et des demandeurs.
- Favoriser les attributions de logements **aux ménages déclarés comme prioritaires (au titre du DALO, et relevant des critères de priorités de l'article L441-1 du CCH) ou relevant d'une opération de rénovation urbaine** et atteindre l'objectif de 25 % d'attributions suivis de baux signés par réservataire hors contingent Etat (consacré à 100% à ces publics).
- Favoriser les attributions des ménages issus du 1er quartile de la demande en dehors des quartiers Politique de la Ville (QPV) **et des anciennes Zones Urbaines Sensibles pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2015** et des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en atteignant l'objectif global de 25% des attributions suivis de baux signés.
- **Conforter progressivement la contribution des communes autres que celles qui concentrent 80% du parc de logements locatifs sociaux** (Lorient, Lanester et Hennebont) à l'accueil de ces ménages en tenant compte de leur accessibilité géographique et de la proximité des services tel que programmées dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en 2017.
- Maintenir, voire, renforcer les dispositifs **d'accompagnement social des ménages les plus vulnérables** (difficulté d'accès au parc social ou maintien dans le logement) existants tels que l'Accompagnement Social de Longue Durée (action spécifique au

territoire financée par Lorient Agglomération, les organismes de logement social et l'Etat).

Les perspectives opérationnelles qui découlent de ces objectifs sont les suivantes :

- Mettre en place **des outils d'observation**, d'aide à la décision et d'évaluation, partagés, pour ne pas déporter les situations de fragilité sur d'autres secteurs.
- **Objectiver les capacités d'accueil du parc de logement hors QPV** au profit des ménages du 1^{er} quartile et définir des pratiques de mobilisation de ces logements à destination des ménages les plus modestes.
- **Assurer un suivi des attributions aux ménages DALO et identifiés comme prioritaires** afin de garantir leur accès au logement notamment par la mise en œuvre du Logement d'abord sur le territoire de Lorient Agglomération.

ORIENTATION 2 : ASSURER UNE MEILLEURE ADEQUATION ENTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE ET LES BESOINS DES DEMANDEURS (PARC EXISTANT ET PRODUCTION NEUVE)

Le diagnostic territorial et les échanges avec les partenaires font état d'une tension modérée sur le territoire de Lorient Agglomération. Néanmoins, certains biens ou certains segments de la demande connaissent une tension plus importante. De ce fait, certaines demandes ont du mal à aboutir.

Afin de résoudre cette difficulté d'adéquation, la structure de l'offre doit permettre, à terme, de répondre aux problématiques de vieillissement, de handicap, aux ménages ayant des besoins spécifiques et aux évolutions sociétales.

Les objectifs identifiés sont les suivants :

- **Accroître les capacités globales de réponses pour les ménages très modestes** en matière de logements (neufs et existants).
- **Assurer une meilleure pertinence des attributions** pour améliorer la réponse aux besoins sur le territoire.

Les perspectives opérationnelles qui découlent de ces objectifs sont les suivantes :

- S'interroger **sur une politique de loyers** à l'échelle de Lorient Agglomération en fonction des enseignements apportés par les études menées par Espacité et Audélor suite à l'ensemble des données transmises par le GIP SNE (groupement d'Intérêt Public gestionnaire du Système National d'Enregistrement).
- **Développer un parc à bas loyers accessible aux ménages les plus modestes hors QPV**, y compris dans le parc neuf.
- **Conforter les missions de la commission de coordination dans le rôle de qualification et de labellisation locale des publics prioritaires.**
- Profiter des réhabilitations et des mutations du parc pour attribuer des logements afin qu'ils répondent à **des besoins spécifiques (handicap, vieillissement...)** identifiés sur le territoire.
- **Améliorer le rapprochement de l'offre avec la demande pour des personnes ayant des besoins spécifiques** par une connaissance plus fine de leur profil et des caractéristiques du logement comme pour les personnes handicapées, âgées, parents isolés n'ayant pas la garde de leur(s) enfant(s), etc.

ORIENTATION 3 : REPOSITIONNER LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV) ET CEUX PRESENTANT DES FRAGILITES DANS LA DYNAMIQUE DE L'AGGLOMERATION PAR EFFET LEVIER DU NPNRU ET DES ACTIONS DU CONTRAT DE VILLE

L'étude de peuplement réalisée dans le cadre des études stratégiques du NPNRU a permis d'identifier et d'objectiver des secteurs considérés comme peu attractifs sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Dans cette orientation, il est question de rendre attractifs des secteurs qui ne sont pas considérés comme tels. Pour les quartiers bénéficiant d'une requalification dans le cadre du NPNRU, les projets doivent leur permettre à terme de réintégrer la dynamique d'agglomération.

Les objectifs identifiés sont les suivants :

- Accompagner les objectifs de rééquilibrage social entre les communes et les quartiers politique de la ville par une stratégie d'amélioration du fonctionnement et de l'attractivité des QPV : **faire des quartiers prioritaires des quartiers choisis et non subis.**
- **Fixer un objectif quantifié d'attribution de 50 % à des demandeurs autres que ceux du 1er quartile en QPV et sur les anciennes Zones Urbaines Sensibles pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2015** et viser progressivement un objectif de 50% de baux signés en veillant à une répartition équilibrée entre les demandeurs des 2nd, 3ième et 4ième quartiles.
- **Articuler les dispositifs d'attribution avec ceux du relogement** en tant que levier pour une meilleure mixité notamment à l'échelle intercommunale.

Les perspectives opérationnelles qui découlent de ces objectifs sont les suivantes :

- Mobiliser des partenaires sur **la revalorisation de l'image de certains quartiers / secteurs** auprès des demandeurs de logements sociaux afin d'enrayer des dynamiques de ségrégations urbaines et sociales.
- **S'appuyer sur les opérations programmées dans le cadre du NPNRU et les actions du contrat de ville** pour redonner une image positive aux quartiers et attirer de nouveaux publics.
- Trouver les leviers innovants qui, lors des attributions, permettent **d'attirer les ménages porteurs de mixité dans les QPV.**
- **Mettre en œuvre des actions d'investissement signalées dans les secteurs ne bénéficiant pas du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine.**

ORIENTATION 4 : FAVORISER L'EXPRESSION ET LA PRISE EN COMPTE DES CHOIX RESIDENTIELS DES MENAGES, NOTAMMENT, LORS DES RELOGEMENTS EFFECTUES DANS LE CADRE DU NPNRU

Près d'un demandeur sur deux a déjà refusé une proposition sur le territoire. L'accompagnement et l'information des demandeurs tout au long de la procédure pourraient en partie améliorer ce phénomène.

La qualité de l'information auprès du demandeur constitue un axe central de cette orientation. En effet, il s'agit de rendre acteur le demandeur dans sa recherche et sa prospection de logement en lui permettant de formuler un choix éclairé.

Ainsi, par effet levier du NPNRU et diffusion des pratiques développées dans ce cadre notamment, le relogement des publics issus des opérations de rénovation urbaine, doit permettre l'accompagnement généralisé des ménages en demande de mutation.

Les objectifs identifiés sont les suivants:

- **Rendre acteur le demandeur** en mettant à sa disposition l'ensemble des éléments d'information lui permettant de formuler un choix éclairé ;
- Faire évoluer les choix résidentiels des ménages et leurs horizons géographiques et **éviter l'autocensure des ménages dans leur parcours résidentiel** ;
- Favoriser l'équité de traitement des ménages et **garantir une transparence dans les processus d'attributions** ;
- **Favoriser la rotation des logements aux bas loyers** afin d'optimiser leur capacité de répondre aux demandeurs les plus modestes ;
- **Accompagner les ménages** dont les caractéristiques du logement ne correspondent plus à leur situation (ressources, composition familiale, adaptation...).

Les perspectives opérationnelles qui découlent de ces objectifs sont les suivantes :

- **Expérimenter de nouvelles démarches de commercialisation active et la location voulue.**
- Mettre en place des **politiques de marketing dans les secteurs en manque d'attractivité.**
- Proposer **un accompagnement spécifique, notamment, dans le cadre du relogement du NPNRU** pour permettre aux ménages de faire évoluer leur choix résidentiel, ouvrir leurs horizons géographiques et accéder à un logement plus adapté à leurs besoins.
- **Proposer des mesures concrètes d'incitation à la mobilité** (auto-réhabilitation accompagnée, prise en charge des frais de déménagement, de remise en état, de la caution, etc.) et créer une interface dédiée aux demandes de mutations et de coordination inter organismes.

- S'appuyer sur les dispositifs et outils partenariaux mis en place dans le cadre du relogement pour **diffuser sur les pratiques d'attribution de droit commun.**

ORIENTATION 5 : CONSTRUIRE UNE GOUVERNANCE PARTAGÉE EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS, DE PEUPEMENT ET DE MOBILITÉ RESIDENTIELLE

Les réflexions en ateliers et l'état des lieux réalisé ont mis en évidence la nécessité d'une clarification du système de réservation à l'œuvre sur le territoire surtout en ce qui concerne la ligne de partage entre les communes et l'EPCI.

La mise en œuvre de cette orientation passe par un partenariat développé avec l'ensemble des acteurs intervenant dans le champ des attributions et de la demande de logement social. Le rééquilibrage attendu et escompté doit pouvoir être suivi afin de répondre aux objectifs décrits dans les différentes lois successives.

Les objectifs identifiés sont les suivants :

- **Poursuivre et conforter l'observation engagée dans le cadre de la démarche actuelle** (étude mutualisée à l'échelle régionale, étude de peuplement, observatoire des loyers...) pour renforcer les moyens d'évaluer les actions conduites dans le cadre de la CIL.
- **Renforcer le dialogue entre les organismes de logement social, les réservataires et les différents intervenants dans le processus d'attribution.**
- Développer des nouvelles formes de partenariat et de travail afin d'orienter les attributions **en s'appuyant sur la commission de coordination** et en l'adaptant aux obligations de la loi Egalité et Citoyenneté.

Les perspectives opérationnelles qui découlent de ces objectifs sont les suivantes :

- Permettre, comme le prévoit la loi ELAN, **de mutualiser les filières d'attribution entre les réservataires et clarifier le rôle de l'EPCI en faisant jouer son droit de réservation.**
- Mettre en place **une évaluation semestrielle** tout au long du dispositif permettant de jauger les rééquilibrages sociaux au regard des attendus de la loi.
- Faire de la mise en œuvre de la loi, une opportunité pour **mettre en place un indice de fragilité sociale**, dans un 1^{er} temps sur la base d'un découpage infra quartier puis dans un second temps, à l'échelle des résidences.
- Travailler sur **les pratiques communes d'attribution** permettant d'assurer la meilleure équité et transparence possibles sur le territoire.
- **Fiabiliser les données issues du fichier partagé de la demande et assurer un suivi de la demande prioritaire par une labellisation et un ordonnancement de la demande.**

3. La mise en œuvre des objectifs d'attribution

En application de l'article L 441-1-6 du code de la construction et de l'habitat, des engagements annuels quantifiés et territorialisés d'attributions de logements sociaux sont déterminés afin de suivre les rééquilibrages sociaux s'opérant sur le territoire et au sein des résidences.

Lorient Agglomération et ses partenaires ont défini les objectifs suivants :

- favoriser les attributions de logements aux ménages déclarés comme prioritaires (au titre du DALO, et relevant des critères de priorités de l'article L441-1 du CCH) ou relevant d'une opération de rénovation urbaine et atteindre l'objectif de 25 % d'attributions suivis de baux signés par réservataire hors contingent Etat (consacré à 100% à ces publics).
- favoriser les attributions aux ménages issus du 1er quartile de la demande en dehors des quartiers Politique de la Ville (QPV) et des anciennes Zones Urbaines Sensibles pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2015 et des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en atteignant l'objectif global de 25% des attributions suivis de baux signés.
- Attribuer 50 % des logements à des demandeurs autres que ceux du 1er quartile en QPV et sur les anciennes Zones Urbaines Sensibles (pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2015) et viser progressivement un objectif de 50% de baux signés en veillant à une répartition équilibrée entre les demandeurs des 2nd, 3ième et 4ième quartiles. L'objectif est d'améliorer la mixité à l'intérieur des secteurs classés comme prioritaires en politique de la ville et d'inciter les ménages « porteurs de mixité » à s'installer au sein de ces quartiers.

A noter qu'en 2018, sur le territoire, 17,6 % des attributions suivies de baux signés ont été réalisées au profit des ménages du 1er quartile et que le taux de propositions d'attribution pour les ménages des 2nd, 3ième et 4ième quartiles était à 71%.

