



**Conférence Intercommunale du Logement**  
—  
**Communauté d'agglomération de Saint-  
Quentin-en-Yvelines**

---

**DOCUMENT-CADRE**  
**relatif aux orientations stratégiques**  
**en matière d'attributions de logements sociaux**

*Adopté le 27/01/2021 par les membres de la CIL*

<b>Visa</b> .....	<b>4</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>I. Synthèse du diagnostic partagé</b> .....	<b>7</b>
1. Présentation générale du territoire.....	7
2. Un parc social développé mais inégalement réparti sur le territoire .....	7
3. Une tension hétérogène selon les communes et les secteurs .....	10
4. Des niveaux de loyers variables dans le parc social .....	12
5. Une baisse modérée de la part des ménages ayant de faibles ressources dans le parc social, à l'exception du parc de La Verrière et des Clayes-sous-Bois .....	14
6. Les opérations de renouvellement urbain.....	Erreur ! Signet non défini.
<b>II. Les objectifs réglementaires d'attribution de logements sociaux et prenant en compte la géographie prioritaire</b> .....	<b>15</b>
1. Au moins 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés hors QPV/QVA sont destinées aux ménages du premier quartile, ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées .....	16
2. 2. 50 % des attributions annuelles en QPV sont destinées aux ménages des trois derniers quartiles .....	21
3. 3. 25 % des attributions annuelles effectuées sur chaque contingent sont destinées aux ménages reconnus DALO et, à défaut, aux ménages prioritaires. ....	22
4. 4. Précisions sur les objectifs de relogement des personnes relevant des opérations de renouvellement urbain .....	Erreur ! Signet non défini.
<b>III. Les orientations thématiques</b> .....	<b>24</b>
5. 1. Assurer la coordination entre les réservataires et les organismes HLM afin de faciliter l'atteinte des objectifs.....	25
6. 2. Poursuivre l'effort de rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux.....	27
7. 3. Améliorer la mobilisation du parc à bas loyers hors QPV pouvant contribuer à l'accueil des ménages modestes et fragiles et la solvabilisation des ménages.....	28
8. 4. Favoriser l'accueil de ménages porteurs de mixité dans les QPV et travailler à l'attractivité de ces quartiers .....	29
9. 5. Assurer une meilleure satisfaction des choix résidentiels des ménages du parc social .....	30
7. 6. Précisions sur les objectifs de relogement des personnes relevant des opérations de renouvellement urbain .....	31
<b>IV. Modalités de suivi et de révision du document cadre</b> .....	<b>32</b>
1. Validité du document.....	32
2. Modification du document et clause de revoyure .....	32

<b>V. Modalités d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution.....</b>	<b>32</b>
<b>VI. Annexes.....</b>	<b>33</b>
<b>1. Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines engageant l'installation de la Conférence Intercommunale du logement sur son territoire .....</b>	<b>33</b>
<b>2. Arrêté de composition de la Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines .....</b>	<b>33</b>
<b>3. Règlement intérieur de la Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne .....</b>	<b>33</b>
<b>4. Calcul du seuil de bas loyers : Méthode .....</b>	<b>33</b>

## Visa

**VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 441-1-5 ;

**VU** la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, notamment son article 8 ;

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 97 ;

**VU** la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment son article 70 ;

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, notamment son article 114 ;

**VU** le décret n°2017-834 du 5 mai 2017 portant diverses dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation en matière de demande et d'attribution de logement social ;

**VU** l'instruction du gouvernement du 14 mai 2018 relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

**VU** la note technique du 25 avril 2017 relative aux conditions d'application dans l'espace et dans le temps des principales dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté relatives aux attributions et à la gestion de la demande ;

**VU** la délibération de la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines du 10 novembre 2016 engageant la démarche de création de la conférence intercommunale du logement ;

**VU** la délibération/l'arrêté de la préfecture des Yvelines du 15 février 2017 portant création et composition de la conférence intercommunale du logement ;

**VU** le règlement intérieur de la CIL de la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines du 22 février 2017.

## Préambule

Les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, et relative à l'Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017, rendent obligatoires pour les intercommunalités tenues de se doter d'un Programme Local de l'Habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette instance partenariale de pilotage a pour rôle de définir des orientations en matière d'attributions de logements sociaux.

Par délibération du 10 novembre 2016<sup>1</sup>, le Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a engagé l'installation de la CIL sur son territoire et le travail de définition d'une politique et d'orientations partagées appliquées aux attributions de logements sociaux et visant l'amélioration de la mixité sociale, de l'information et de l'accueil des demandeurs de logement social.

L'instance est présidée conjointement par le préfet de département des Yvelines ou son représentant et le président de Saint-Quentin-en-Yvelines ou son représentant. La composition de la CIL a été arrêtée par le Préfet des Yvelines le 15 février 2017<sup>2</sup>. Elle associe les partenaires locaux impliqués dans la gestion des demandes et attributions de logements sociaux sur le territoire. Les membres de la CIL se répartissent dans trois collèges :

- Les représentants des collectivités territoriales
  - Les maires des 12 communes ou leurs représentants, membres de Saint-Quentin-en-Yvelines
  - Le président du conseil départemental des Yvelines ou son représentant
  
- Les représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions
  - Bailleurs sociaux (2 représentants de l'AORIF)
  - Autres réservataires de logements sociaux (Etat, Action Logement)
  - Un représentant du Conseil Régional d'Île-de-France
  - Un représentant de Saint-Quentin-en-Yvelines
  - Maître d'ouvrage d'insertion (SOLIHA et SNL)
  - Association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées (CLLAJ Saint-Quentin-en-Yvelines et CHRS l'Equinoxe)
  
- Les représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
  - Associations de locataires / usagers salariés et habitants (CODESQY, CNL Yvelines, DELTA SQY, Convergences Yvelines)
  - Associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement (l'URHAJ, La Sauvegarde, APF)
  - Associations des personnes défavorisées (Restos du cœur et Secours catholique)

Les modalités de fonctionnement de cette instance sont par ailleurs précisées dans le

---

<sup>1</sup> Cf Annexe 1

<sup>2</sup> Cf Annexe 2

règlement intérieur adopté au cours de la réunion d'installation de la CIL du 22 février 2017<sup>3</sup>.

Conformément à l'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les membres de la CIL doivent débattre et adopter des orientations concernant les attributions de logements sociaux sur l'intercommunalité, tenant compte de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, des dispositions relatives au relogement des personnes dont la demande est reconnue prioritaire et urgente au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO, art. L441-2-3 du CCH<sup>4</sup>) et des critères de priorité pour l'attribution d'un logement (art. L441-1 du CCH<sup>5</sup>).

**Le présent document constitue le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, présentant les orientations stratégiques partagées en matière d'attribution de logements sociaux.**

**Ces orientations seront déclinées en objectifs quantifiés et territorialisés d'attribution de logements dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).**

Le dispositif partenarial sera complété par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et de la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018, les orientations du document cadre devront permettre de décloisonner les politiques d'attributions, de lutter contre les inégalités territoriales et d'assurer une meilleure répartition du parc social, afin d'accueillir les ménages en situations de précarité hors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV). A ce titre, la loi Egalité et Citoyenneté, modifiée par la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, fixe les objectifs suivants :

- Obligation pour les bailleurs sociaux et à leurs partenaires de consacrer au moins 25% des attributions hors QPV et hors anciennes ZUS jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2021, suivie de baux signés, au premier quartile des demandeurs les plus pauvres dans la demande exprimée en Ile-de-France et à des ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Ce taux peut être, le cas échéant, adapté à la hausse, compte tenu de la situation locale. A défaut d'un taux modulé localement, celui de 25% s'applique.
- Dans les QPV et anciennes ZUS, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux du premier quartile est défini. Ce taux peut être, le cas échéant, adapté à la hausse, compte tenu de la situation locale. À défaut, cet objectif est de 50%.
- Obligation pour les collectivités territoriales, pour Action Logement, et pour les bailleurs sociaux, de consacrer 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires

**Les orientations du présent document tendent à la réalisation de ces objectifs au regard des capacités du territoire.**

---

<sup>3</sup> Cf Annexe 3

<sup>4</sup> Cf Annexe 4

<sup>5</sup> Cf Annexe 5

# I. Synthèse du diagnostic partagé

## 1. Présentation générale du territoire

Saint-Quentin-en-Yvelines, créée en 2004, a vu son périmètre passé de 7 à 12 communes au 1er Janvier 2016 et compte 228 052 habitants. 10 des 12 communes de l'Agglomération (Elancourt, Trappes, Montigny-le-Bretonneux, Guyancourt, Voisins-le-Bretonneux, Magny-les-Hameaux, Coignières, Maurepas, Plaisir et La Verrière) composaient historiquement la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines avec la commune de Bois-d'Arcy. Ainsi, la forme urbaine de l'agglomération est très marquée par cette période avec trois types d'ensemble : des centres anciens toujours identifiables, des grands ensembles de logement et un tissu urbain diffus.

Le parc de logements du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines représente 91 190 résidences principales (soit 15% du parc de résidences principales des Yvelines), fortement concentrées sur les communes de Trappes, Plaisir, Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt.