Obligation des principaux acteurs pour la mise en œuvre de ces principes d'attribution

En fonction des financements qu'ils ont apportés, les financeurs (Etat, collectivités, Action Logement) disposent de quotas de logements réservés pour lesquels ils peuvent proposer lors des Commissions Locales d'Attribution (CAL) des candidats en vue d'une attribution. Ces financeurs sont appelés « réservataires » et disposent d'un « contingent de réservation » (annexe 1).

Ces contingents de réservation sont de :

- 30 % pour l'Etat (dont 5% au maximum réservé à des fonctionnaires)
- 20 % pour les collectivités (commune et EPCI)
- Un pourcentage pour Action Logement qui varie en fonction des contributions financières apportées au bailleur lors des opérations de construction.

La CAL attribue le pourcentage restant en fonction des règles en vigueur.

Les objectifs d'attribution définis ci-dessus impliquent des obligations d'attributions pour les organismes de logements locatifs sociaux et les réservataires.

- Pour les ménages issus du 1er quartile de la demande :
 - o Chaque organisme de logements sociaux s'engage à atteindre l'objectif de 25 % des attributions suivis de baux signés en dehors des quartiers Politique de la Ville (QPV) et des anciennes Zones Urbaines Sensibles ;
 - o Chaque réservataire s'engage à favoriser l'atteinte de cet objectif.
- Pour les ménages prioritaires, les obligations d'attribution des différents réservataires et des organismes de logements locatifs sociaux sont les suivantes :
 - o L'Etat leur réserve 100 % de son contingent (hors réservations fonctionnaires comme citées ci-dessus) ;
 - o Les collectivités leur réservent 5 % de leur contingent ;
 - o Action logement et l'organisme de logements locatifs sociaux leur réservent 12,5 % des logements restants.

En résumé, sur le territoire, les réservataires de logements sociaux tels que l'Etat, Action Logement, Lorient Agglomération et les communes chacun sur son contingent de réservation et les organismes de logements locatifs sociaux doivent consacrer au total entre 42,5% et 47,5% des attributions (annexe1) à des ménages prioritaires au titre du Code de la Construction et de l'Habitat (article L441-1) et/ou labellisés par les services de l'Etat et/ou la commission logement de Lorient Agglomération.

De plus, l'ensemble des réservataires s'engagent à favoriser l'atteinte de l'objectif de 25 % des attributions à des ménages issus du 1er quartile (attribution en en dehors des quartiers Politique de la Ville (QPV) et des anciennes Zones Urbaines Sensible) et 25 % pour des ménages issus du 1er quartile (attribution en en dehors des quartiers Politique de la Ville (QPV) et des anciennes Zones Urbaines Sensible).

A noter qu'en 2018, 71% des attributions ont été faites au profit de ménages prioritaires.

Suivi des objectifs

L'ensemble des objectifs définis ci-dessus nécessite un suivi. Il sera opéré en temps réel pour permettre à l'ensemble des acteurs participant au processus d'attribution et aux CALS de connaître leur niveau d'atteinte des objectifs au fur et à mesure des attributions réalisées.

Ce suivi sera effectué par Lorient Agglomération, en lien avec les organismes de logements sociaux, notamment, par le biais du fichier partagé de la demande et par leur remontée des données.

Ces objectifs d'attribution seront déclinés et suivis par commune et par bailleur pour évaluer les dynamiques de rééquilibrage à l'œuvre sur l'ensemble du territoire de Lorient Agglomération.

Un état des lieux des caractéristiques de la demande et des attributions sur le territoire de Lorient Agglomération est annexé au présent document (annexe 2).

4. Le programme d'actions

La convention comprend 15 actions identifiées comme leviers à actionner afin de permettre et de participer aux rééquilibrages sociaux et territoriaux et à l'atteinte des objectifs énoncés.

La liste des actions proposées est la suivante :

- **Action 1** – Développer une offre abordable dans le neuf et dans l'existant répartie sur l'ensemble du territoire.
- **Action 2** – Développer une offre pour favoriser l'implantation des ménages aux besoins spécifiques.
- **Action 3** – S'appuyer sur le parc de logements privés conventionnés.
- **Action 4** – Fiabiliser les données issues du fichier partagé et les données d'occupation du parc social.
- **Action 5** – Caractériser le fonctionnement des résidences du parc social.
- **Action 6** – Formaliser et ordonnancer les critères de priorités.
- **Action 7** – Mettre en place la cotation de la demande.
- **Action 8** – Mettre en place la commission de coordination selon les exigences législatives, maintenir et renforcer le rôle de la Commission Logement de Lorient Agglomération.
- **Action 9** – Veiller à maintenir une diversité et une répartition équilibrée au sein des résidences présentant des fragilités (en QPV et hors QPV).
- **Action 10** – Impulser la mobilité dans le parc social.
- **Action 11** – Améliorer l'information du demandeur, lutter contre l'autocensure et les idées reçues.
- **Action 12** – Mettre en œuvre les droits de réservation et organiser la gestion en flux des réservataires.
- **Action 13** – Harmoniser les pratiques d'attributions et déterminer les conditions de choix des candidats aux CALs.
- **Action 14** – Mettre en place des sessions de formations à destination de l'ensemble des partenaires (organismes de logement social, communes, associations).
- **Action 15** – Suivre les objectifs de la CIA.

Action 1 – Développer une offre abordable dans le neuf et dans l'existant répartie sur l'ensemble du territoire

Perspectives opérationnelles :

Orientation 1 :

- Objectiver les capacités d'accueil du parc de logement hors QPV au profit des ménages issus du 1er quartile de la demande et définir des pratiques de mobilisation de ces logements à destination des ménages les plus modestes.

Orientation 2 :

- S'interroger sur une politique de loyers à l'échelle de Lorient Agglomération.

- Développer un parc à bas loyers accessible aux ménages les plus modestes hors QPV, y compris dans le parc neuf.

Constats/contexte

- Une offre de logements à bas loyers inégalement répartie sur l'ensemble du territoire et, notamment, concentrée sur les QPV.
- Des capacités d'accueil inégales entre communes, entre quartiers et entre organismes de logement social qui peuvent conduire à renforcer les déséquilibres territoriaux.

Objectif de l'action

- Accroître les capacités d'accueil des demandeurs aux ressources les plus faibles dans le parc existant et la production à venir sur les territoires.

Modalités de mise en œuvre

1. Connaître précisément la localisation du parc à loyer abordable (loyer + charges), sa répartition par bailleur, par commune et par typologie puis analyser les manques repérés pour répondre à la demande des ménages (composition et revenus). Des études sont en cours au niveau régional et local.
2. Conforter progressivement la contribution des communes autres que celles qui concentrent 80% du parc de logements locatifs sociaux (Lorient, Lanester et Hennebont) à l'accueil de ces ménages en tenant compte de leur accessibilité géographique et de la proximité des services tel que programmées dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en 2017.
3. Travailler sur l'évolution et l'adaptation de la typologie de la programmation (en neuf, en réhabilitation et par bailleur), notamment, en PLAI et en loyer abordable, par commune en fonction du stock, des taux de rotation des logements et de l'adéquation à la demande exprimée.
4. Etudier les différentes marges de manœuvre possibles pour offrir des loyers abordables tant dans le neuf que dans l'ancien en tenant compte de l'équilibre économique global des organismes de logement social.
5. Identifier les leviers permettant d'accroître la production d'une offre abordable : coût du

foncier, optimisation des surfaces, mutualisation d'espaces, charges locatives récupérables, marges locales, péréquation des loyers, minoration d'une partie des loyers du parc social, coefficient de structure et au logement, adaptation des aides de Lorient Agglomération...

6. Raisonner en coût global du logement (loyer, charges, déplacements, qualité de vie, âge des enfants, taxes locales ...) et de l'adéquation offre/demande, notamment sur la question de la localisation par rapport au reste à vivre.

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Piloter l'étude sur le « quittancement abordable » en partenariat avec Audelor en s'appuyant sur l'étude régionale menée par le cadre du club Décentralisation et Habitat et évaluer les marges de manœuvre avec les organismes de logement social. Mettre en œuvre des outils d'observation et de qualification du parc social « abordable ».
Organismes de logement social	Réfléchir sur les leviers à mobiliser pour permettre une offre abordable dans le respect de leurs modèles économiques et le contexte actuel de la RLS. Offrir une offre « abordable » dans le neuf et dans l'ancien. Transmettre les données afin d'alimenter les différents outils de suivi et permettre leur fiabilisation.
Communes	Réfléchir aux leviers à mobiliser.
Etat	Financer les opérations de production spécifiques tels que les PLAI – A.
Action Logement	
Associations	Participer à la définition d'une offre « abordable ».

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements à quittancement abordable par bailleur et par commune. Suivi du taux d'évolution par rapport au parc.
- Nombre de logements accessibles aux ménages les plus modestes remis à la location chaque année.
- Nombre de demandeurs issus du 1^{er} quartile (demande externe + interne) relogés dans le parc social.

Action 2 – Développer une offre pour favoriser l'implantation des ménages aux besoins spécifiques

Perspectives opérationnelles :

Orientation 2 :

- *S'interroger sur une politique de loyers à l'échelle de Lorient Agglomération.*
- *Développer un parc à bas loyers accessible aux ménages les plus modestes hors QPV, y compris dans le parc neuf.*
- *Profiter des réhabilitations et des mutations du parc pour attribuer des logements afin qu'ils répondent à des besoins spécifiques (handicap, vieillissement...) identifiés sur le territoire.*

Constats/contexte

- L'offre de logements existante rend difficile l'accès d'une partie de la population au parc social (handicap, composition familiale atypique, situations d'urgences, sortie d'hébergement, etc.).
- Au regard du vieillissement de la population et des problématiques de handicap, l'adaptation des logements s'avère nécessaire.
- La prise en compte des évolutions familiales et des phénomènes de desserrement des ménages modifie les besoins formulés par les demandeurs.

Objectif de l'action

- Permettre aux ménages ayant des besoins spécifiques d'accéder ou de se maintenir dans le logement social.

Modalités de mise en œuvre

1. Développer une offre adaptée aux personnes cumulant des difficultés financières et sociales dans le neuf mais aussi dans le parc existant.
2. Orienter la programmation selon la typologie nécessaire (petits/grands logements) et veiller à sa bonne répartition géographique (au regard de la demande exprimée).
3. Mener une réflexion sur l'aide à apporter aux personnes très isolées et/ou en situation de fragilité mentale.
4. Renforcer les liens entre l'Etablissement Public de Santé Mentale, les organismes de logements sociaux et les travailleurs sociaux pour l'accès et/ou le maintien dans le logement des personnes en situation de fragilités mentales.
5. Améliorer la connaissance de l'offre de logements accessibles ou adaptés pour les personnes en situation de handicap en tenant compte de l'environnement du logement selon une grille à définir en partenariat avec les acteurs concernés.
6. Adapter l'offre nouvelle et existante des logements sociaux pour les ménages en situation de handicap.
7. Reconstituer une partie de l'offre NPNRU dans les communes de l'unité urbaine et celles bien desservies.
8. Réfléchir au développement de la colocation dans le parc social.

9. Mobiliser l'accompagnement social de longue durée (ASLD) à chaque fois qu'il paraît nécessaire pour faciliter l'accueil ou le maintien de ménages fragiles dans le parc social.
10. Répondre aux situations particulières telles que l'accueil occasionnel d'un enfant, ou d'un parent âgé (logements évolutifs).
11. Mener, avec les organismes de logement locatif social, une réflexion sur les possibilités de création d'habitat inclusif et solliciter les autorisations spécifiques auprès du représentant de l'Etat dans le département permettant d'attribuer ces logements en priorité aux personnes en situation de handicap et/ou aux personnes âgées.

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Coordonner la programmation neuve (typologie, type de produits...) pour veiller à une répartition équilibrée entre organismes de logement social et communes. Co-financer la production neuve et la réhabilitation. Co financer l'ASLD.
Organismes de logement social	Co financer l'ASLD. Adapter les logements par rapport à la perte d'autonomie. Identifier les publics spécifiques concernés dans la demande formulée sur le territoire.
Communes	Participer au repérage des publics spécifiques en lien avec les CCAS.
Etat	Co financer l'ASLD. Participer au repérage des publics spécifiques
Action Logement	
Associations	Participer au repérage des publics spécifiques Accompagner les ménages aux besoins spécifiques.

Indicateurs de suivi

- Nombre de petits/grands logements dans la production neuve par bailleur et par commune.
- Nombre de logements faisant l'objet d'une adaptation par bailleur et par commune.
- Nombre de logements produits et existants permettant de répondre à la demande des publics spécifiques sur le territoire.
- Nombre de partenaires participant au repérage des publics spécifiques.
- Nombre de mesures d'Accompagnement Social de Longue Durée mises en œuvre.

Action 3 – S'appuyer sur le parc de logements privés conventionnés

Perspectives opérationnelles :

Orientation 1 :

- Mise en œuvre du Logement d'abord sur le territoire de Lorient Agglomération.

Orientation 2 :

- Développer un parc à bas loyers accessible aux ménages les plus modestes hors QPV.

Constats/contexte

- Le parc privé peut constituer une solution complémentaire intéressante et un gisement important pour développer une offre accessible aux ménages du 1^{er} quartile.
- Une partie du parc privé situé dans les franges plus rurales du territoire intercommunal joue déjà en partie un rôle de parc social de fait.

Objectif de l'action

- Accroître les capacités d'accueil des demandeurs aux ressources les plus modestes en s'appuyant sur le parc privé.

Modalités de mise en œuvre

1. Développer l'intermédiation locative et les baux glissant en s'appuyant sur les deux Agences Sociales (Soliha AIS et AMISEP AIVS).
2. Sensibiliser les propriétaires bailleurs privés mais aussi les communes à partir d'une communication appropriée.
3. Poursuivre l'amélioration du parc locatif privé (conventionnement ANAH avec travaux dans le cadre du PIG).
4. Mobiliser l'accompagnement social de longue durée à chaque fois qu'il paraît nécessaire pour faciliter l'accueil de ménages fragiles dans le parc privé et sécuriser ainsi les bailleurs.
5. Réfléchir à la mise en place de nouveaux outils de garantie « dégradation » (intervention des compagnons bâtisseurs de Bretagne...) pour les propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer à des publics fragiles.

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Piloter et mettre en œuvre une campagne de communication à destination des propriétaires bailleurs sur le territoire. Informier et mobiliser les communes sur le recours au système d'intermédiation locative.
Organismes de logement social	
Communes	Relayer les informations sur les dispositifs d'intermédiation locative. Veiller au bon état des logements mis à la location (permis de louer).
Etat	Poursuivre l'amélioration du parc privé locatif par la mobilisation des financements ANAH.
Action Logement	
Associations	Développer la communication sur les dispositifs existants. Accompagner les locataires dans l'appropriation, l'accès et le maintien dans le logement.

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements en intermédiation locative.
- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une convention ANAH avec ou sans travaux.
- Nombre de ménages accompagnés par les associations dans l'accès et le maintien dans le logement privé.

Action 4 – Fiabiliser les données issues du fichier partagé et les données d'occupation du parc social

Perspectives opérationnelles :

Orientation 1 :

- Mettre en place des outils d'observation d'occupation et de peuplement, d'aide à la décision et d'évaluation, partagés, sans déporter les situations de fragilité sur d'autres secteurs.
- Assurer un suivi des attributions aux ménages DALO et identifiés comme prioritaires afin de garantir leur accès au logement.
- Objectiver les capacités d'accueil du parc de logement hors QPV au profit des ménages issus du 1er quartile de la demande et définir des pratiques de mobilisation de ces logements à destination des ménages les plus modestes.

Orientation 5 :

- Mettre en place une évaluation semestrielle tout au long du dispositif permettant de jauger les rééquilibrages sociaux au regard des attendus de la loi.
- Fiabiliser les données issues du fichier partagé de la demande et assurer un suivi de la demande prioritaire par une labellisation et un ordonnancement de la demande.

Constats/contexte

- Le fichier partagé de la demande permet déjà de recenser un certain nombre de données.
- Les éléments intégrés dans ce fichier doivent cependant être améliorés par l'actualisation des ressources, les critères de priorités des demandeurs, l'actualisation des situations, etc.
- Les données Occupation du Parc Social (OPS) sont traitées par l'AudeLor et permettent d'avoir une vision intercommunale de l'occupation du parc social.

Objectifs de l'action

- Accroître la connaissance de l'occupation du parc social.
- Fiabiliser les connaissances des données du fichier partagé de la demande.

Modalités de mise en œuvre

1. Elaborer une procédure commune afin d'avoir la vision la plus juste des situations des ménages dans le fichier partagé de la demande (pièces justificatives, demandes d'actualisation...).
2. Rechercher une méthode d'actualisation des demandes de logements entre le dépôt, l'instruction et la satisfaction de la demande.
3. Faire évoluer le fichier partagé pour une fiabilisation des données, une labellisation des publics prioritaires, l'enrichissement des données concernant le handicap, la cotation...
4. Disposer des données permettant d'analyser les évolutions de l'occupation du patrimoine social notamment en fiabilisant l'enquête OPS : mise en place de permanences pour aider les locataires à la remplir (organismes de logement social, travailleurs sociaux, associations...).
5. Réfléchir à l'intégration d'autres indicateurs lors de l'enquête OPS (sur le cadre de vie notamment).
6. Mieux connaître les caractéristiques concernant les personnes qui présentent des situations de handicap.

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Mettre en œuvre et piloter la démarche. Déterminer les critères et les caractéristiques mobilisables permettant de qualifier la demande. Participer à une réflexion régionale sur les besoins d'amélioration du fichier partagé de la demande en lien avec l'ARO et le CREHA Ouest (contribuer au recensement régional des demandes d'évolution de l'outil). Améliorer la connaissance des caractéristiques des demandeurs en situation de handicap dans le fichier partagé de la demande.
Organismes de logement social	Actualiser les données et les transmettre pour alimenter les différents outils d'observation et de suivi.
Communes	Accompagner les demandeurs en lien avec les CCAS.
Etat	Recenser les besoins d'amélioration du fichier partagé de la demande.
Action Logement	
Associations	Accompagner les demandeurs dans leurs démarches. Sensibiliser les ménages pour compléter au mieux l'enquête OPS et les aider à la remplir, le cas échéant.

Indicateurs de suivi

- Nombre de groupes de travail.
- Nombre de demandeurs en situation de handicap sur le territoire de Lorient Agglomération.
- Nombre de demandeurs labellisés prioritaires (CCH, LA....).

Action 5 – Caractériser le fonctionnement des résidences du parc social.

Perspectives opérationnelles:

Orientation 1 :

- Mettre en place des outils d'observation d'occupation et de peuplement, d'aide à la décision et d'évaluation, partagés, sans déporter les situations de fragilité sur d'autres secteurs.
- Objectiver les capacités d'accueil du parc de logement hors QPV au profit des ménages issus du 1er quartile de la demande et définir des pratiques de mobilisation de ces logements à destination des ménages les plus modestes.

Orientation 5 :

- Faire de la mise en œuvre de la loi, une opportunité pour mettre en place un indice de fragilité sociale, dans un 1er temps sur la base d'un découpage infra quartier puis dans un second temps, descendre à l'échelle des résidences.

Constats

- Un parc social réparti de manière hétérogène sur le territoire.
- Les résidences connaissent des réalités différentes. Le développement d'outils d'observation permet d'acquérir une vision fine et dynamique des problématiques à l'œuvre.
- La mobilisation des sources de données disponibles telles que le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), l'OPS et le fichier partagé de la demande permettent d'affiner la connaissance du parc.

Objectif de l'action

- Disposer d'une vision dynamique des résidences du parc social sur l'ensemble du territoire intercommunal à une échelle fine.

Modalités de mise en œuvre

1. Etablir un indicateur de précarité économique (à partir d'un critère de ressources) pour l'ensemble des résidences.
2. Identifier les résidences présentant des dysfonctionnements constatés (en évitant les préjugés) et partagés entre les organismes de logement social, les communes et/ou les partenaires.
3. Recenser et analyser les résidences qui fonctionnent bien.
4. Elaborer un tableau de bord simple pour les résidences connaissant des difficultés sur la base de quelques indicateurs facilement mobilisables (vacance, environnement, types de dysfonctionnements...) permettant l'aide à la décision pour les Pré Commission d'Attribution de Logements (pré CALS) et les Commissions d'Attribution de Logements (CALS). L'actualisation des données se fera tous les 2 ans.

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Piloter la démarche de qualification du parc social en lien avec AudéLor sur l'ensemble du territoire selon les modalités décrites. Déterminer des critères faisant l'objet des tableaux de bords envisagés.
Organismes de logement social	Participer à l'identification du bon fonctionnement/dysfonctionnement des résidences. Remplir les tableaux de bord pour les résidences dysfonctionnant et celles ayant un bon fonctionnement. Actualiser les données et les transmettre afin de disposer de la vision la plus fine possible de l'occupation du parc social.
Communes	Participer à l'identification du bon fonctionnement/dysfonctionnement des résidences. Faire le lien avec les études disponibles telles que l'analyse des besoins sociaux réalisés par les CCAS.
Etat	
Action Logement	
Associations	Participer à l'identification du bon fonctionnement/dysfonctionnement des résidences.

Indicateurs de suivi

- Evolution des différents indicateurs (précarité, fonctionnements/dysfonctionnements) permettant d'évaluer les dynamiques d'occupation des résidences.
- Nombre de résidences identifiées comme présentant des dysfonctionnements.
- Nombre de résidences identifiées comme fonctionnant bien.
- Analyser les décisions des CALS au regard des tableaux de suivi proposés.

Action 6 – Formaliser et ordonnancer les critères de priorités

Perspectives opérationnelles :

Orientation 1 :

- Mettre en place des outils d'observation d'occupation et de peuplement, d'aide à la décision et d'évaluation, partagés, sans déporter les situations de fragilité sur d'autres secteurs.

- Assurer un suivi des attributions aux ménages DALO et identifiés comme prioritaires afin de garantir leur accès au logement.

Orientation 5 :

- Fiabiliser les données issues du fichier partagé de la demande et assurer un suivi de la demande prioritaire par une labellisation et un ordonnancement de la demande.

Constats/contexte

- La loi (art L 441 – 1 du CCH) identifie les différentes situations de priorités.
- Une forte précarisation s'observe sur le territoire de Lorient Agglomération tant en terme d'occupation que de demandes.
- Les besoins sont différents selon les territoires et les réalités locales.

Objectifs de l'action

- Identifier les critères de priorités qui ressortent au regard des réalités locales.
- Veiller à une répartition équilibrée des ménages prioritaires.

Modalités de mise en œuvre

1. Définir et/ou préciser les critères pour une meilleure identification des ménages prioritaires (prioritaires Etat, PDALHPD, Lorient Agglomération).
2. Suivre finement les demandes pour répondre aux besoins des ménages prioritaires.
3. Mettre en place un suivi de la localisation des attributions faites aux demandeurs prioritaires (localisation communale et type de résidence) afin de veiller à la non concentration de ces ménages dans les quartiers ou les résidences les plus fragiles.
4. Analyser les refus, après passage en CAL, des ménages prioritaires (identifier le poids de la localisation du logement dans les motifs des refus) et les conséquences pour le demandeur (perte de priorité).
5. Veiller à une répartition équitable des typologies et loyers abordables par réservataire pour satisfaire les objectifs d'attribution (voir action 12 : Mettre en œuvre les droits de réservation et organiser la gestion en flux entre les réservataires).

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Piloter la démarche d'ordonnancement de la demande prioritaire. Définir les critères de priorité en articulation avec les critères du PDALHPD et de l'Etat.
Organismes de logement social	Transmettre les données sur les refus pour analyser les causes. Améliorer le suivi du fichier partagé de la demande et la vérification des pièces dans l'instruction des dossiers. Participer à la mise en application des critères de priorité dans le processus d'attribution.
Communes	Repérer et accompagner les demandeurs les plus en difficulté sur leur territoire.
Etat	Veiller, en lien avec Lorient Agglomération, au respect des objectifs d'attribution aux ménages prioritaires.
Action Logement	
Associations	Repérer et accompagner les demandeurs les plus en difficulté.

Indicateurs de suivi

- Nombre de demandeurs prioritaires sur le territoire.
- Nombre d'attributions aux ménages identifiés comme prioritaires par bailleur et par commune.

Action 7 – Mettre en place la cotation de la demande

Perspectives opérationnelles :

Orientation 2 :

- Conforter le rôle de la Commission Logement de Lorient Agglomération dans le rôle de qualification et de labellisation locale des publics prioritaires.

Orientation 5 :

- Fiabiliser les données issues du fichier partagé de la demande et assurer un suivi de la demande prioritaire par une labellisation et un ordonnancement de la demande.

- Travailler sur les pratiques communes d'attribution permettant d'assurer la meilleure équité et transparence possibles sur le territoire.

Constats/contexte

- La loi ELAN rend obligatoire la mise en place un système de cotation de la demande à l'ensemble des territoires.

Objectifs de l'action

- Mettre en place un système de cotation conformément à la loi.
- S'appuyer sur l'ordonnancement des critères de priorités pour une plus grande transparence et une plus grande équité de traitement dans le processus d'attribution. La cotation doit s'entendre comme un outil d'aide à la décision.