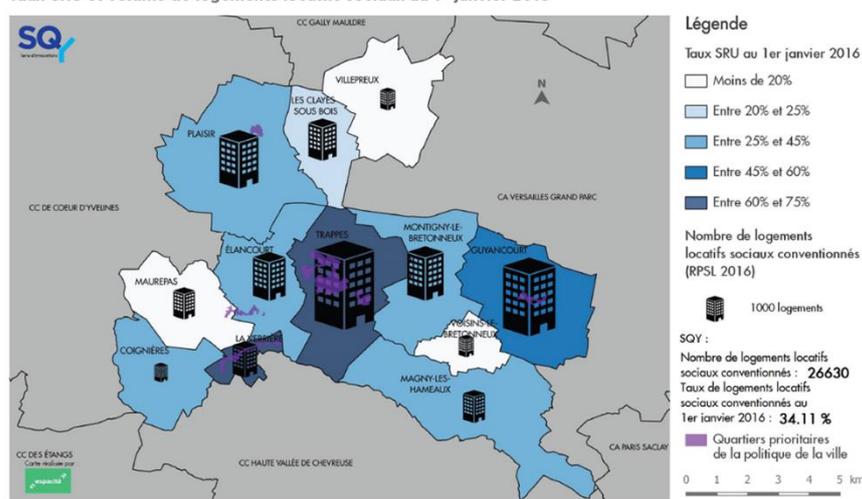
La politique intercommunale de l'Habitat est définie dans le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) pour la période 2018 – 2023 et dont le document final a été adopté en décembre 2018. Les orientations du présent document-cadre veilleront à être en cohérence avec les orientations du PLH.

Le territoire est également marqué par une grande hétérogénéité des revenus entre les communes mais également entre les sous-secteurs.

## 2. Un parc social développé mais inégalement réparti sur le territoire

Le parc social du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines est constitué de 31 594 logements SRU dont **27 939 logements locatifs sociaux familiaux, soit un taux de 34,74%** (décompte SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2019). Ce parc est géré par **une trentaine d'organismes HLM**, mais **73% du parc est détenu par 7 bailleurs sociaux** (Seqens, CDC Habitat, I3F, Les Résidences Yvelines Essonne, Valophis-Sarepa, 1001 Vies Habitat et Versailles Habitat).

Taux SRU et volume de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016



Le parc social est particulièrement **concentré sur les communes de Trappes et Guyancourt**, qui représentent à elles deux 50% du parc social du territoire. De plus, sur ces deux communes ainsi que sur la Verrière, le taux de logements sociaux dépasse les 50% et atteint 60,08% à Trappes et 75,32% à La Verrière. A contrario, quatre communes sont non

conformes SRU : Les-Clayes-sous-Bois (23,82%), Maurepas (17,36%), Villepreux (17,57%) et Voisins-le-Bretonneux (18,29%). Par ailleurs, l'offre de logements locatifs sociaux se situe à 40% dans les QPV.

Il convient de noter **qu'une dynamique de rééquilibrage est bien engagée**. Dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain, 59% des reconstitutions ont été opérées hors site. D'autre part, la production de logements sociaux a en partie été portée par les communes non conformes SRU ou moins bien dotées en logements sociaux permettant une amorce de rééquilibrage. **Le taux SRU de 3 des 4 communes déficitaires SRU a augmenté entre 2013 et 2019 : de 14,97% à 17,36% sur Maurepas, de 16,45% à 17,57% sur Villepreux et de 14,34% à 18,29% sur Voisins-le-Bretonneux**. Seule la commune des Clayes-sous-Bois a vu son taux SRU stagné autour des 24%. Toutefois, une part conséquente de logements construits reste concentrée sur les communes de Guyancourt (38% de l'offre neuve) et Trappes (28% de l'offre neuve), déjà largement dotées en logements sociaux.

**Le nouveau PLH 2018-2023 de SQY conforte cette dynamique de rééquilibrage**. Ainsi, 47% des objectifs de logements sociaux sont attribués aux communes des Clayes-sous-Bois, de Maurepas, de Villepreux et de Voisins-le-Bretonneux, alors qu'elles ne représentaient que 20% de la production de logements sociaux sur la période 2010 - 2015.

Saint-Quentin-en-Yvelines comptent sept Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), qui concentrent 40% de l'offre de logements locatifs sociaux :

- « Merisiers-Plaine de Neauphle » à Trappes
- « Jean Macé » à Trappes à Trappes
- « Petits Prés Sept Mares » à Elancourt
- « Les Friches » à Maurepas
- « Bois de l'étang » à La Verrière
- « Valibout » à Plaisir
- « Pont du Routoir 2 » à Guyancourt

Par ailleurs, le territoire compte également deux autres anciennes ZUS, qui seront également à prendre en compte jusqu'en 2021 dans le cadre des objectifs d'attributions :

- « **Les Près** » à Montigny-le-Bretonneux, qui est aujourd'hui sorti de la géographie prioritaire,
- « **Le Buisson** » à Magny-les-Hameaux, qui est aujourd'hui un quartier de vieille active.



### 3. Les opérations de renouvellement urbain

Sur les 7 QPV du territoire, 3 ont été retenus au titre du Nouveau Plan de Rénovation Urbaine :

- Le QPV des Merisiers – Plaine de Neauphle à Trappes en tant que quartier d'intérêt national
- Le QPV du Bois de l'Etang à La Verrière en tant que quartier d'intérêt régional
- Le QPV du Valibout à Plaisir en tant que quartier d'intérêt régional

**Deux protocoles de préfiguration sont en vigueur sur le territoire. Le premier signé le 23 Décembre 2015 concerne le quartier du « Valibout » à Plaisir et le deuxième signé le 12 Avril 2018 concerne les quartiers de « Les Merisiers Plaine de Neauphle » à Trappes et « Bois de l'étang » à La Verrière et l'avenant au quartier du Valibout. Le projet de Plaisir a d'ores été validé en CNE les 3 avril et 25 juin 2019 et le projet de Trappes a été présenté en CNE le 13 février 2020.**

**La phase opérationnelle est déjà lancée pour le projet de Trappes : le bailleur Valophis-Sarepa poursuit les enquêtes sociales sur le secteur Camus et 58 ménages ont d'ores et déjà été relogés au 31 octobre 2020. Le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne a quant à lui finalisé ses enquêtes sociales au 31 octobre 2020 auprès des 56 ménages du quartier du Valibout à Plaisir.**

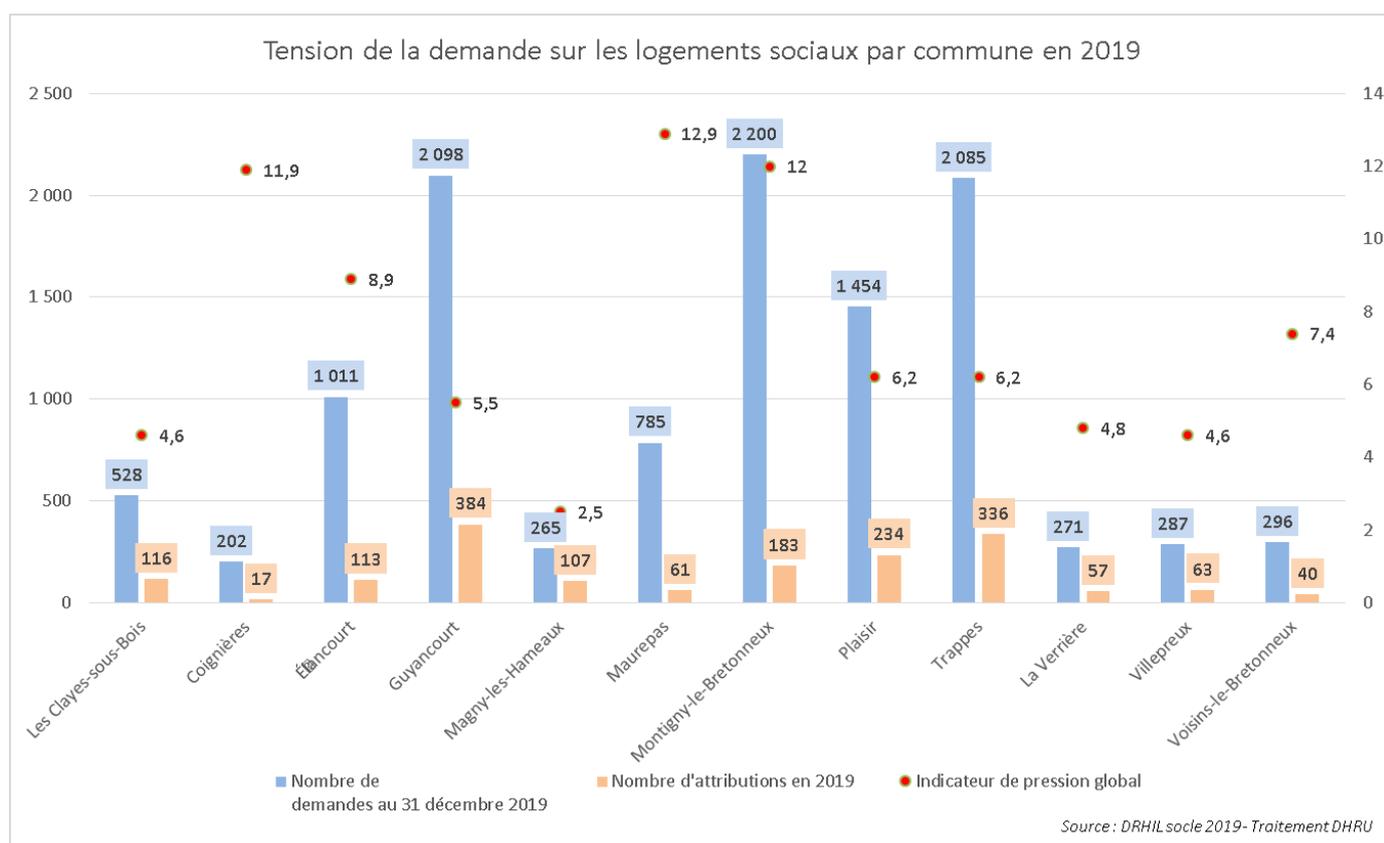
**Une charte de relogement est produite parallèlement au document-cadre, à l'échelle de l'agglomération, pour accompagner l'ensemble des projets prévus dans le cadre du NPNRU. Cette charte vient accompagner le relogement des ménages concernés par les démolitions prévus et constitue une outil opérationnel s'inscrivant dans l'esprit de ce document-cadre, sans pour autant y être totalement lié. La charte de relogement a comme unique objectif de satisfaire au mieux et encadrer les ménages saint-quentinois concernés par le relogement NPNRU.**