Modalités de mise en œuvre

1. Elaborer, avec l'ensemble des partenaires, une grille de cotation adaptée aux réalités du territoire, permettant le classement des demandeurs et l'aide à la décision lors des attributions. La cotation ne remplace pas l'appréciation individualisée des situations présentées en CALS.
2. Travailler avec le gestionnaire du fichier partagé de la demande pour intégrer cette cotation dans l'application.

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Piloter la démarche de mise en œuvre de la cotation et l'adapter aux réalités du territoire. Définir les critères et faire évoluer le fichier partagé de la demande.
Organismes de logement social	Mettre en œuvre la démarche et l'appliquer tout au long du processus d'attribution.
Communes	Informers les demandeurs du système de cotation et des critères dédiés.
Etat	Veiller à la mise en œuvre de la démarche de cotation.
Action Logement	Participer à la mise en œuvre de la cotation.
Associations	

Indicateurs de suivi

- Nombre de réunions partenariales organisées.
- Nombre de ménages « labellisés » par l'Etat et Lorient Agglomération.

Action 8 – Mettre en place la commission de coordination selon les exigences législatives, maintenir et renforcer le rôle de la Commission Logement de Lorient Agglomération

Perspectives opérationnelles:

Orientation 2 :

- Conforter le rôle de la Commission Logement de Lorient Agglomération dans le rôle de qualification et de labellisation locale des publics prioritaires.

Constats/contexte
<ul style="list-style-type: none"> • Une commission de coordination existe depuis 10 ans sur Lorient Agglomération et réunit l'ensemble des organismes de logement social actifs sur le territoire. • Néanmoins, il est nécessaire de réfléchir à de nouvelles orientations dans le rôle dévolu à cette commission, notamment au regard des évolutions législatives successives. • Une précarisation des situations a été évoquée par l'ensemble des partenaires au cours des ateliers.

Objectifs de l'action
<ul style="list-style-type: none"> • Créer la commission de coordination conformément aux textes législatifs (lois LEC et ELAN) et définir son rôle. • Maintenir et renforcer le rôle de la commission logement de Lorient Agglomération.

Modalités de mise en œuvre
<ol style="list-style-type: none"> 1. Mettre en place la commission de coordination selon les exigences législatives composée de Lorient Agglomération, l'Etat, le CD 56, les 25 communes, les organismes de logement social, Action Logement, les associations, notamment celles représentant les locataires. Son rôle est de suivre : <ul style="list-style-type: none"> - les relogements dans le cadre du NPNRU et des QPV ; - les objectifs d'attributions définis au sein de la CIA ; - les bilans annuels de la commission logement de Lorient Agglomération ; - le bilan de l'Accompagnement Social de Longue Durée (ASLD). 2. Maintenir l'instance actuelle (renommée « commission logement de Lorient Agglomération ») composée de Lorient Agglomération, l'Etat, les travailleurs sociaux du CD56, les organismes de logement social, les associations (Sauvegarde 56 et UDAF) dont le rôle est d'examiner et de proposer des solutions pour les situations bloquées (accès au logement, mutation, maintien), de labelliser des ménages prioritaires et de travailler sur de la prévention des expulsions. 3. Ouvrir la commission logement de Lorient Agglomération à de nouveaux acteurs, tels que les Agence Immobilières à Vocation Sociale et ceux de la santé mentale.

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Piloter la commission de coordination et la commission logement.
Organismes de logement social	Participer à ces différentes instances et permettre de trouver une solution pour les ménages présentés à la commission logement de Lorient Agglomération.

Communes	Repérer les situations et orienter les ménages en difficulté vers la commission logement de Lorient agglomération.
Etat	Repérer les situations et orienter les ménages en difficulté vers la commission logement de Lorient agglomération.
Action Logement	Repérer les situations et orienter les ménages en difficulté vers la commission logement de Lorient agglomération.
Associations	Repérer les situations complexes et difficiles et les orienter vers la commission logement de Lorient Agglomération.

Indicateurs de suivi

- Nombre de commissions logement de Lorient Agglomération réunies chaque année.
- Nombre de situations orientées à la commission logement de Lorient Agglomération.
- Nombre de relogements effectués par les organismes de logement social suite à la commission logement de Lorient Agglomération.
- Evolution du nombre de DALO sur le territoire.

Action 9 – Veiller à maintenir une diversité et une répartition équilibrée au sein des résidences présentant des fragilités (en QPV et hors QPV)

Perspectives opérationnelles :

Orientation 3 :

- Mobiliser des partenaires sur la revalorisation de l'image de certains quartiers / secteurs auprès des demandeurs de logements sociaux afin d'enrayer des dynamiques de ségrégations urbaines et sociales.
- S'appuyer sur les opérations programmées dans le cadre du NPNRU et les actions du contrat de ville pour redonner une image positive aux quartiers et attirer de nouveaux publics.
- Mettre en place des leviers innovants pour attirer en QPV par un mécanisme d'attributions, les ménages porteurs de mixité.

Orientation 4 :

- Expérimenter de nouvelles démarches de commercialisation active et la location voulue.
- Mettre en place des politiques de marketing dans les secteurs en manque d'attractivité.

Constats/contexte

- Le seuil du 1^{er} quartile est de 7200 €/UC/an sur Lorient Agglomération
- Au 31/12/2018, le taux de ménages issus des autres quartiles de la demande est de 71 % sur les QPV de Lorient Agglomération.
- Néanmoins, le fichier partagé de la demande ne donne pas la répartition des différents quartiles au sein de la distribution (problématique des ménages appartenant au 2nd quartile).

Objectifs de l'action

- Veiller à maintenir une diversité au sein des Quartiers Politique de la Ville (QPV) et qu'elle soit la plus équilibrée possible.
- Permettre le rééquilibrage des résidences connaissant des difficultés grâce aux outils de qualification et d'observation du parc social.

Modalités de mise en œuvre

1. Améliorer l'attractivité de l'offre nouvelle de logements en QPV en proposant un habitat diversifié pour une meilleure mixité (accession, lots libres, habitat partagé, évolutif...) et des nouveaux services (conciergeries...).
2. Développer une politique volontariste sur le patrimoine situé en QPV pour adapter l'offre existante à la demande actuelle, la rendre plus attractive et diminuer les charges (sur entretien, embellissement, etc.).
3. Mener une réflexion sur le déconventionnement de certains logements situés en QPV et/ou dérogation aux plafonds de ressources au sein des QPV.
4. Renforcer les approches transversales et multi partenariales en visant à assurer la sécurité et la tranquillité dans certains QPV et dans certains secteurs considérés comme fragiles.

5. Affiner la connaissance des profils des demandeurs issus des 3^{ème} et 4^{ème} quartiles et favoriser leur installation en QPV et/ou dans les résidences identifiées comme fragiles.
6. Analyser les refus exprimés pour un logement en QPV et dans une résidence fragile et systématiser les entretiens des ménages qui quittent le quartier à partir d'une grille commune d'analyse.
7. Attirer de nouveaux ménages « porteurs de mixité » :
 - Mettre en place des systèmes d'incitations pour encourager les ménages à s'installer au sein des QPV et des résidences fragiles.
 - Valoriser les atouts des QPV ou des résidences fragiles par un marketing spécifique (circuits, visites, travail sur l'argumentaire...).
 - Valoriser les logements situés en QPV ou au sein des résidences fragiles par la réalisation de « home staging » dans des appartements témoins.
8. Développer la fierté des habitants de vivre dans leur quartier (marches, évènements conviviaux, boutiques éphémères, mise en valeur de talents locaux...).
9. Rechercher les leviers pour favoriser l'installation d'étudiants en QPV (quittancement minoré en contrepartie d'une participation pour le bailleur).
10. Réfléchir à la mise en place d'un système de vacance volontaire dans un objectif de rééquilibrage pour les nouveaux arrivants pour certaines résidences parmi les plus fragiles (dans et hors QPV).

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Piloter et animer la démarche sur le territoire pour créer des synergies avec l'ensemble des acteurs. Réfléchir à des systèmes d'aides sur les QPV ou les résidences fragiles pour les logements faisant l'objet d'une vacance volontaire.
Organismes de logement social	Promouvoir les QPV et les résidences fragiles par des visites de logements, de la remise en état très qualitative/home staging des logements remis en location dans ces secteurs.
Communes	Faire émerger un partenariat avec la police, organismes de logement social, CCAS...
Etat	Favoriser la tranquillité publique sur les secteurs cumulant plus de difficultés.
Action Logement	
Associations	Renforcer la cohésion au sein des quartiers, aider les habitants à se structurer et s'approprier le quartier.

Indicateurs de suivi

- Nombres de ménages issus des 3^{ème} et 4^{ème} quartiles de la demande logés en QPV et /ou dans les résidences fragiles.
- Nombre de résidences fragiles en « vacance volontaire » et suivi de leur évolution.
- Nombre de refus exprimés.
- Nombre d'entretiens réalisés auprès des ménages quittant les QPV et /ou les résidences fragiles.

Action 10 – Impulser la mobilité dans le parc social et optimiser l'occupation de certains logements

Perspectives opérationnelles :

Orientation 4 :

- Proposer des mesures concrètes d'incitation à la mobilité (auto-réhabilitation accompagnée, prise en charge des frais de déménagement, de remise en état, de la caution, etc.) et créer une interface dédiée aux demandes de mutations et de coordination inter organismes.

Constats/contexte

- Les coûts induits par une mutation (charges de déménagement, par exemple) et les situations de fragilités et d'isolement peuvent constituer des freins à la mobilité au sein du parc de logements social.
- Lors des ateliers, la fluidification des mutations a été identifiée comme levier pour favoriser les parcours résidentiels des ménages.
- Le NPNRU et les mécanismes à l'œuvre dans le cadre du processus de relogement constituent des points d'appuis pour impulser de la mobilité dans le parc social.

Objectifs de l'action

- Fluidifier et favoriser les parcours résidentiels ascendants au sein du parc social.
- Proposer des mesures d'accompagnement aux ménages.

Modalités de mise en œuvre

1. Suivre la charte de relogement (NPNRU) tout en assurant des parcours résidentiels choisis pour les ménages concernés par les démolitions.
2. Réexaminer l'occupation de certains logements spécifiques (occupants de logements à bas loyers, PLAI A, maisons individuelles) et accompagner les locataires en situation de sous occupation pour optimiser leur parcours résidentiel. Le réexamen des situations se fera avec une approche humaniste (notamment pour les personnes âgées).
3. Réfléchir, pour faciliter la libération de logements particulièrement recherchés (petits logements, bas loyers, maisons individuelles, PLAI A) à la mise en place de mesures concrètes d'incitation : pas de frais de remise en état, prise en charge des frais de déménagement, intervention des Compagnons Bâisseurs de Bretagne...
 4. Traiter les mutations bloquées en inter organismes de logement social dans le cadre de la commission logement de Lorient Agglomération (fiche action 8 : Mettre en place la commission de coordination selon les exigences législatives, maintenir et renforcer le rôle de la Commission Logement de Lorient Agglomération).
5. Favoriser la colocation, la sous location, la mixité inter générationnelle, notamment, à travers le dispositif de cohabitation solidaire intergénérationnelle de la loi ELAN.
6. Réfléchir à la faisabilité de créer une bourse d'échange de logements entre locataires.

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Favoriser le travail partenarial. Initier la réflexion sur la mise en place d'un système bourse d'échange.
Organismes de logement social	Contribuer au travail partenarial. Faire remonter des propositions pour le système de la bourse d'échange.
Communes	Contribuer au travail partenarial. Relayer les informations par le biais des CCAS. Accompagner les ménages dans leur démarche de mutation.
Etat	Contribuer au travail partenarial mis en place sur le territoire.
Action Logement	Contribuer au travail partenarial mis en place sur le territoire.
Associations	Contribuer au travail partenarial mis en place sur le territoire. Accompagner les locataires engagés dans une démarche de mutation.

Indicateurs de suivi

- Nombre de demandes de mutations traitées en inter-organismes.
- Nombre de situations ayant fait l'objet d'un réexamen et les suites données.
- Nombre de logements concernés par la bourse de logements.
- Nombres de ménages ayant bénéficié du système de bourse de logements.

Action 11 – Améliorer l'information du demandeur, lutter contre l'autocensure et les idées reçues

Perspectives opérationnelles :

Orientation 4 :

- Mettre en place des politiques de marketing dans les secteurs en manque d'attractivité.
- Proposer un accompagnement spécifique, notamment, dans le cadre du relogement du NPNRU pour permettre aux ménages de faire évoluer leur choix résidentiel, ouvrir leurs horizons géographiques et accéder à un logement plus adapté à leurs besoins.

Constats/contexte

- Les ménages les plus modestes se situent sur les secteurs classés en QPV du fait de la nature du parc et des montants de loyers pratiqués.
- Les demandeurs les plus pauvres ont tendance à formuler leur demande sur les villes centre, notamment Lorient, au détriment des communes de l'unité urbaine et des communes bien desservies ou disposant d'un bon niveau d'équipements et de services publics.

Objectifs de l'action

- Permettre une meilleure prise en compte des choix résidentiels des ménages, en particulier des plus précaires.
- Elargir l'horizon géographique des ménages et lutter contre les préjugés.

Modalités de mise en œuvre

1. Mieux accompagner les ménages dans l'expression de leur choix résidentiel pour mieux comprendre les demandes à partir d'une grille d'entretien unique (cf. action 14 : Mettre en place des sessions de formations à destination de l'ensemble des partenaires (organismes de logement social, communes, associations...)).
2. Mieux prendre en compte la demande locative sociale HLM pour passer d'une logique d'attribution (d'un logement à un ménage) à celle d'un choix du ménage vers un certain logement.
3. Mettre en œuvre un Service d'Information et d'accueil du Demandeur (SIAD) permettant un conseil homogène et accessible à tous les demandeurs avec des supports communs et des guides d'entretiens (action à développer dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information du demandeur).
4. Mieux expliquer aux demandeurs les critères et raisons pour lesquelles ils ne se sont pas vus attribuer un logement après passage en CAL.
5. Harmoniser le travail de qualification de la demande.

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Piloter la démarche d'amélioration de l'information aux demandeurs. Rédiger la fiche entretien en lien avec les partenaires. Permettre une plus grande transparence et une équité pour l'ensemble des demandeurs. Mettre en place le Service d'Information et d'Accueil du Demandeur (SIAD). Etre identifié par les partenaires.
Organismes de logement social	Contribuer à la mise en place du SIAD. Accompagner les ménages dans l'expression de leur besoin et de leur choix résidentiel.
Communes	Contribuer à la mise en place du SIAD. Accompagner les ménages dans l'expression de leur besoin et de leur choix résidentiel.
Etat	
Action Logement	Contribuer à la mise en place du SIAD.
Associations	Accompagner les ménages dans l'expression de leur besoin et de leur choix résidentiel.

Indicateurs de suivi

- Nombre de demandeurs reçus dans le cadre du Service d'Information et d'Accueil du Demandeur.
- Nombre de rencontres avec les communes et les partenaires pour s'assurer de leur bonne appropriation des outils mis en place.

Action 12 – Mettre en œuvre les droits de réservation et organiser la gestion en flux des réservataires

Perspectives opérationnelles :

Orientation 5 :

- Permettre, comme le prévoit le projet de loi ELAN, de mutualiser les filières d'attribution entre les réservataires et clarifier le rôle de l'EPCI en faisant jouer son droit de réservation.
- Fiabiliser les données issues du fichier partagé de la demande et assurer un suivi de la demande prioritaire par une labellisation et un ordonnancement de la demande.

Constats/contexte

- La loi ELAN instaure la gestion en flux des droits de réservation (Action Logement, Etat, collectivités).
- Lorient Agglomération, au titre des financements alloués à la production, à la réhabilitation de logements sociaux sur son territoire et les garanties d'emprunt accordées, entend se positionner en tant que réservataire.

Objectif de l'action

- Suivre les modalités d'exercice de ce droit à l'ensemble des réservataires afin de ne pas créer de déséquilibre entre les différentes filières d'attribution et de réservation.

Modalités de mise en œuvre

1. Mobiliser les différents réservataires et les organismes de logement social afin de passer d'une gestion en stock à une gestion en flux.
2. Engager un travail spécifique avec Action Logement (stock existant, contre parties liées aux nouveaux investissements : NPNRU, cœur de Ville, prêts de Haut de Bilan...).
3. Fluidifier l'exercice du droit de réservation afin de ne pas freiner le processus d'attribution.
4. Mettre en œuvre le droit de réservation de Lorient Agglomération en définissant son contingent notamment pour les publics labellisés en commission logement de Lorient Agglomération.
5. Mobiliser Action Logement dans la satisfaction des demandes de logements des salariés, notamment, des travailleurs identifiés comme précaires ou connaissant des difficultés sociales et familiales.
6. Elaborer des tableaux de suivi permettant de disposer d'une vision fine des attributions entre réservataires ainsi que leur localisation (adaptation du fichier partagé de la demande sans doute nécessaire).

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Piloter la démarche de mutualisation de la gestion en flux des différents contingents de réservataires. Suivre les attributions pour les équilibrer entre les différents réservataires.
Organismes de logement social	Transmettre et suivre les données relatives aux attributions.
Communes	Contribuer à la mise en œuvre de la gestion en flux.
Etat	Contribuer à la mise en œuvre de la gestion en flux.
Action Logement	Contribuer à la mise en œuvre de la gestion en flux.
Associations	

Indicateurs de suivi

- Nombre et localisation des attributions par réservataire.
- Equilibre des attributions des publics prioritaires par réservataire.

Action 13 – Harmoniser les pratiques d’attributions et déterminer les conditions de choix des candidats aux CALS

Perspectives opérationnelles :

Orientation 5 :

- Travailler sur les pratiques communes d’attribution permettant d’assurer la meilleure équité et transparence possibles sur le territoire.

Constats/contexte

- Si les processus d’attribution apparaissent comme globalement vertueux au sein du territoire de Lorient Agglomération, une évolution et une harmonisation de certaines pratiques d’attribution s’avèrent nécessaires afin d’assurer aux demandeurs une égalité de traitement et une plus grande transparence.

Objectifs de l’action

- Garantir une égalité de traitement entre les demandeurs sur l’ensemble du territoire.
- Concilier les choix résidentiels formulés par les demandeurs et les capacités d’arbitrage des commissions d’attribution sur l’ensemble du territoire.

Modalités de mise en œuvre

1. Elaborer un référentiel commun permettant d’harmoniser les pratiques d’attributions et les règlements intérieurs des CALs et les retranscrire à travers une procédure commune. Viser une présentation de 3 candidats, à l’exception des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation.
2. Trouver une définition commune des notions de reste à vivre et de calcul du taux d’effort.
3. Systématiser le suivi des tableaux de bords des attributions par les CALS concernant le respect des obligations relatives à l’accueil des ménages issus du 1er quartile, des publics prioritaires et des possibilités d’accueillir d’autres ménages dans un objectif de mixité sociale et de bon fonctionnement des résidences.
4. Clarifier le processus de désignation des 3 candidats présentés en CALs dans le respect des obligations légales en prenant appui sur la consultation du fichier partagé de la demande et des tableaux de suivi des attributions (atteinte des objectifs d’accueil des publics prioritaires et respect des droits de réservation).
5. Informer les candidats et viser une visite systématique des logements en amont des CALS. Pour les demandeurs les plus fragiles, l’information vers le travailleur social référent est également envisagée.
6. Mettre en place une stratégie d’attribution concertée pour chaque programme neuf permettant de viser une diversification de profils démographiques et sociaux pour un peuplement harmonieux et, pour cela, définir un pourcentage de mutations internes à l’organisme, de mutations inter- organismes et de nouvelles demandes.
7. Intégrer une procédure de rapprochement entre l’offre et la demande pour les personnes en situation de handicap.
8. Suivre les profils des ménages attributaires dans les programmes neufs via les tableaux de bord de suivi, notamment en fonction de leurs niveaux de ressources.

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Piloter le référentiel permettant d'harmoniser les différentes pratiques d'attributions. Suivre les résultats par la mise en œuvre de tableaux de bords de suivi. Rendre plus effective la présence de Lorient Agglomération dans les CALs (élu et /ou technicien).
Organismes de logement social	Harmoniser les références et les pratiques d'attributions des différents organismes de logement social actifs sur le territoire. Participer au processus d'harmonisation des pratiques d'attributions.
Communes	Participer à l'élaboration du référentiel commun.
Etat	Participer à l'élaboration du référentiel commun.
Action Logement	Participer à l'élaboration du référentiel commun.
Associations	

Indicateurs de suivi

- Nombre et profils des ménages attributaires dans les programmes neufs.
- Tableaux de bords de suivi des attributions des ménages issus du 1^{er} quartile de la demande, de la demande prioritaire par bailleur et par commune.

Action 14 – Mettre en place des sessions de formations à destination de l'ensemble des partenaires (organismes de logement social, communes, associations...)

Perspectives opérationnelles:

Orientation 4 :

- Expérimenter de nouvelles démarches de commercialisation active et la location voulue.
- Proposer un accompagnement spécifique, notamment, dans le cadre du relogement du NPNRU pour permettre aux ménages de faire évoluer leur choix résidentiel, ouvrir leurs horizons géographiques et accéder à un logement plus adapté à leurs besoins.

Orientation 5 :

- Travailler sur les pratiques communes d'attribution permettant d'assurer la meilleure équité et transparence possibles sur le territoire

Constats/contexte

- Si les processus d'attribution apparaissent comme globalement vertueux au sein du territoire de Lorient Agglomération, une évolution et une harmonisation de certaines pratiques d'attribution s'avèrent nécessaires afin d'assurer aux demandeurs une égalité de traitement et une plus grande transparence.
- Cette demande a, notamment, été formulée lors des ateliers par les administrateurs siégeant aux CALS.

Objectifs de l'action

- Sensibiliser les acteurs intervenant dans la procédure d'attribution sur les documents établis dans le cadre de la CIL, la déontologie, les obligations et fonctionnement des commissions d'attribution.
- Faciliter l'aide à la décision des membres lors des CALS.

Modalités de mise en œuvre

1. Sensibiliser les administrateurs participant aux CALs sur les évolutions des politiques d'attributions et sur les documents établis dans le cadre de la CIL (document cadre et CIA).
2. Elaboration de 3 référentiels communs par la rédaction de guides :
 - Un guide sur les cadres réglementaires et opérationnels des attributions de logements sociaux (procédures communes) ;
 - Un guide d'entretien socle commun aux organismes de logement social;
 - Un guide spécifique à destination des communes et partenaires.
3. Former les chargés de clientèle (déontologie et pratiques commerciales, location active...) et les sensibiliser aux particularités des demandeurs spécifiques tels que les personnes en situation de handicap, les migrants, les publics fragiles, avec la constitution d'un annuaire de personnes ressources.
4. Accompagner le personnel et les élus des communes en charge de la demande locative (fonctionnement des CALs, connaissance du cadre réglementaire et législatif dans lequel ils interviennent, utilisation du fichier partagé de la demande...).

5. Mettre en place un réseau par le déploiement du service d'accueil et d'information du demandeur comme service ressource en tenant compte de l'accessibilité des territoires éloignés (action développée dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur).
6. Mettre en place des formations à destination des associations susceptibles d'accompagner les demandeurs (dossier de demande de logement social).

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Promouvoir et organiser des sessions de formations en direction des administrateurs pour la CIA. Rédiger les guides nécessaires pour harmoniser les pratiques dans la gestion de la demande. Participer à l'élaboration de l'annuaire « personnes ressources ».
Organismes de logement social	Proposer des formations en inter organismes de logement social pour les chargés de clientèles.
Communes	Participer à l'élaboration des documents. Participer aux sessions de formations organisées.
Etat	Participer à l'élaboration des documents.
Action Logement	Participer à l'élaboration des documents.
Associations	Participer à l'élaboration des documents. Participer aux sessions de formations organisées.

Indicateurs de suivi

- Nombre de réunions avec les communes.
- Nombres de sessions de formations organisées en direction des associations, des administrateurs et des chargés de clientèles.

Action 15 – Suivre les objectifs de la CIA

Perspectives opérationnelles :

Orientation 1 :

- Mettre en place des outils d'observation d'occupation et de peuplement, d'aide à la décision et d'évaluation, partagés, sans déporter les situations de fragilité sur d'autres secteurs

Orientation 5 :

- Mettre en place une évaluation semestrielle tout au long du dispositif permettant de jauger les rééquilibrages sociaux au regard des attendus de la loi.

- Fiabiliser les données issues du fichier partagé de la demande et assurer un suivi de la demande prioritaire par une labellisation et un ordonnancement de la demande.

Constats

- Les objectifs d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV sont à atteindre dès maintenant à hauteur de 25% (sur Lorient Agglomération ce taux est actuellement de 17,7%).
- Il en va de même pour les objectifs d'attribution aux ménages prioritaires et faisant l'objet d'une opération programmée au titre du NPNRU.
- Les objectifs d'attribution aux ménages issus des autres quartiles en QPV sont également directement opposables à hauteur de 50%.

Objectif de l'action

- S'assurer de l'atteinte des objectifs relatifs aux ménages prioritaires et les plus précaires dans les attributions en garantissant le principe d'équilibre territorial et plus globalement ceux de la CIA.