#### 4. Une tension hétérogène selon les communes et les secteurs

**La faible vacance structurelle traduit l'attractivité du parc social de l'agglomération.** En effet, seul 0,9% des logements du parc social sont vacants depuis plus de 3 mois dont une majorité concentrée sur Trappes, Guyancourt et Plaisir. Toutefois, si cette faible vacance traduit l'attractivité du parc, elle peut également révéler des situations de captivité des ménages et des difficultés pour répondre aux demandes de mutation.

**L'analyse de la demande en logement social met en évidence une tension modérée à l'échelle de SQY.** Celle-ci se mesure via le rapport entre le volume des demandes et celui des attributions de logements. On dénombre 6,7 demandes de logement social pour 1 attribution en 2019, dans la moyenne yvelinoise (6,6).

Toutefois, la **tension s'exprime très différemment selon les communes.** Elle atteint 12,9 à Maurepas et 12 à Montigny-le-Bretonneux alors qu'elle est bien plus faible sur des communes comme Les Clayes-sous-Bois (4,6) ou Magny-les-Hameaux (2,5).



Par ailleurs, il apparaît que la tension est également très hétérogène selon les typologies de logements et le profil des ménages. En effet, les demandes des ménages d'une personne, de personnes âgées et des ménages modestes sont plus difficile à satisfaire.

- Sur les T1/T2, la tension atteint 9 demandes pour une attribution contre 5,4 pour un T3/T4 et 6,2 pour un T5/T6.

- Pour les ménages dont l'âge est supérieur çà 60 ans, la tension atteint 11,5 demandes pour une attribution contre 6,5 pour les moins de 30 ans.
- Pour les ménages sous les plafonds PLAI, la tension est à 7,3 demandes pour une attribution contre 5,7 pour un ménage dont les ressources sont sous les plafonds PLUS. A noter qu'elle est de 10,8 pour les ménages situés sous les plafonds PLS.

On constate globalement une petite augmentation de la pression globale de la demande sur SQY entre 2018 et 2019 (6,5 à 5,7) avec un délai d'attente médian qui s'allonge légèrement (17,5 mois à 19,1). Il s'agit donc d'une tendance affirmée s'agissant de l'augmentation des demandes et de la tension généralement observée à l'échelle intercommunale, mais à nuancer selon les communes.

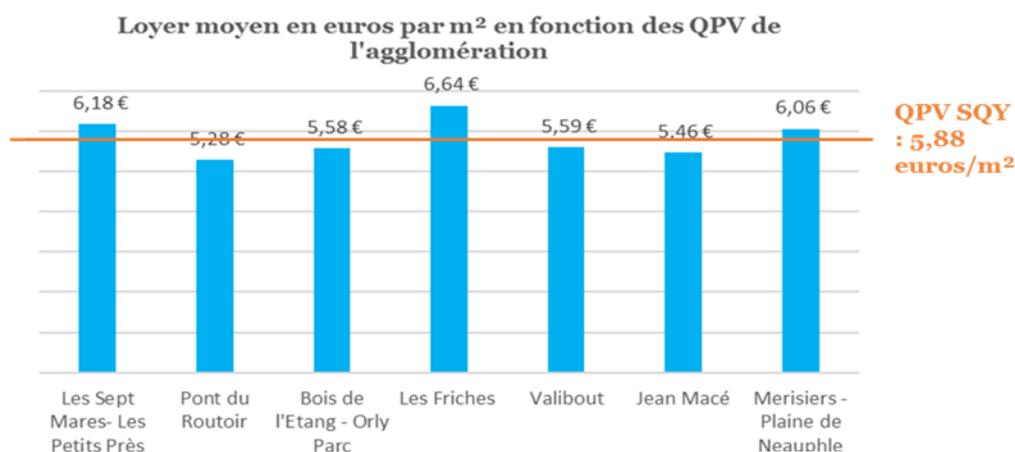
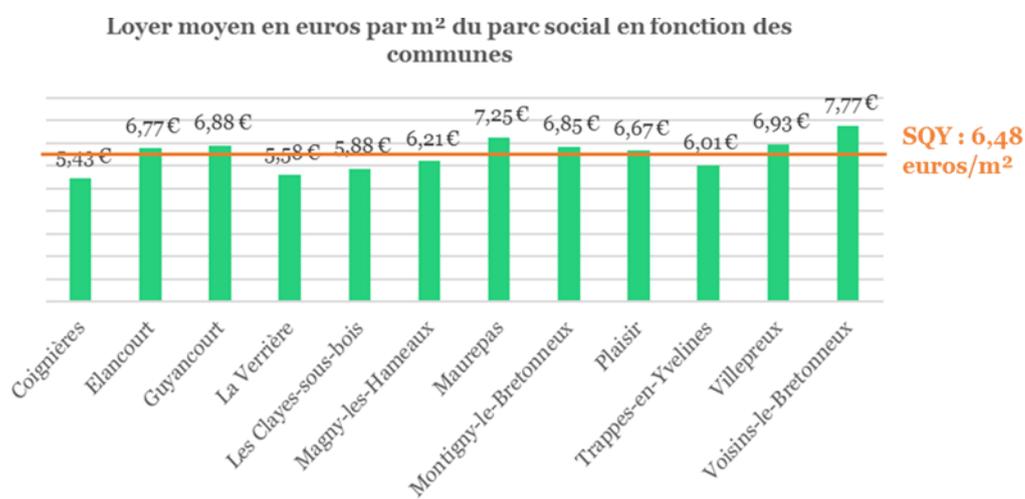
**Une autre tendance affirmée concerne les demandes de mutations, pour lesquelles la tension mesurée en 2019 est plus forte que pour l'ensemble des demandes**, et s'élève à 9 demandes pour une attribution (8,59 en 2018). Ces demandes représentent environ 41% de la demande globale en 2019 et constituent par conséquent un levier important de rééquilibrage de l'occupation du parc social, soulevant l'enjeu d'offrir des parcours résidentiels aux ménages du parc social. Il apparait les mêmes difficultés pour répondre à la demande de petites typologies sur les mutations. Par ailleurs, il apparait une tension forte sur les demandes de mutations liées au handicap.

## 5. Des niveaux de loyers variables dans le parc social

### Les loyers

Les niveaux de loyers influent fortement sur la réalisation des objectifs d'attributions. On observe dans le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines **un fort écart de loyers (hors charges) ente les communes** allant de 5,43€/m<sup>2</sup> en moyenne à Coignièrès à 7,77€/m<sup>2</sup> en moyenne à Voisins-le-Bretonneux.

**Cette hétérogénéité s'observe également à l'échelle infra-communale.** Les loyers sont tout d'abord plus bas dans les QPV : 5,88€/m<sup>2</sup>. Toutefois, il apparait également une forte hétérogénéité entre les quartiers avec des loyers s'échelonnant de 5,28€/m<sup>2</sup> à « Pont du Routoir » à Guyancourt à 6,64 euros/m<sup>2</sup> dans le QPV « Les Friches » à Maurepas. Tous les quartiers NPNRU affichent des loyers inférieurs à la moyenne des QPV, à l'exception des « Merisiers Plaine de Neauphle » dont le loyer moyen est de 6,06 euros/m<sup>2</sup>. Ce loyer s'explique entre autres par les opérations réalisées dans le cadre de l'ANRU 1.



Source : RPLS géolocalisé 2016

## Le parc accessible sur SQY et sa rotation

Il est possible de se baser sur l'étude de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRHIL) relative à l'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1er quartile publié en 2019.

Basée sur une méthodologie bien précise (estimation du loyer chargé maximal et des charges maximales abordables pour les demandeurs du 1er quartile à partir des données de l'Infocentre SNE, estimation des charges locatives etc...), l'étude permet de faire ressortir pour SQY les possibilités d'accès au logement social des ménages saint-quentinois les plus fragiles.

Estimation du parc social à bas loyer – CA de SQY	
Volume du parc social intercommunal au 1/01/2018	27 939
Volume du parc de logements libérés entre 2012 et 2017	5 980 soit 21% du parc
Volume du parc de logements accessible aux ménages du 1er quartile entre 2012 et 2017	4846, soit 807 /an

Sur les 5 980 logements libérés entre 2012 et 2017 hors QPV, 4 846 seraient en théorie accessibles aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile ce qui représente environ 807 logements/an.

Cette offre libérée est concentrée sur les communes de Guyancourt (28%), 22% sur Montigny-le-Bretonneux et 11% sur Plaisir. D'autres communes se distinguent par une offre à bas loyer libérée hors QPV moins importante. Toutefois, ce sont pour la plupart des communes comme Maurepas, Villepreux ou Voisins-le-Bretonneux dont le parc social a été développé récemment (dans le parc neuf ou récent, les loyers tendent à être plus élevés), dont le parc de logements est relativement peu volumineux (Coignièrès, Magny-les-Hameaux) ou des communes où une grande partie du parc est en QPV comme Trappes.

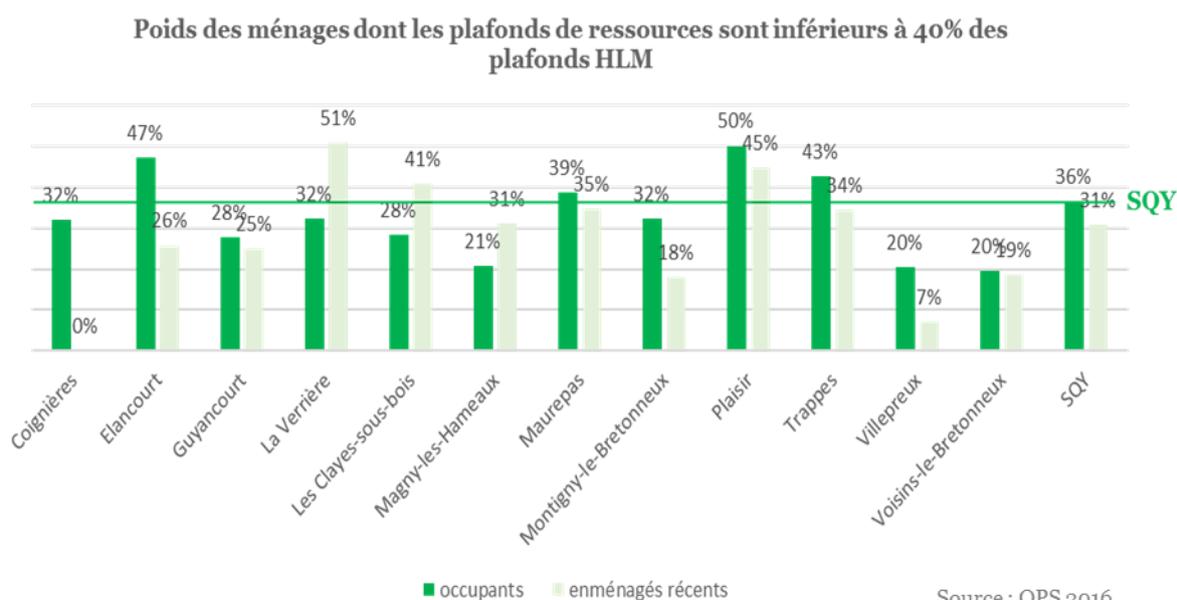
Logements libérés hors QPV théoriquement accessibles aux ménages du 1er quartile entre 2012 et 2017 sur SQY				
Commune	Total des logements sociaux T1 à T5 mis en location pour la première fois ou remis en location entre 2012 et 2017	soit en % par commune	Total nombre estimé de logements sociaux T1 à T5 mis en location pour la première fois ou remis en location entre 2012 et 2017 financièrement accessibles aux ménages du 1er quartile	Total part estimée de T1 à T5 financièrement accessibles aux ménages du 1er quartile
Les Clayes-sous-Bois	568	9%	542	95 %
Coignièrès	131	2%	131	100 %
Élancourt	520	9%	382	73 %
Guyancourt	1 665	28%	1 214	73 %
Magny-les-Hameaux	110	2%	89	81 %
Maurepas	198	3%	137	69 %
Montigny-le-Bretonneux	1 331	22%	1 125	85 %
Plaisir	641	11%	566	88 %
Trappes	214	4%	206	96 %
La Verrière	NS	NS	NS	NS
Villepreux	301	5%	237	79 %
Voisins-le-Bretonneux	301	5%	217	72 %
<b>CA de Saint-Quentin-en-Yvelines</b>	<b>5 980</b>	<b>100%</b>	<b>4 846</b>	<b>81 %</b>

Source : Etude DRHIL L'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1er quartile

**A noter tout de même que cette étude visant à objectiver les possibilités d'accès aux logements sociaux hors QPV des ménages du 1<sup>er</sup> quartile reste une étude purement théorique nécessitant une approche bien plus opérationnelle et précise sur le territoire de SQY.**

## 6. Une baisse modérée de la part des ménages ayant de faibles ressources dans le parc social, à l'exception du parc de La Verrière et des Clayes-sous-Bois

Les ménages ayant de faibles revenus (moins de 40% du plafond PLUS, soit 9 258 € par an environ) représentent en 2016 plus du tiers des occupants du parc social (36%). Cette part prépondérante des ménages modestes est observée sur toute l'intercommunalité, bien que l'on observe des situations différenciées selon les communes avec notamment des **proportions de ménages précaires fortes à Trappes, Plaisir et Elancourt** (plus de 40% des occupants ont des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS). A l'inverse, sur certaines communes, ce taux est particulièrement bas comme à Villepreux, Voisins-le-Bretonneux, Magny-les-Hameaux (environ 20% des ménages dont les ressources sont inférieures à 40%).



Toutefois, on constate **une baisse de la part des ménages dont les ressources sont inférieures à 40% du plafond PLUS à l'échelle de SQY** (36% des occupants contre 31% des emménagés récents). **Une tendance qui n'est pas homogène** entre les communes. On l'observe fortement à Montigny-le-Bretonneux (-14 points parmi les emménagés récents), Elancourt (-21 points), Villepreux (-13 points) ou encore à Trappes (-10 points). A contrario, sur certaines communes la précarisation du parc est très marquée comme à La Verrière (+19 points), aux Clayes-sous-Bois (+13 points) ou encore à Magny-les-Hameaux (+10 points).

En revanche, une tendance à l'emménagement de ménages moins précaires dans les QPV à l'exception du « Bois de l'Etang » et du « Valibout ».

## **II. Les objectifs en matière de mixité sociale et de peuplement sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines**

## ORIENTATION STRATEGIQUE N°1

### **1. Au moins 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés hors QPV/QVA sont destinées aux ménages du premier quartile, ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées**

*L'article L. 441-1 du CCH impose que, dans les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou compétents en matière d'habitat et comportant un QPV, dans les territoires des EPT ou dans la commune de Paris, au moins 25% des attributions, suivies de baux signés, réalisées en dehors des QPV, soient consacrées aux demandeurs les plus pauvres (premier quartile des demandeurs, qu'ils soient nouveaux entrants ou locataires en mutation) et aux personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.*

- ⇒ *Ce taux de 25% ne peut plus être adapté à la baisse ou étalé dans le temps, compte tenu de l'article 114 de la loi Élan.*
- ⇒ *Cette loi a en outre rajouté comme bénéficiaires de cet objectif les personnes relogés dans le cadre d'un ORCOD-IN.*

## Etat des lieux

### Des attributions en deçà du taux

En 2019, 1 711 attributions ont été réalisées hors QPV, dont 91 au profit des ménages du 1<sup>er</sup> quartile sur l'agglomération, soit 8% des attributions hors QPV (5% en 2018).

Toutefois, la situation est très hétérogène entre les communes. **A Elancourt ou Plaisir**, 12% et 10% des attributions hors QPV en 2019 étaient au profit des ménages du 1<sup>er</sup> quartile contre moins de 10% à Guyancourt, Maurepas ou Trappes. La commune de La Verrière n'a fait aucune attribution hors QPV puisque son parc est intégralement situé en QPV. Quant au taux très élevé sur Coignières, il est à relativiser au vu du faible volume d'attributions (4 en 2019).