Modalités de mise en œuvre

1. Elaborer, par réservataire et par commune, des tableaux de bord trimestriels de suivi des attributions aux ménages les plus modestes dont ceux du 1^{er} quartile, aux ménages des autres quartiles en QPV et aux publics prioritaires.
2. Analyser régulièrement la situation par rapport aux objectifs définis dans la CIA.
3. Veiller à la contribution progressive des communes autres que celles qui concentrent 80% du parc de logements locatifs sociaux (Lorient, Lanester et Hennebont) dans l'accueil des ménages prioritaires ou du 1^{er} quartile (en tenant compte de leur accessibilité géographique et de la proximité des services).
4. Suivre le programme d'actions de la CIA permettant d'infléchir les dynamiques de déséquilibres sociaux et territoriaux et l'adapter si besoin.
5. Mobiliser les instances (CIL et commission de coordination) pour :
 - suivre la mise en œuvre des objectifs de la CIA sur les 6 prochaines années ;
 - mesurer l'impact de la stratégie d'attribution sur l'équilibre social du territoire ;
 - si nécessaire, ajuster la stratégie en fonction des évolutions du territoire.

Partenaires	Rôles et engagements
Lorient Agglomération	Co-piloter l'évaluation et le suivi des objectifs de la démarche. Etablir les modalités et outils de suivi.
Organismes de logement social	Contribuer aux analyses, fiabiliser et remonter l'ensemble des données tous les 2 mois. Participer au suivi des objectifs.
Communes	Participer au suivi des objectifs.
Etat	Co-piloter la démarche d'évaluation et de suivi des objectifs.
Action Logement	Participer au suivi des objectifs.
Associations	Participer au suivi des objectifs.

Indicateurs de suivi

- Nombre de réunions organisées et nombre de partenaires impliqués.
- Evaluation globale de la convention.
- Suivi des attributions.

5. ANNEXES

**ANNEXE 1 - Schéma de répartition des ménages prioritaires par
« réservataires »**

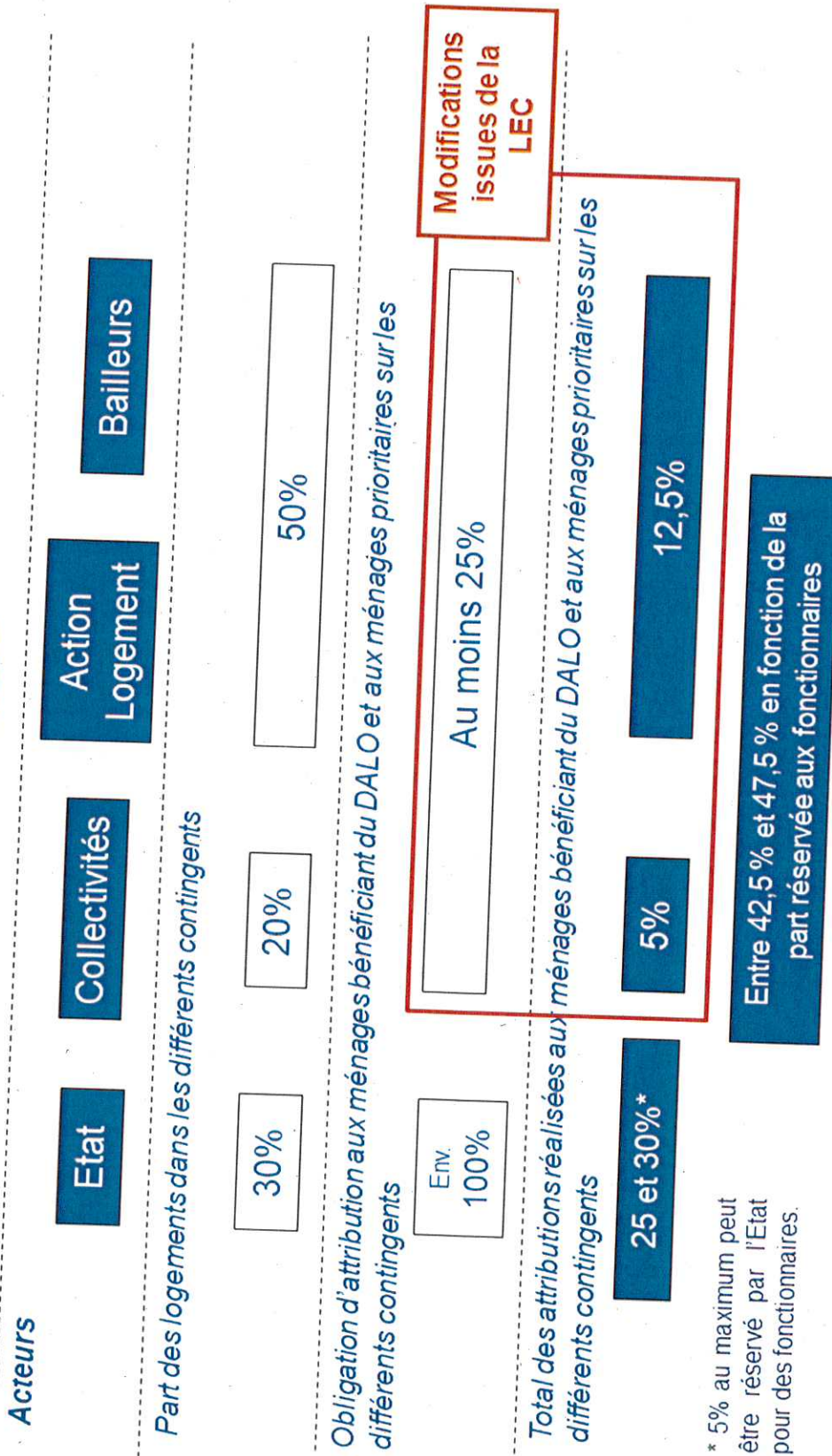
**ANNEXE 2 - Etat des lieux de la demande et des attributions sur Lorient
Agglomération**

ANNEXE 3 - Ordonnancement des ménages prioritaires

ANNEXE 4 - Lexique

ANNEXE 1 – Schéma de répartition des ménages prioritaires par réservataires et bailleurs

Objectifs par réservataires et bailleurs



ANNEXE 2 – Etat des lieux de la demande sur Lorient Agglomération en 2018 et le nombre moyen d'attributions sur 5 ans

COMMUNES	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	DEMANDEURS PAR COMMUNES	DEMANDEURS DU 1ER QUARTILE	DEMANDES MENAGES PRIORITAIRES	NOMBRE MOYEN D'ATTRIBUTIONS SUR 5 ANS
BRANDERION	29	7	1	5	3
BUBRY	26	4	0	2	2
CALAN	10	4	0	3	2
CAUDAN	241	139	20	71	34
CLEGUER	72	21	4	13	11
GAVRES	36	19	3	7	4
GESTEL	109	25	1	15	13
GROIX	137	40	8	29	13
GUIDEL	405	147	22	76	61
HENNEBONT	1720	469	100	307	246
INGUINIEL	22	4	12	3	4
INZINZAC-LOCHRIST	297	63	12	48	39
LANESTER	2798	771	176	575	335
LANGUIDIC	182	61	11	35	30
LANVAUDAN	15	4	1	4	3
LARMOR-PLAGE	254	203	24	106	36
LOCMIQUELIC	83	58	8	34	10
LORIENT	9013	2850	638	1564	920
PLOEMEUR	726	338	59	202	114
PLOUAY	86	42	7	34	13
PONT-SCORFF	156	57	6	32	23
PORT-LOUIS	158	68	12	35	19
QUEVEN	352	178	27	111	45
QUISTINIC	14	5	3	5	6
RIANTEC	219	130	27	73	50
TOTAL	17160	5707	1182	3389	2034

(Sources : RPLS 2018/fichier partagé de la demande – CREHA Ouest)

Nombre moyen d'attribution sur 5 ans : ce chiffre représente la moyenne des attributions par an réalisées de 2014 à 2018 sur l'ensemble des communes du territoire de Lorient Agglomération.

Demandes satisfaites en 2015 dans Lorient Agglomération

Commune attribuée	Bailleur attributaire										Total	
	Aiguillon Construction	Armorique Habitat	Bretagne Sud Habitat	Espace Habitat	Le Foyer d'Armor	Le Logis Breton	LnH	Lorient Habitat				
BRANDERION				3								3
BUBRY			4									4
CAUDAN			33		2						1	5
CLEGUER			4	6								35
GAVRES			1									10
GESTEL	2			6								1
GROIX			3		2					2		10
GUIDEL	2		15	1	7					1	18	23
HENNEBONT	4		3		13							26
INZINZAC LOCHRIST	4				11	12					263	283
LANESTER	16		211	96	27	3				2	26	53
LANGUIDIC	1		19								1	356
LANVAUDAN											1	21
LARMOR PLAGE	1	5	10							4	7	7
LOCMIQUELIC				9								20
LORIENT	23			77	59	17					4	13
PLOEMEUR	11	15	81	6	5	9				5	747	923
PLOUJAY				2	7						3	135
PONT SCORFF			8		11						8	17
PORT LOUIS			17									
QUEVEN		7	10	7	8							
QUISTINIC												1
RIANTEC	6	15	5		2						30	
Total	70	42	424	213	154	42	13	1 112	2	2	1 112	2

Envoyé en préfecture le 28/10/2019

Reçu en préfecture le 28/10/2019

Affiché le

ID : 056-215600834-20191024-D201910007-DE

Demandes satisfaites en 2016 dans Lorient Agglomération

Commune attribuée	Bailleur attributaire										Total	
	Aiguillon Construction	Armorique Habitat	Bretagne Sud Habitat	Espace Habitat	Le Foyer d'Armor	Le Logis Breton	Lnh	Lorient Habitat				
BRANDERION											1	1
BUBRY			1									1
CAUDAN			20				1					21
CLEGUER			1			9	2					12
GAVRES			2			2					6	10
GESTEL	2					1				2		5
GROIX	1		6				1				1	9
GUIDEL	4		80			3	11					98
HENNEBONT	5						3				205	213
INGUINIEL			2									2
INZINZAC LOCHRIST	8		1				20			1	12	42
LANESTER	9		217			86	25			29	1	373
LANGUIDIC	4		21			2					2	29
LANVAUDAN												3
LARMOR PLAGES	1	2	12			1				4	1	21
LOCMIQUELIC						8		1				12
LORIENT	18					70	47			12		970
PLOEMEUR	2	31	39			6	4	4		6	11	100
PLOUAY						4		6				
PONT SCORFF			13				11					20
PORT LOUIS			8									3
QUEVEN			18			9	18					1
RIANTEC	1	2	4									58
Total	55	35	445	201	150	52	15	1 145	2			

Envoyé en préfecture le 28/10/2019

Reçu en préfecture le 28/10/2019

Affiché le

ID : 056-215600834-20191024-D201910007-DE

Demandes satisfaites en 2017 dans Lorient Agglomération

Commune attribuée	Bailleur attributaire										Total
	Aiguillon Construction	Armorique Habitat	Bretagne Sud Habitat	Espacil Habitat	La Nantaise d'Habitations	Le Foyer d'Armor	Le Logis Breton	Lorient Habitat			
BRANDERION				4							4
CALAN								6			6
CAUDAN			24								24
CLEGUER			3	6				2			11
GAVRES			5								5
GESTEL	3			8	5						16
GROIX	2		11					2			13
GUIDEL	26		28	6				16			76
HENNEBONT	3							4		252	259
INGUINIEL			3	6							9
INZINZAC LOCHRIST	5									2	7
LANESTER	6	1	184	78				10		14	202
LANGUIDIC	2		22					26		6	30
LANVAUDAN											
LARMOR PLAGE	16	3	9	41	1					1	70
LOCMIQUELIC				1							1
LORIENT	14			64	2			64		7	141
PLOEMEUR	2	8	45	3	5			6		8	63
PLOUAY				4				5			9
PONT SCORFF			5								5
PORT LOUIS		1	38					8			47
QUEVEN		31	14	8				13			66
QUISTINIC											
RIANTEC		2	2								4
Total	79	46	393	229	13	162	27	1 078	2	2	2 229

Envoyé en préfecture le 28/10/2019

Reçu en préfecture le 28/10/2019

Affiché le

ID : 056-215600834-20191024-D201910007-DE

Demandes satisfaites en 2018 dans Lorient Agglomération

Commune attribuée	Bailleur attributaire										Total	
	Aiguillon Construction	Armorique Habitat	Bretagne Sud Habitat	Espace Habitat	La Nantaise d'Habitations	Le Foyer d'Armor	Le Logis Breton	Lorient Habitat				
BRANDERION				1						1		2
CALAN								1				1
CAUDAN			31									31
CLEGUER			1	4								5
GAVRES			3									3
GESTEL	2			7	3							12
GROIX			4					1				9
GUIDEL	25		33	3				17		1		79
HENNEBONT	1							2			244	247
INGUINIEL			2	1								4
INZINZAC LOCHRIST	8		1					16		6		47
LANESTER	6	1	182	52	3			27		3		274
LANGUIDIC	3		15	3							21	42
LANVAUDAN											6	6
LARMOR PLAGE	14	6	13	1							1	37
LOCMIQUELIC	17			3								20
LORIENT	12			67	2			79		37	694	891
PLOEMEUR	2	9	55	2	7			4		7		88
PLOUJAY				3				10				1
PONT SCORFF			10					8				3
PORT LOUIS		1	13									
QUEVEN		10	9	12				6				
QUISTINIC												
RIANTEC	2	2	3					1				5
Total	92	29	375	159	17	172	54	1 057	1	58	1 057	1