Commune	Attributions hors QPV au profit des ménages du 1er quartile régional en 2018 et 2019 par commune				Attributions hors QPV au profit des ménages des 1er et 2ème quartile régional en 2019 par commune	
	2018		2019		1er quartile	2 premiers quartiles
Les Clayes-sous-Bois *	7%	8	13%	15	13%	47%
Coignières *	n.s.	1	31%	4	31%	59%
Élancourt	1%	2	12%	9	12%	29%
Guyancourt	4%	10	4%	12	4%	21%
Magny-les-Hameaux *	0%	1	7%	4	7%	31%
Maurepas	0%	0	4%	1	4%	21%
Montigny-le-Bretonneux *	4%	9	8%	20	8%	32%
Plaisir	8%	12	10%	13	10%	40%
Trappes	9%	5	9%	7	9%	52%
La Verrière	0%	0	0%	0	0%	0%
Villepreux *	4%	1	9%	5	9%	27%
Voisins-le-Bretonneux *	5%	2	3%	1	3%	25%
<b>CA de Saint-Quentin-en-Yvelines</b>	<b>5%</b>	<b>51</b>	<b>8%</b>	<b>91</b>	<b>8%</b>	<b>33%</b>

Source : DRHIL (SYPLO-SNE 2019) - Traitement DHRU

\* Communes ne disposant pas de QPV et dont l'intégralité des attributions communales se situent donc hors QPV

Si l'objectif du 1<sup>er</sup> quartile n'est pas atteint à SQY, il convient tout de même de souligner que la part des attributions hors QPV à destination de ménages issus des 2 premiers quartiles se situe à **33%** sur SQY, **ce qui constitue également un indicateur non négligeable afin de mesurer la mixité sociale en QPV.**

Il convient aussi de rappeler que la **fiabilité des données sur les attributions n'est pas optimale** et à ce titre l'indicateur peut s'avérer volatile. En particulier, les données s'appuient sur le renseignement des informations par les bailleurs et/ou les ménages. A ce titre, certaines informations, dont la localisation de l'attribution en ou hors QPV ou l'appartenance du ménage du premier quartile peuvent être mal ou non renseignées. De plus, ce taux de renseignement peut varier d'une année à l'autre. Ces données sont donc à observer avec précaution.

## Des capacités d'accueil limitées

### Logements libérés hors QPV théoriquement accessibles aux ménages du 1er quartile entre 2012 et 2017 sur SQY

Commune	Volume du parc social*	Volume parc social récent (après 2010)	Total des logements sociaux T1 à T5 mis en location pour la première fois ou remis en location entre 2012 et 2017	Total nombre estimé de logements sociaux T1 à T5 mis en location pour la première fois ou remis en location entre 2012 et 2017 financièrement accessibles aux ménages du 1er quartile	Estimation par an entre 2012 et 2017
Les Clayes-sous-Bois	1 710	4%	568	542	90
Coignières	378	0%	131	131	22
Élancourt	2 260	16%	520	382	64
Guyancourt	5 717	23%	1 665	1 214	202
Magny-les-Hameaux	1 113	4%	110	89	15
Maurepas	1 031	2%	198	137	23
Montigny-le-Bretonneux	3 041	6%	1 331	1 125	188
Plaisir	3 381	1%	641	566	94
Trappes	6 845	13%	214	206	34
La Verrière	1 299	0%	NS	NS	NS
Villepreux	629	2%	301	237	40
Voisins-le-Bretonneux	535	23%	301	217	36
<b>CA de Saint-Quentin-en-Yvelines</b>	<b>27 939</b>	<b>5%</b>	<b>5 980</b>	<b>4 846</b>	<b>808</b>

Source : Etude DRHIL L'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1er quartile - Traitement DHRU

Ainsi, il apparaît que SQY dispose **d'une marge de progression existante** avec en théorie environ 800 logements libérés par an et accessibles aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV.

Cependant, il convient de préciser sur les résultats de l'étude, basés sur les capacités financières théoriques des ménages du 1<sup>er</sup> quartile permettant d'estimer l'offre à laquelle ils peuvent prétendre, restent à relativiser.

De plus, le territoire compte un quartier sorti de la géographie prioritaire et un quartier de veille. Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, ces quartiers sont compris dans les quartiers fragiles, sur lesquelles les attributions à des ménages précaires doivent être limitées. **A ce titre, ces quartiers sont exclus des comptes pour les attributions hors QPV jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2021.** Ainsi, les capacités d'accueil du territoire sont d'autant plus limitées. De plus, même si après 2021 ces quartiers pourraient proposer de nouveaux logements à bas loyers à comptabiliser hors QPV, ces périmètres représenteront **encore un potentiel fort de fragilité**. Ainsi, après 2021, une vigilance devra être maintenue sur ces quartiers et le volume d'attribution à des ménages du premier quartile devra être limité pour ne pas accentuer les difficultés.

**Ainsi, les principaux leviers pour satisfaire l'objectif sont une meilleure mobilisation des logements accessibles hors QPV et le développement d'une offre abordable hors QPV et hors des secteurs de fragilités.**

## Prise en compte du relogement

La loi prévoit que le relogement des ménages liés aux opérations de renouvellement urbain sera également comptabilisé au titre de l'objectif d'attribution hors QPV. A ce titre, SQY dispose d'un levier supplémentaire pour concourir à l'objectif. En effet, les 7.8% d'attributions ne comptabilisent à ce stade que les attributions à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV et est donc sous-évalué par rapport au potentiel sur la période à venir.

A ce stade, les enquêtes sociales étant encore en cours, il apparaît difficile de quantifier précisément le concours des relogements à l'atteinte des objectifs.

Sur l'opération de démolition prévue sur le Square Camus à Trappes, 284 ménages résident dans les logements faisant l'objet d'un projet de démolition. En appliquant les taux du PRU<sub>1</sub>, sur les 284 ménages à reloger 248 ménages devront fait l'objet d'un relogement dans le cadre du dispositif pour eux-mêmes ou en tant que décohabitants répartis comme suit :

	Ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM	Ménages dont les ressources sont comprises entre 60% et 130% des plafonds HLM
Loyers moyens théoriques (hors charge) pratiqués sur l'agglomération	6,46€/m <sup>2</sup>	7,61€/m <sup>2</sup>
Nombre théorique de ménages relogés concernés	189	45
Logements à bas loyers libérés par an hors QPV	330	474

Ainsi, si sur la période du relogement SQY pourrait s'approcher sensiblement de l'objectif quantifié des 25% d'attributions hors QPV, la prise en compte des relogements ne représentent pas une réponse satisfaisante à l'objectif. En effet, au-delà de l'obligation quantitative réglementaire, cet objectif vise d'abord à fluidifier les parcours résidentiels des ménages du premier quartile. **Ainsi, un effort conjoint de tous les partenaires devra être produit pour améliorer les capacités du territoire et permettre un meilleur accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile. Cet effort devra s'appuyer sur les orientations proposées dans le présent document-cadre.**

## Orientation

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de la **CIL prennent acte de l'objectif réglementaire de 25% d'attributions hors QPV** à des ménages du premier quartile ou relogés à l'échelle de SQY. Un regard sera également porté sur le taux d'attributions hors QPV aux ménages du 2<sup>ème</sup> quartile, pouvant également être considéré comme une forme de mixité sociale dans le parc social hors QPV. La CIA précisera les moyens mobilisés pour atteindre l'objectif.

## Mise en œuvre

Afin de tendre vers l'objectif susmentionné, SQY et ses partenaires porteront une attention particulière sur la **maximisation de la mobilisation du parc existant à bas loyer**, en veillant à ne pas précariser des secteurs hors géographie prioritaire.

D'autre part, des actions devront être engagées pour **démultiplier les capacités d'accueil des ménages fragiles en hors des QPV**. En particulier, la production de logements de type PLAI prévue dans le PLH devra concourir au développement d'une offre à destination des ménages du premier quartier hors QPV. Ainsi, **l'atteinte des objectifs fixés dans le PLH de SQY** sera fondamentale pour remplir les obligations.

L'évaluation de l'atteinte des objectifs par les services de l'Etat **tiendra compte des limites des données disponibles** (données déclaratives pour les revenus par exemple) **et des difficultés mises en exergue par les bilans**. En particulier, si les données le permettent, **une analyse fine des remises à disposition sera réalisée**. Elle permettra notamment d'identifier la part des logements remis à disposition dont le loyer est trop élevé pour les publics cibles et qui par conséquent impactent négativement les résultats des bailleurs.

**2. 50 % des attributions annuelles en QPV sont destinées aux ménages des trois derniers quartiles**

L'article L. 441-1-5 du CCH impose que, dans les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou compétents en matière d'habitat et comportant un QPV, dans les territoires des EPT ou dans la commune de Paris, un objectif quantifié d'attribution en QPV aux demandeurs autres que ceux du premier quartile (nouveaux entrants ou locataires en mutation) soit défini. À défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 %.

Etat des lieux	Orientations
<p>La part des attributions de logements locatifs sociaux au sein des QPV, dédiées à des ménages relevant des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles de la demande est <b>très élevée puisqu'elle atteint 84,8% en 2019</b> (90% en 2018). Ainsi, l'objectif est atteint.</p> <p>Une attention particulière peut être portée sur la part des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile, pouvant être appréciée comme un indicateur de mixité dans la politique de peuplement en QPV. En effet, sur les 84,8% en 2019 d'attributions réalisées à des ménages des quartiles 2-3-4, 53% concernent des ménages des quartiles 3 et 4.</p> <p>De plus, les opérations prévues dans le cadre du NPNRU <b>devraient impacter positivement l'image des quartiers</b> et contribuer à perpétuer cette tendance en attirant davantage de ménages moins fragiles extérieurs au quartier.</p>	<p>Le territoire contribue actuellement à améliorer la mixité dans les QPV, en y attribuant des logements à des ménages moins précaires que ceux du 1<sup>er</sup> quartile.</p> <p>Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que ses partenaires membres de la CIL souhaitent donc <b>pérenniser cette dynamique et s'engage à maintenir un taux de 80% minimum</b> et à conserver un taux de 50% d'attributions en QPV à destination des ménages issus des quartiles 3-4.</p> <p>L'objectif sera <b>d'assurer l'attractivité des QPV</b> pour les ménages porteurs de mixité et limiter les risques de décrochage.</p>

**Mise en œuvre**

Par ailleurs, tout au long de la mise en œuvre de la CIA, SQY et ses partenaires veilleront à ce que les taux observés d'années en années **présentent une dynamique positive**. C'est-à-dire qu'une attention sera portée à ce qu'aucun des QPV ne voit son taux baisser significativement signe d'un décrochage.