Envoyé en préfecture le 28/10/2019

Reçu en préfecture le 28/10/2019

Affiché le

ID : 056-215600834-20191024-D201910007-DE

EVOLUTION DES ATTRIBUTIONS PAR COMMUNES ET PAR ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL DE 2015 A 2018

ANNEES			
BAILLEURS ATTRIBUTAIRES	2015	2016	2017
Aiguillon Construction	70	55	79
Armorique Habitat	42	35	46
Bretagne Sud Habitat	424	445	393
Espaceil Habitat	213	201	229
Le Foyer d'Armor	154	150	162
Le Logis Breton	42	52	27
La Nantaise d'habitation	13	15	13
Lorient Habitat	1 112	1 145	1 078
TOTAL	2 070	2 098	2 027

COMMUNES	2015	2016	2017	2018
Brandéron	3	1	4	2
Bubry	5	1	0	0
Calan	0	0	6	1
Caudan	35	21	50	31
Cléguer	10	12	11	5
Gâves	1	10	7	3
Gestel	10	5	20	12
Grox	23	9	17	9
Guidel	26	98	76	79
Hennebont	283	213	259	247
Inguinél	0	2	11	4
Inzinzac-Lochrist	53	42	31	47
Lanester	356	373	304	274
Languidic	21	29	26	42
Lanvudan	7	3	1	6
Larmor-Plage	20	21	71	37
Locmiquélic	13	12	4	20
Lorient	923	970	879	891
Ploemeur	135	100	78	88
Plouay	17	10	9	14
Pont-Scoff	19	44	13	21
Port-Louis	19	11	39	14
Quéven	32	46	66	37
Quistinic	1		10	5
Riantec	58	65	35	66
TOTAL	2070	2098	2027	1955

ANNEXE 3 - Ordonnancement des ménages prioritaires – Précisions sur les critères légaux retenus

Priorités CCH	Priorité Lorient Agglomération
<p>Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale</p>	<ul style="list-style-type: none">• Les ménages sans solution• Les ménages résidant dans un habitat précaire (mobil home, caravane...) et• Les locataires en grande précarité énergétique (en lien avec le dispositif du CD).• Les sortants de prison• Les locataires en demande de mutation économique• Les locataires du parc privé ayant un reste à vivre insuffisant (12 €/jr/UC)• Jeunes de moins de 25 ans sortant de l'aide sociale à l'enfance, du système de protection judiciaire de la jeunesse ou non insérés (orientation vers FIT à privilégier ?)
<p>Personnes hébergées par des tiers</p>	<p>Les personnes signalées par la commission de coordination pour des situations conflictuelles et sur-occupation (rapport d'un travail social).</p> <p>Rapport de police</p>

Priorités CCH

Priorités Lorient Agglomération

Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée

Eloignement du lieu de travail et/ou sans moyen de transport et/ou horaires atypiques et/ou temps partiel

Contingent Action Logement à privilégier

Jeune actif qui accède à l'emploi

Personnes exposées à des situations d'habitat indigne

Les ménages prioritaires seront ceux dont la situation a été évoquée au Pôle habitat indigne ou signalés par le service d'hygiène de la Ville de Lorient ou rapport d'un service social (visite à domicile)

Envoyé en préfecture le 28/10/2019

Reçu en préfecture le 28/10/2019

Affiché le

ID : 056-215600834-20191024-D201910007-DE

Priorités CCH

Priorités Lorient Agglomération

Personnes victimes justifiant de violences conjugales ou mariage forcé

L'urgence porte sur l'hébergement, dans un second temps des solutions doivent être proposées en logement autonome sur rapport d'un service social

Sont évoquées également les pièces justifiant de ces violences : Dépôt de plaintes, ordonnance du JAF...

Personnes engagée dans un parcours de sortie de la prostitution

Contingent Etat

Personnes menacées d'expulsion sans relogement

Les personnes issues du parc privé.

Dans les cas d'expulsion pour comportement, la priorité est donnée si un accompagnement spécifique est mis en place ou/et si logement adapté PLAIA et/ou bail glissant

Priorités CCH

Personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords

Priorités Lorient Agglomération

Ménages inscrits dans une opération de démolition non inscrite en NPNRU mais situé en QPV

Les jeunes en début de parcours professionnel (Action Logement)

Personne porteuse de mixité sociale

Gens du voyage en voie de sédentarisation avec élection de domicile CCAS (habitat adapté)



LEXIQUE

Accompagnement Social de Longue Durée (ASLD) :

L'accompagnement social de longue durée a été mis en place en 2011 et est cofinancé par Lorient Agglomération, les bailleurs sociaux et l'Etat.

Il s'agit d'une intervention spécifique visant à accompagner les ménages en vue de la résolution des difficultés persistantes qui mettent en péril le maintien ou leur accès dans le logement.

Cette mesure d'accompagnement social n'a pas de limitation de durée, elle s'exerce en fonction du besoin des ménages.

Les objectifs poursuivis sont de recréer du lien, de résoudre les difficultés persistantes qui mettent en péril le maintien dans le logement, lever les obstacles au relogement.

Le public visé est constitué principalement par les locataires du parc public (en place ou au moment de l'attribution) rencontrant des difficultés conduisant à un comportement inadapté vis-à-vis du logement (fragilité, rupture de lien social, dette de loyers, procédure d'expulsion, problème de comportement...).

Action logement :

La vocation d'Action Logement, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), versée par toutes les entreprises du secteur privé d'au moins 20 salariés, pour conduire ses deux missions principales :

- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle, en proposant des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi.
- Construire et financer des logements sociaux et des logements intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, d'évolutions de la société, et de mixité sociale.

Depuis le 1er janvier 2017, la nouvelle organisation d'Action Logement s'appuie sur :

- Une structure faitière paritaire de pilotage, Action Logement Groupe.
- Une structure de collecte de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) et de distribution des services, Action Logement Services.
- Une structure chargée d'organiser la diffusion de la garantie Visale, l'Association pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL).
- Une structure de portage des Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH) et des sociétés immobilières, Action Logement Immobilier.
- Un opérateur pour la mise en œuvre de la mixité sociale, l'Association Foncière Logement (AFL).
- Un ancrage territorial consolidé, avec la mise en place de 12 comités régionaux et 5 comités territoriaux (organes paritaires représentant le Groupe à l'échelle locale) qui, avec l'appui de **13 délégations régionales**, ont pour mission principale de renforcer le lien emploi-logement en développant, en partenariat avec les collectivités, les solutions les plus adaptées aux besoins des entreprises et des salariés, et aux spécificités de chaque territoire.

Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) :

Une AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) est une structure à but social qui a les compétences d'une agence immobilière. Sa vocation répond à un double objectif :

- Favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire.
- Mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires, notamment l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Agence nationale de l'habitat (ANAH) :

C'est un établissement public créé en 1971 et placé sous la tutelle du ministère du logement et celui en charge du budget. L'Etat lui alloue un budget qui sert à accorder des subventions pour l'amélioration du confort des logements privés :

- aux propriétaires occupants sous condition de ressources pour la rénovation de leur logement (rénovation thermique, adaptation au vieillissement et/ou handicap, insalubrité) ;
- aux propriétaires bailleurs sans condition de ressources mais en contrepartie de l'application d'un loyer maîtrisé donc inférieur aux loyers libres.

Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) :

L'ANRU finance les projets de rénovation urbaine des quartiers prioritaires. Elle a été créée dans le but de simplifier et d'accélérer les démarches des collectivités locales et des bailleurs sociaux désireux de mettre en œuvre des projets de rénovation urbaine.

Aide personnalisée au logement (APL) :

C'est une prestation familiale versée par la Caisse d'allocations familiales ou la Caisse de mutuelle sociale agricole et accordée au titre de la résidence principale.

Elle est destinée aux locataires et aux accédants à la propriété, aux propriétaires-occupants d'un logement neuf ou ancien et amélioré ayant bénéficié de prêts aidés ou conventionnés ou d'autres prêts sociaux, à la condition que le bailleur ait passé une convention avec l'Etat. Cette aide est adaptée à l'évolution des ressources du ménage, au coût du logement et à la situation familiale. Elle est en principe versée directement au bailleur qui la déduit du montant du loyer principal.

Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) :

Ces centres accueillent les personnes ou familles connaissant de graves difficultés (économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion) pour les aider à accéder ou à retrouver leur autonomie personnelle et sociale. Ces centres exercent leurs activités avec le concours de travailleurs sociaux et d'équipes pluridisciplinaires et dans le cadre d'une organisation territoriale coordonnée.

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) :

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales institue auprès du Préfet de région dans chaque région, un CRH chargé de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques de l'habitat. Il est également consulté pour la répartition des crédits logements entre les EPCI et les Départements délégués des aides à la pierre (subventions pour le logement locatif social et pour le parc privé).

Il deviendra, conformément à la loi ALUR, à compter du 1^{er} juillet 2014, le CRH deviendra le CRHH et s'occupera donc également des questions liées à l'hébergement.

Commission d'attribution des logements (CAL) :

Composée de représentants du bailleur, (y compris un représentant de ses locataires), un représentant de la mairie où se trouve le logement et un représentant de l'Etat, elle se réunit à intervalles réguliers et examine trois dossiers des candidats répondant aux critères pour chaque logement disponible. Le Préfet est informé de la tenue de la CAL et peut y participer à sa demande.

Le maire peut proposer des candidats en fonction des logements qui lui ont été réservés, tout comme peut le faire Action Logement. L'Etat, sur le contingent préfectoral, peut proposer des candidats qui répondent aux critères des ménages prioritaires.

Commission de coordination (au sens de la Loi Egalité et citoyenneté)

Cette commission est coordonnée par l'EPCI. Elle réunit les maires, les bailleurs, les réservataires, le département, etc. Son rôle est d'examiner les dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention intercommunale d'attribution. Elle émet un avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'EPCI (sans se substituer à la CAL). Enfin, elle réalise une évaluation annuelle à présenter à la Conférence Intercommunale du Logement.

Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CAPEX) :

Déclinées à l'échelle départementale et territoriale, elles ont pour fonction de mettre en relation le travail de tous les acteurs sur des dossiers pour éviter l'expulsion.

Commission Logement de Lorient Agglomération

Cette commission est composée de Lorient Agglomération, l'Etat, les travailleurs sociaux du CD56, les organismes, les associations (Sauvegarde 56 et UDAF) dont le rôle est d'examiner et de proposer des solutions pour les situations bloquées (accès au logement, mutation, maintien), de labelliser des ménages prioritaires et de travailler sur de la prévention des expulsions.

Commission de médiation (COMED) :

Elle a été créée suite à l'instauration du Droit au Logement opposable en 2007. Cette instance départementale permet aux personnes de faire valoir leur droit au logement ou à l'hébergement si elles sont :

- dépourvues de logement
- menacées d'expulsion, hébergées dans une structure,
- logées dans des locaux impropres à l'habitation, sur-occupés ou non décents,
- en demande de logement locatif social depuis un délai « anormalement long » (2 ans dans le Morbihan).

La COMED émet un avis sur le caractère prioritaire des demandes et pour lesquelles il est nécessaire d'attribuer un logement ou un hébergement en urgence.

Conférence intercommunale du logement (CIL) :

Cette instance, rendue obligatoire, pour les EPCI doté d'un PLH approuvé et sur lesquels il existe un ou plusieurs Quartiers Prioritaires de la Politique de la ville (QPV) sur leurs territoires. Son rôle est de définir les orientations en termes de mixité sociale et d'équilibre territorial, les modalités de relogement des personnes relevant des PRU et des publics prioritaires et de formuler des propositions en matière de créations d'offres de logements adaptés et/ou l'accompagnement des ménages les plus fragiles. Elle est co-présidée par le représentant de l'état dans le département et par le Président de l'EPCI. Sa composition est définie par arrêté conjoint du Préfet et du Président de l'intercommunalité et répartie en 3 collèges :

- le collège des collectivités territoriales,
- le collège des représentants intervenant dans le champ des attributions,
- le collège des représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Contingent préfectoral :

L'Etat est réservataire **de droit** de logements sociaux. Le **contingent préfectoral** est fixé à 30 % du total des logements de chaque organisme (article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation). Désormais, la part réservée aux agents civils et militaires de l'Etat est fixée à 5 % maximum. Le pourcentage restant est toujours affecté aux personnes prioritaires, notamment les personnes handicapées, mal logées ou défavorisées.