**Ces résultats seront étudiés dans le cadre de l'observatoire et restitués aux membres de la CIL.** Ce suivi permettra également de constater les progrès et les besoins d'amélioration.

### 3. 25 % des attributions annuelles effectuées sur chaque contingent sont destinées aux ménages reconnus DALO et, à défaut, aux ménages prioritaires.

L'article L. 441-1 du CCH impose à chaque collectivité territoriale ou groupement de collectivité territoriale, de consacrer 25% des attributions annuelles réalisées sur leur contingent aux personnes reconnus prioritaires au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application du même article. A noter que les ménages inclus dans les publics prioritaires hors DALO doivent avoir été « labellisés » afin d'être comptabilisés dans le décompte des 25% d'attributions annuelles effectués sur chaque contingent.

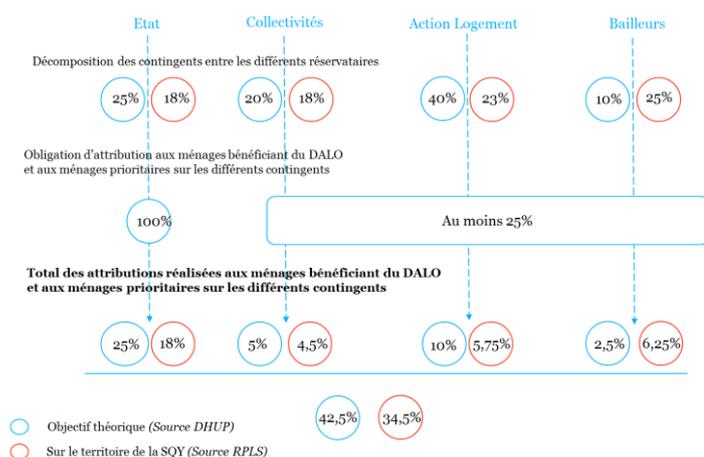
Il impose la même obligation aux bailleurs sociaux sur leurs logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué (logements repris pour un tour).

L'article L.313-26-2 impose à Action Logement de réserver 25 % des attributions annuelles de logements réalisées sur son contingent aux salariés et demandeurs d'emploi reconnus prioritaires au titre du DALO ou, à défaut, prioritaires en application de l'article L.441-1 du CCH.

L'article L. 441-2-3 du CCH précise que les propositions de logement faites aux personnes reconnues prioritaires et devant être logées en urgence doivent tenir compte des objectifs de mixité sociale, notamment au regard de la situation des QPV.

Ces dispositions existent sur l'ensemble du territoire national. Elles se déclinent localement dans les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou compétents en matière d'habitat et comportant un QPV, dans les EPT et dans la commune de Paris (article L.441-1-5 du CCH).

### Objectif d'attribution aux ménages prioritaires



Puisque chacun des réservataires doit réaliser 25% de ses attributions aux ménages prioritaires, à l'exception de l'Etat qui consacre 100% du contingent préfectoral aux ménages prioritaires, au global, ce sont plus de 25% des attributions qui seront consacrées aux ménages prioritaires.

En prenant comme référence la répartition théorique des contingents, ce sont 42,5% des attributions qui seront consacrés aux ménages prioritaires. (Voir schéma). **Toutefois pour SQY, au regard de la clef de répartition des contingents (selon RPLS 2018), le seuil théorique est donc de 34,5%.**

Etat des lieux	Orientations
<p>En 2019, <b>30,8% des attributions ont été consacrées à des ménages prioritaires</b>. Ce taux est relativement bas par rapport à l'objectif légal qui doit atteindre 42,5% à l'échelle de l'agglomération soit 25% par réservataire hors Etat (qui consacre 100% de son contingent hors fonctionnaire) <b>mais est en hausse par rapport aux années précédentes</b> (23,5% en 2017, 23,8% en 2018).</p> <p>En termes de réalisation par réservataire, l'Etat consacre 73% de ses attributions aux ménages prioritaires contre moins de 20% pour Action Logement et les collectivités territoriales et moins de 25% pour les « hors contingent » (organismes HLM).</p> <p>Remarque : la labellisation et la prise en compte des ménages prioritaires peut être lacunaire et à ce titre les taux d'attributions peuvent être sous-évalués.</p> <p>Malgré tout, il apparaît que pour l'ensemble des réservataires et bailleurs, l'atteinte de cet objectif nécessitera de <b>répondre davantage aux demandes prioritaires et donc d'être attentif à la mobilisation de l'offre libérée</b>.</p>	<p>Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de <b>la CIL prennent acte de l'objectif réglementaire</b> d'attributions aux ménages prioritaires de 25% pour chaque réservataire et bailleur.</p> <p>De plus, l'enjeu de mixité dans certains secteurs, en particulier les QPV et secteurs de veille, sera aussi pris en compte dans l'accueil des publics prioritaires.</p> <p>Outre les salariés, les attributions restantes devront contribuer à <b>offrir aux ménages des parcours résidentiels choisis et ascendants</b>, en prenant soin de répondre notamment aux des jeunes décohabitants. De même, les demandes de personnes handicapées ou en perte d'autonomie sont également considérées comme des publics cibles pour SQY et ses partenaires qui souhaitent favoriser la réponse à leurs demandes.</p>

### Mise en œuvre

Afin de fluidifier le processus, SQY et ses partenaires s'attacheront à **renforcer l'accompagnement afin d'identifier les ménages prioritaires** et de les orienter vers les dispositifs adéquats. En particulier, un travail devra être engagé pour **renforcer la labellisation des ménages**. De même, la base de données SNE ne référence que les ménages prioritaires au titre du DALO.

L'objectif global de 42,5% repose sur **un calcul théorique** se basant sur les taux d'attributions réglementaires et des taux de réservations génériques. Afin d'assurer un meilleur suivi, **un état des lieux** des droits de réservation pourra être mené et confronté aux taux théoriques afin d'obtenir un point de référence fiabilisé. En particulier, ce travail permettra **d'identifier et de quantifier les logements non soumis à objectifs** et donc à exclusion du suivi. Ce référencement pourra également servir de support lors de la mise en œuvre de la gestion en flux. En outre, chaque année les taux d'attributions aux ménages prioritaires, dans la mesure du possible par réservataire, seront **transmis par les services de l'Etat**. Ces résultats seront étudiés dans le cadre de l'observatoire et restitués aux membres de la CIL.

### **III. La déclinaison territoriale des orientations réglementaires**

Le diagnostic a mis en évidence que Saint-Quentin-en-Yvelines accueille d'ores et déjà des ménages modestes (du 1er quartile) et fragiles (publics prioritaires).

Néanmoins et comme vu au titre II, les objectifs ne sont que partiellement atteints. Ainsi, la stratégie territoriale ci-après devra permettre de tendre vers les objectifs exposés au titre II et d'améliorer les équilibres sociaux.

## 1. Inscrire le rapprochement habitat-emploi des ménages comme une priorité dans le cadre des attributions

**SQY et ses communes sont engagés depuis plusieurs années dans une démarche de rapprochement habitat-emploi à travers ses politiques de l'habitat.** Ainsi, pour chacun des objectifs réglementaires relatifs aux attributions de logements, **une attention particulière doit être portée aux attributions afin de maximiser au mieux le potentiel d'attributions pouvant s'inscrire dans une démarche de rapprochement habitat-emploi des ménages.** Par ailleurs, SQY fait face à une difficulté pour maintenir les actifs sur son territoire. C'est pourquoi l'agglomération s'est engagée dans son PLH dans une politique pour favoriser le rapprochement habitat-emploi. **Dans cette perspective, SQY et ses partenaires souhaitent que les attributions aux ménages prioritaires tiennent compte du rapport à l'emploi des ménages**, en permettant notamment aux salariés de SQY de bénéficier des logements du territoire.

- ▶ **Ainsi, pour les 65,5% d'attributions restant, les agglomérations sont libres de définir une politique d'attribution répondant aux enjeux propres du territoire, dont le rapprochement habitat-emploi, dans le respect des obligations légales et des dispositions anti-discrimination.**

**Le rapprochement des ménages peut prendre plusieurs formes, définis ci-dessous :**

### Mise en œuvre

Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de CIL doivent s'engager à prendre en compte les critères définis ci-dessus afin d'engager collectivement une attention particulière aux différentes formes de rapprochement habitat-emploi des ménages sur le territoire.

## 2. Assurer la coordination entre les réservataires et les organismes HLM afin de faciliter l'atteinte des objectifs

La mise en œuvre du présent document-cadre **nécessite la création d'une instance de coordination** intercommunale, pilotée par Saint-Quentin-en-Yvelines et créée dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution.

### Création d'une instance de coordination

Conformément à la loi, cette commission sera **présidée par le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines** ou son représentant, et composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'agglomération, ainsi que de représentants des bailleurs sociaux, des titulaires de droits de réservation et d'associations.