Convention de délégation des aides à la pierre :

La loi ° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet, par son article 61, à l'Etat de déléguer aux EPCI et aux départements la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc

privé relevant de l'ANAH). Cette délégation fait l'objet d'une convention négociée sur la base d'une convention-type. Lorient Agglomération est délégataire depuis 2006.

Convention Intercommunale d'attribution

Créée par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017. Elle décline pour chaque bailleur un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements

- aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV
- aux publics prioritaires

Les actions à mettre en œuvre par bailleur pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial,

Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des projets PNRU,

Les conditions dans lesquelles les réservataires et les bailleurs procèdent à la désignation des candidats présentés en commission d'attribution et les modalités de la coopération entre bailleurs et réservataires.

Document cadre

La conférence intercommunale du Logement adopte les orientations, sur l'ensemble de l'EPCI, en termes d'objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux dont les mutations et les modalités de relogement des publics spécifiques (prioritaires, DALO, PRU).

Droit au logement opposable (DALO) :

La « loi DALO » du 5 mars 2007 affirme que le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'Etat à toute personne résidant en France de façon régulière qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Pour pouvoir entamer un recours amiable auprès de l'Etat il faut saisir la commission départementale de médiation, qui décidera du caractère prioritaire (ou pas) de la demande.

Enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS):

Depuis 1996, les organismes de logement social sont tenus de réaliser une enquête sur l'occupation du parc social auprès de leurs locataires. L'enquête porte sur l'ensemble des logements sociaux appartenant ou gérés par les organismes HLM et les SEM. Sont exclus du panel : les logements-foyers, les résidences sociales, les logements de fonction et les logements financés sans aides de l'Etat.

Fonds de solidarité pour le logement (FSL) :

Ce fonds, mis en place dans chaque département, est destiné à aider les personnes et familles défavorisées à accéder à un logement indépendant ou à se maintenir dans les lieux en cas d'impayés locatifs, par l'octroi d'aides financières. Il prend également en charge les mesures d'accompagnement social liées au logement, nécessaires à l'insertion de ces personnes. Enfin, il finance en partie les coûts de gestion supportés par les associations qui logent des personnes défavorisées.

"Location choisie" :

Pour offrir de vraies options aux demandeurs, le projet de loi encourage la **location choisie**. Ce système permet aux candidats de se positionner sur le logement de son choix. Dans les intercommunalités qui auront mis en place ce dispositif, la commission d'attribution aura l'obligation de prendre en compte le souhait du candidat.

Organismes d'habitat social :

Ce sont des organismes publics et privés qui construisent ou gèrent des logements locatifs destinés à des personnes de condition modeste. Il existe 3 grandes familles :

- Les offices publics de l'habitat (OPH) rattachés à des collectivités locales ;
- Les entreprises sociales de l'habitat (ESH) sont des sociétés anonymes responsables devant leurs actionnaires qui doivent réinvestir leurs bénéfices ;
- Les sociétés anonymes coopératives d'HLM sont des sociétés à capital variable fondées sur des principes coopératifs de démocratie et de transparence.

Plafond de ressources

Les logements sociaux sont attribués sous certaines conditions, essentiellement de ressources. Ces derniers sont définis en fonction des critères suivants :

- les financements obtenus par le bailleur lors de la construction ou de la rénovation du logement concerné,
- la localisation du logement souhaité,
- et la situation familiale du demandeur

Les plafonds de ressources sont détaillés page 70 du présent document.

Plan Départemental d'Action pour le logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) :

Ce plan a été créé par l'article 34 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014. Il est issu de la fusion de deux plans existants à savoir le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le plan départemental d'accueil, d'hébergement, et d'insertion (PDAHI). Il coordonne l'ensemble des actions menées pour répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes à faibles ressources ou fragilisées dans leurs parcours d'insertion. Il définit les objectifs et les moyens qui seront mobilisés.

Plan Partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGD) :

Ce document s'applique à l'ensemble des communes constituant le territoire intercommunal. Il définit les orientations pour la gestion partagée des demandes de logement social et de droit à l'information du demandeur, décrit les modalités de mise en œuvre du service d'information et d'accueil du demandeur, la qualification du parc, les objectifs de mutation, organise le traitement des ménages en difficultés et peut prévoir un système de cotation de la demande et de location choisie (facultatif). Ce dernier se décline en conventions d'application telles que la convention relative au service d'information et d'accueil du

demandeur et les conventions signées au titre de la demande de gestion partagée de la demande (le fichier unique). La CIL est associée à son élaboration et suit le dispositif.

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) :

Constitués d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations et d'une prime de l'Etat, les PLAI financent la réalisation de logements pour les familles les plus défavorisées. Les revenus des ménages locataires ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique (PLUS). Il existe deux types de PLAI, les PLAI ordinaires (ou ressources) pour les ménages n'ayant que des difficultés financières et les PLAI adaptés pour les ménages cumulant des difficultés financières et sociales. Les PLAIO représentent 30 % de la programmation annuelle de l'agglomération.

Prêt locatif social (PLS) :

Les opérations financées par des PLS sont destinées à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS et qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement, notamment dans des zones de marché tendu. Les plafonds de ressources du PLS sont, conformément à l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié relatif aux plafonds de ressources HLM, ceux du PLUS majorés de 30 %.

Prêt locatif à usage social (PLUS) :

Il permet de financer la construction ou l'achat d'immeubles dans un objectif de mixité sociale. La mise en location est donc encadrée par une convention précisant un plafond de ressources et un loyer maximum. Le PLUS est actuellement le dispositif le plus couramment utilisé par les bailleurs sociaux. Il est constitué d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations et d'une prime de l'Etat. Les PLUS représentent 70 % de la programmation annuelle de l'agglomération.

Programme d'intérêt général (PIG) :

Proche de l'OPAH, ce dispositif permet la réhabilitation du parc privé. Il prend généralement en compte une thématique particulière (le logement indigne, le logement des jeunes...). Lorient Agglomération a un PIG sur l'ensemble de son territoire depuis janvier 2013 autour de 3 thèmes : la rénovation thermique et la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation au vieillissement et/ou au handicap, la lutte contre l'habitat indigne.

Publics prioritaires définis par l'article L 441 – 1 du code de la construction et de l'habitat :

- Personnes en situation de handicap
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
- Personnes mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée

- Personnes en situation d'habitat indigne
- Personnes justifiant de violences au sein du couple menacées de mariage forcé
- Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- Personnes dépourvues de logement y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Les ménages n'ayant pas reçu aucune proposition adaptée dans un délai anormalement long (ce délai est de 24 mois sur le Morbihan).

Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville :

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Leur liste et leurs contours ont été élaborés par le Commissariat général à l'égalité des territoires. Ils ont été identifiés selon un critère unique, celui du revenu par habitants. Les périmètres des QPV sont fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole, rectifiés par le décret n°2015-1138 du 14 septembre 2015.

Quartile :

Un quartile est chacune des trois valeurs qui divisent les données triées en quatre parts égales, de sorte que chaque partie représente 1/4 de l'échantillon de population.

La loi de finances pour 2018 (art. 126) a institué une Réduction du loyer de solidarité (RLS) appliquée par les bailleurs sociaux aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) :

Cette réduction de loyer concerne les logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Etat, ouvrant droit à l'Aide personnalisée au logement (APL) gérés par les organismes d'Hlm et les SEM (à l'exception des logements-foyers).

Elle s'accompagne d'une baisse du montant de l'APL pour les locataires concernés, imminente et corrigée à la RLS, dans une proportion fixée par décret comprise entre 90 et 98 %. Le décret du 27 février 2018 fixe ce taux à 98 % de la RLS.

La loi fixe également des plafonds maximums de ressources des ménages éligibles à cette baisse de loyer (qu'ils soient bénéficiaires de l'APL ou non) et des montants de RLS.

La RLS est entrée en vigueur le 1er février 2018. Pour des raisons techniques, sa mise en œuvre effective a été décalée en fin de 1er semestre, avec un rattrapage au titre des mois écoulés.

L'arrêté du 27 décembre 2018 précise les plafonds de ressources permettant aux locataires de bénéficier de la RLS et le montant mensuel de la RLS pour 2019 applicable à compter du 1er janvier 2019.

Enfin, le décret du 21 juin 2018 ajuste la formule de calcul du montant de l'APL afin de garantir une diminution effective égale à 98 % du montant de la RLS et précise que le montant de l'APL est arrondi à l'euro inférieur avant imputation de la fraction de la RLS.

Répertoire des Logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) :

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a été mis en place en 2011. Il succède à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) qui a été réalisée entre 1987 et 2010. Cette évolution s'accompagne d'un changement du champ des organismes et des logements interrogés.

Les organismes HLM ou les SEM déclarent l'ensemble des logements ordinaires, conventionnés ou non à l'APL, dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente.

Ils ne déclarent pas les logements qu'ils gèrent sans détenir de droit réel immobilier ou sans en avoir l'usufruit. Les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales sont exclus du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) comme ils l'étaient lors de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS).

Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

Réservataires :

En fonction des financements qu'ils ont apportés à l'origine de l'opération, les financeurs (l'Etat, les collectivités, Action Logement - anciennement 1% Logement -) disposent de quotas d'appartements réservés. Ils attribuent ces logements aux candidats locataires qui leur en font la demande, en fonction de leur situation familiale, de leurs revenus et de leur état de précarité... Ces financeurs sont appelés « réservataires ». Ils disposent d'un contingent.

Résidences sociales :

Créées en 1994, les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc....

Système National d'Enregistrement (SNE) :

Le système d'enregistrement des demandes de logement locatif social (« numéro unique ») a fait l'objet d'une réforme importante par l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, précisé et mis en œuvre par le décret du 29 avril 2010 (au JO du 2 mai 2010).

Cette réforme aboutit en 2011 à la mise en place dans chaque département, ou dans la région Ile-de-France, du Système National d'Enregistrement qui se substitue à l'ancienne application « numéro unique ».

Cette réforme a pour objectifs de simplifier les démarches du demandeur de logement, d'améliorer la transparence du processus d'attribution et de mieux connaître quantitativement et qualitativement les caractéristiques de la demande locative sociale.

Supplément de loyer de solidarité (SLS) :

Depuis 2009, la loi Boutin introduit le supplément de loyer (SLS). Cette mesure impose au locataire qui, une fois entré dans le logement social, dépasse largement les plafonds, de payer une part de loyer supplémentaire. Si le dépassement des plafonds devient trop important, le locataire devra quitter son logement. Pour établir ce SLS, tout locataire doit déclarer chaque année ses revenus à son bailleur.

Service d'Information et d'Accueil du Demandeur (SIAD) :

Mis en œuvre au titre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande, le service d'information suppose la création d'au moins un accueil physique sur le territoire de l'EPCI. Ce lieu permet d'informer le demandeur de logement social sur le parc social, les organismes présents sur le territoire, les modalités de dépôt de la demande, les procédures d'instruction et le renseigner sur l'état de sa demande à tout moment de l'instruction.

Système intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) :

Il a pour vocation de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement, de traiter avec équité les demandes, de coordonner les différents acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement. C'est le gestionnaire désigné qui a la charge de mener à bien cette mission de coordination.

Plafonds de ressources

catégorie de ménage	PLAFONDS 2019	PLUS	PLAI (60% DES PLAFONDS PLUS)
1	revenu fiscal de référence annuels	20 623 €	11 342 €
	revenu fiscal de référence mensuels	1 719 €	945 €
2	revenu fiscal de référence annuels	27 540 €	16 525 €
	revenu fiscal de référence mensuels	2 295 €	1 377 €
3	revenu fiscal de référence annuels	33 119 €	19 872 €
	revenu fiscal de référence mensuels	2 760 €	1 656 €
4	revenu fiscal de référence annuels	39 982 €	22 111 €
	revenu fiscal de référence mensuels	3 332 €	1 843 €
5	revenu fiscal de référence annuels	47 035 €	25 870 €
	revenu fiscal de référence mensuels	3 920 €	2 156 €
6	revenu fiscal de référence annuels	53 008 €	29 155 €
	revenu fiscal de référence mensuels	4 417 €	2 430 €
	Par personne supplémentaire	5 912 €	3 252 €

Les membres de la CIL de Lorient Agglomération

Signataires de la convention intercommunale d'attribution



PRÉFET
DU MORBIHAN