La commission de coordination aura notamment pour mission **de suivre et de discuter les objectifs de mixité**. Elle pourra également **examiner les dossiers de demandeurs** de logement social et, sans se substituer aux décisions des CAL, émettre des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social, selon des modalités définies avec les membres de la CIL dans le cadre de l'élaboration de la CIA.

Les champs d'intervention de la commission de coordination seront précisés dans la CIA. A minima, elle devra assurer :

- ▶ Le suivi des objectifs et de la réalisation des orientations ;
- ▶ La mise en œuvre et l'ajustement de la stratégie définie par le document-cadre ;
- ▶ La coordination des partenaires ;
- ▶ La réalisation d'études/états des lieux complémentaires (logements non-réservés, contingents non soumis à objectif, identification du parc à bas loyer, etc.) .

### Constitution des partenariats nécessaires à la mise en œuvre du document-cadre et de la CIA

Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de CIL participeront également au **renforcement des partenariats développés tout au long de la démarche d'élaboration du présent document** et s'attachera à nouer d'autres collaborations entre partenaires.

L'instance de coordination travaillera **en étroite collaboration avec les instances communales** du logement.

### 3. Poursuivre l'effort de rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux

Comme évoqué ci-avant, le diagnostic a mis en **exergue l'inégale répartition du parc social sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines**, ainsi que les disparités dans les loyers pratiqués selon les communes.

Ainsi, Saint-Quentin-en-Yvelines et ses partenaires membres de la CIL **s'engagent à rééquilibrer l'offre en logement locatifs social entre les communes** mais également entre les quartiers. Le rééquilibrage devra également s'opérer du point de vu des loyers pour contribuer au développement d'une offre à bas loyers hors QPV et donc concourir à l'atteinte du 1<sup>er</sup> objectif réglementaire.

Il conviendra donc d'engager **une réflexion partenariale sur les niveaux de loyers** dans le parc social neuf afin d'accompagner la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage social sur le territoire.

Ainsi, **cette orientation s'articule étroitement avec le nouveau PLH de SQY**, qui fixe des objectifs de production de logements locatifs sociaux et en accession par commune et fixe des orientations en matière de type de produits. **Il reprend les orientations du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, qui prévoit une production annuelle de 474 logements locatifs sociaux dans le respect strict de la loi SRU qui impose 30% de PLAI pour les communes non conformes SRU et 70% de PLAI – PLUS combinés (4 communes concernées sur SQY).**

Par ailleurs, cette orientation s'appuiera sur **la fiche action n°9 du PLH** qui prévoit d'encourager le développement d'une offre locative sociale permettant de répondre aux besoins des ménages les plus modestes tout en assurant un rééquilibrage.

#### 4. Améliorer la mobilisation du parc à bas loyers hors QPV pouvant contribuer à l'accueil des ménages modestes et fragiles et la solvabilisation des ménages

Si le développement de l'offre à bas loyers est une condition importante de l'atteinte de l'objectif, la mobilisation optimale des **libérations des logements à bas coûts représentent d'ores et déjà un levier mobilisable.**

Les données observées laissent à penser que la mobilisation du parc à bas loyer hors QPV pour loger les ménages les plus fragiles est relativement efficace. **Il existe toutefois un potentiel d'amélioration sur certaines communes.** Il conviendra donc de conforter la dynamique observée et de renforcer la mobilisation sur les communes qui le nécessiteraient.

Ainsi, bien que les capacités d'accueil des ménages prioritaires et du 1<sup>er</sup> quartile diffèrent selon les communes et les spécificités de leur offre de parc social, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et ses partenaires s'engagent à **réfléchir à la mobilisation optimale du parc à bas loyer disponible.**

**Pour cela, le travail d'identification du parc à bas loyer amorcé lors de l'élaboration du Document-cadre devra être approfondi.** D'une part, les analyses permettant d'aboutir à l'identification du parc loyer est limité par la capacité à simuler l'Aide Personnalisée pour le Logement (APL). Ainsi, il existe un parc potentiellement accessible aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile, sous réserve d'une optimisation de la mobilisation de l'APL. A ce titre, une **réflexion pourra être engagée pour contribuer à la solvabilisation des ménages du 1<sup>er</sup> quartile grâce à l'APL.** D'autre part, les hypothèses de charges pourraient être fiabilisées. Dans cette optique, **une analyse des situations d'impayés pourra** être menée afin d'identifier les logements dont le loyer chargé est inadapté.

Cette orientation vise notamment à **renforcer le partenariat entre bailleurs et réservataires** afin de mettre en place les procédures pertinentes pour conforter la dynamique de positionnement des candidats relevant du 1<sup>er</sup> quartile lorsque le loyer est bas et que le secteur ne présente pas de spécialisation sociale marquée.

## 5. Favoriser l'accueil de ménages porteurs de mixité dans les QPV et travailler à l'attractivité de ces quartiers

Bien que SQY atteigne largement l'objectif d'attributions à des ménages autres que du 1<sup>er</sup> quartile en QPV, il apparaît que ces quartiers restent spécialisés dans l'accueil des ménages à bas revenus, y compris hors 1<sup>er</sup> quartile. C'est pourquoi, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et ses partenaires souhaitent s'engager pour **conforter la dynamique d'accueil à des ménages autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile mais également pour s'assurer d'une mixité réelle dans les profils accueillis.**

**En ce qui concerne, les quartiers retenus au titre du NPNRU, cette orientation s'articule étroitement avec les projets menés**, qui prévoit une transformation profonde des quartiers, pouvant s'accompagner d'une amélioration de son attractivité. Ainsi, la communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de la CIL, contribueront au suivi des opérations de renouvellement urbain et accompagneront plus largement les projets.

Pour les autres quartiers, les contrats de ville prévoient des actions spécifiques visant l'amélioration de l'attractivité des QPV. Ainsi, la communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de la CIL, **contribueront au suivi de l'attractivité de ces quartiers et le travail de la CIL devra également contribuer à améliorer l'image de ces quartiers.**

Pour l'ensemble des QPV, les refus seront analysés afin **d'identifier les caractéristiques bloquantes** pour les ménages et de mettre en place les actions pour y remédier. En premier lieu, l'objectif sera **d'objectiver les motifs de refus** en fiabilisant les données disponibles.

A Trappes, plusieurs secteurs bénéficient d'une exonération de Supplément de Loyer Solidarité (SLS). Sur les QPV, cette mesure favoriserait le maintien de ménages porteurs de mixité dans le parc social. **En particulier, l'objectif serait d'inciter des ménages ayant connu une augmentation du niveau de vie à rester dans le parc social.** Ainsi, dans l'optique de favoriser la mixité dans les QPV, SQY et ses partenaires pourront dans le cadre de la CIL étudier l'opportunité d'étendre le dispositif sur d'autres secteurs.

SQY pourra également s'appuyer sur **la dérogation aux plafonds PLUS en QPV** octroyée par arrêté préfectoral et permettant à des ménages dont les ressources dépassent le plafond de se voir attribuer un logement social. En association avec les mesures visant à accroître l'attractivité des QPV, cette dérogation pourrait être **un levier supplémentaire pour inciter des ménages porteurs de mixité à s'installer dans les QPV.**

## 6. Assurer une meilleure satisfaction des choix résidentiels des ménages du parc social

### Les mutations

Les demandes de mutation constituent un levier pour le rééquilibrage social au sein de l'agglomération. Celles-ci sont difficilement satisfaites en raison d'un faible taux de rotation et d'une offre restreinte pour certains types de biens. **Ainsi, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et les membres de la CIL devront contribuer à fluidifier les parcours résidentiels et améliorant la satisfaction des demandes de mutations.** A cette fin, les partenariats pertinents devront être noués et/ou renforcés.

Aussi, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines souhaite **promouvoir le « Pack Mobilité »** mis en place par l'AORIF et contractualisé avec la DRIHL et Action Logement et composé de deux volets :

- ▶ *Le protocole de mutations correspond à un système de gestion des mutations en flux compensé. Par le décloisonnement des contingents (Etat et Action Logement dans un premier temps), les bailleurs démultiplient les opportunités pour les situations complexes. La compensation des attributions respecte des critères géographiques pour assurer aux réservataires (notamment les collectivités) la restitution d'un droit de réservation en cohérence avec leur territoire.*
- ▶ *La bourse de logements est une plateforme en ligne à destination des locataires. Ils peuvent proposer un échange de logements. Si une correspondance est trouvée entre deux annonces, un échange peut être réalisé. Il est soumis à un processus de CAL. Lancé le 3 octobre 2018, la plateforme a déjà permis 19 échanges (dont une majorité inter bailleur) et 102 dossiers sont en cours.*

Après l'expérimentation réalisée entre les bailleurs, l'Etat et Action Logement, il est proposé aux collectivités territoriales d'adhérer au dispositif. Ainsi, SQY souhaite s'inscrire dans cette démarche et inciter les communes membres à prendre part au dispositif. **L'action a été inscrite au PLH dans la fiche-action n°10.**

**A default, la CIL devra contribuer à mettre en place des outils facilitateurs pour les mutations. Cela pourra prendre la forme de groupes et travail ou de nouveaux process.**

### Les premières demandes

Si la tension observée sur le logement public est plus forte s'agissant des mutations, **elle est également importante pour les premières attributions.** La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et ses partenaires souhaitent donc **examiner les leviers qui permettraient de mieux répondre aux choix résidentiels de la population, notamment en accompagnant les demandeurs pour qualifier leurs demandes et en les encourageant à mobiliser les dispositifs existants.**

En particulier, SQY rappelle dans son PLH que « l'agglomération rencontre des difficultés à faire des travailleurs du territoire résidents de celui-ci, principalement à cause de manque d'offre de logements adaptés à chaque catégorie socio-professionnelle et d'une attractivité résidentielle insuffisante pour certaines catégories socio-professionnelles.

**L'analyse des refus** pourra également permettre d'identifier les fragilités du parc pour les corriger et mieux répondre aux attentes des ménages.

## 7. Mettre en place un dispositif d'observation sur l'évolution de la répartition du parc social et de son occupation

Des secteurs hors QPV présentent également des signes de fragilité. Les anciennes ZUS sont déjà identifiées comme telle et devront faire l'objet **d'une attention renforcée, en particulier à partir de 2021**. Pour rappel, l'orientation stratégique 1 vise 25% d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV et, jusqu'en 2021, hors Ex-ZUS. Toutefois, d'autres secteurs peuvent présenter des fragilités. C'est pourquoi SQY réaffirme la nécessité de mettre en œuvre un **dispositif d'observation approfondie**. Ce dispositif devra en outre permettre de suivre l'atteinte des objectifs et d'adapter les trajectoires le cas échéant. De plus, il permettra d'alimenter le travail de la CIL sur l'ensemble des orientations susmentionnées.

### Il permettra :

- ▶ De **partager régulièrement et avec l'ensemble des partenaires** les informations relatives aux (dés)équilibres du parc social,
- ▶ **D'évaluer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage.**

SQY possède d'ores et déjà **un observatoire de l'habitat bien structuré. Le PLH prévoit de le renforcer, notamment sur la dimension des attributions de logements sociaux**. A ce titre, cette orientation vise au rapprochement de la démarche de la CIL et de l'observatoire de l'habitat de SQY afin de fluidifier et mutualiser le travail de suivi.

### Les indicateurs à suivre seront entre autres :

- ▶ **S'agissant des attributions**
  - Par quartile et pour les ménages prioritaires : leur nombre et leur poids par année, aux différentes échelles disponibles (EPCI, communes et QPV) et pour chaque réservataire.
  - A partir des sources suivantes : fichier du Système National d'Enregistrement, fichier SYPLO de l'Etat, et le cas échéant les données sur les attributions des bailleurs sociaux. Ces données seront à actualiser le plus régulièrement possible et a minima une fois par an.
- ▶ **S'agissant des caractéristiques et de l'occupation du parc social**
  - Analyse du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) géolocalisé.
  - Analyse l'enquête sur l'Occupation du Parc Social (OPS) effectuée par les organismes HLM tous les deux ans, selon un format commun et harmonisé à définir de façon partenariale.
  - Ce travail pourra s'appuyer sur le travail réalisé par le GIP SNE, qui vise à agréger les données OPS 2018 anonymisées et du RPLS 2020 pour l'Île-de-France, afin de produire une cartographie dynamique et donner accès à des données uniformisées.

**Les données sur les ménages prioritaires, les données des bases SNE et OPS sont perfectibles.** Elles sont en effet incomplètes et peuvent être erronées. **A ce titre, le suivi des objectifs et l'animation de l'observatoire devra s'attacher à suivre le niveau de fiabilité des données**, selon des indicateurs définis dans la CIA, et devra le cas échéant entamer un travail de fiabilisation des données. **A minima, une réflexion sur la fiabilisation des données** (contingents, niveaux de revenus, motifs de refus, etc.) **et le renforcement de la labellisation pour les ménages prioritaires devront être menées.**

SQY mettra à profit la **démarche exploratoire** entreprise en 2019 entre l'intercommunalité et les services de l'Etat, et ayant pour but d'améliorer le partage des données, **pour investiguer des pistes d'amélioration.**

## **IV. Modalités de suivi et de révision du document cadre**

### **1. Validité du document**

Le présent document est valable pour une durée de 6 ans.

Les orientations et objectifs définis ont été établis sur la base des données disponibles sur le territoire intercommunal en 2018 et 2019. Ils pourront par conséquent être ajustés au regard de tout élément permettant d'affiner la connaissance des partenaires sur les équilibres sociaux sur le territoire et la gestion actuelle des attributions.

### **2. Modification du document et clause de revoyure**

La révision du document cadre peut être engagée à tout moment par la Conférence Intercommunale du Logement, selon la même démarche partenariale qui a permis son élaboration.

Les signataires du présent document-cadre se fixent une clause de revoyure à mi-parcours du document. Ainsi, l'opportunité de réviser le document-cadre sera particulièrement étudiée au moment de l'élaboration du bilan à mi-parcours.

Une révision pourra en particulier être envisagée à la lumière d'analyses complémentaires menées sur les données issues des enquêtes sociales, d'Occupation du Parc Social et celles issues du SNE. Ces analyses pourront être conduites dans le délai courant entre l'élaboration du document-cadre et celle de la Convention Intercommunale d'Attribution, ou bien à l'occasion de l'élaboration des bilans annuels et à mi-parcours de la Convention Intercommunale d'Attribution.

Par ailleurs, un bilan annuel de la mise en œuvre du présent document cadre sera présenté à la Conférence Intercommunale du Logement.

## **V. Modalités d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution**

Après la signature du document-cadre, l'agglomération devra rédiger sa CIA « dans un délai rapide fixé dans la convention » avec l'ANRU, conformément à la circulaire du 14 mai 2018 relative aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les travaux de l'élaboration de la CIA devront permettre :

- De territorialiser les objectifs d'attribution et de les préciser par bailleur et réservataire ;
- De préciser les engagements de chaque signataire de la CIA et les contributions de chacun ;
- De définir les modalités d'orientation et d'accompagnement social des ménages prioritaires relogés ;
- D'affiner le fonctionnement des instances, notamment la commission de coordination ;
- De préciser les modalités de relogement dans le cadre du NPNRU, en articulation avec la charte intercommunale de relogement ;
- De définir, en lien avec le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux.
- De définir les modalités de suivi, d'évaluation et de mettre en place un dispositif d'observation.

## VI. Annexes

1. **Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines engageant l'installation de la Conférence Intercommunale du logement sur son territoire**
2. **Arrêté de composition de la Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**
3. **Règlement intérieur de la Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération Paris - Vallée de la Marne**
4. **Calcul du seuil de bas loyers : Méthode**

*Objectifs de l'analyse : Quantifier et localiser le parc à bas loyer pour se positionner vis-à-vis des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté*

L'enjeu de l'analyse est d'observer la capacité réelle du parc de la CAPVM à accueillir des ménages du premier quartile hors QPV. C'est-à-dire un parc dont les niveaux de loyers sont accessibles à ces ménages.

Par ailleurs, la connaissance du stock mais aussi du flux de logement à bas loyer hors QVP permet d'évaluer la capacité à atteindre les objectifs d'attributions hors QPV et par conséquent de se positionner sur les taux objectifs pertinents pour le territoire.

Ainsi, cette analyse devait permettre à un niveau infracommunal de faire ressortir les résidences particulièrement pourvues en logement à bas loyer, afin de mettre en évidence une possible concentration du parc accessible aux ménages du premier quartile.

### *Méthodologie utilisée : définir un seuil de bas loyer*

Le niveau de bas loyer désigne le loyer maximum acquittable par les ménages du 1<sup>er</sup> quartile au regard de leurs capacités locatives, définies en fonction du seuil de revenu que fixe l'arrêté (9126€/UC) et d'un taux d'effort maximal de 25%.

Le niveau de loyer maximum est calculé pour sept compositions familiales type : Etudiants boursiers ; Personne seule ; Famille monoparentale avec 1 enfant ; Famille monoparentale avec 3 enfants ; couple sans enfant ; couple avec 2 enfants ; couple avec 3 enfants. Ce calcul prend en compte les aides au logement via des simulations sur le site internet de la CAF. Celles-ci sont estimées à partir des loyers moyens du territoire en fonction des typologies qui correspondent à la composition des ménages types décrits ci-avant :

<b>Compositions familiales</b>	<b>Typologies correspondantes</b>
Etudiants boursiers	T1 et T2
Personne seule	T1 et T2
Famille monoparentale avec 1 enfant	T3 et T4
Famille monoparentale avec 3 enfants	T4 et T5 et +
Couple sans enfant	T2 et T3
Couple avec 2 enfants	T3 et T4
Couple avec 3 enfants	T4 et T5 et +

<b>Typologie</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5 ou plus</b>
<b>Seuil de bas loyer (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>6,06</b>	<b>5,86</b>	<b>5,76</b>	<b>5,76</b>	<b>5,74</b>

A l'issue de ce travail, pour chacune des compositions familiales et donc typologie, un seuil de bas loyer est déterminé. Lorsque pour une même typologie, plusieurs seuils de bas loyers sont identifiés, le seuil le plus élevé est retenu. Ainsi, Pour l'Ile-de-France, les seuils suivants sont retenus :