



EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 15 FEVRIER 2018

Nombre de Conseillers :

En exercice : 77

Présents : 60

Votants : 69 (dont 9 procurations)

N°16

**OBJET :**

**ADOPTION DE LA  
CONVENTION  
INTERCOMMUNALE  
D'ATTRIBUTION**

Rendue exécutoire :

Transmise en Sous-Préfecture

le : 22 FEV. 2018

Publiée ou notifiée

le : 22 FEV. 2018

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Frédéric AGUILERA, Président.**

Présents :

M. Frédéric AGUILERA, Président.

Mmes et MM. E. CUISSET - J.S. LALOY – M. AURAMBOUT - J. GAILLARD - J. KUCHNA - J.M. GERMANANGUE - R. MAZAL – C. BENOIT - A.G. CROUZIER - A. DUMONT - F. GONZALES - J. TERRACOL, Vice-Présidents.

Mmes et MM. F. DUBESSAY (jusqu'à la délibération n°14) – N. RAY – J. ROIG - J.M. GUERRE – J.P. BLANC - C. CATARD – C. SEGUIN – F. SEMONSUT – P. COLAS – R. LOVATY – C. BERTIN – A. CORNE – B. BAYLAUCQ – A. DAUPHIN – H. DUBOSCQ - JY. CHEGUT – MC. VALLAT – JM. LAZZERINI – M. MORGAND – JM. BOUREL – N. COULANGE – M. MONTIBERT – JD. BARRAUD – G. DURANTET - B. AGUIAR – C. FAYOLLE – G. MARSONI – C. DUMONT – M. CHARASSE – F. BOFFETY – M. GUYOT – M. MERLE – A. CHAPUIS - C. BOUARD – P. BONNET – G. MAQUIN – E. VOITELLIER – YJ. BIGNON - B. KAJDAN - M. JIMENEZ – JJ. MARMOL - S. FONTAINE - JL. GUITARD - F. SKVOR - M.J. CONTE – C. LEPRAT – JP. SALAT, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration : Mmes et MM. J. JOANNET à J. GAILLARD - F. DUBESSAY à J. ROIG (à partir de la délibération n°15) - P. SEMET à J.M. GUERRE - J. BLETTYERY à N. COULANGE - C. GRELET à C. BENOIT - C. MALHURET à F. AGUILERA - MC. STEYER à G. MAQUIN – MO. COURSOL à M. JIMENEZ- C. POMMERAY à F. SKVOR, Conseillers Communautaires.

Absents représentés par leur suppléant : Mme I. DELUNEL par S. BEAUVOIR, Vice-Présidente.

Absents excusés : M. F. SZYPULA – P. MONTAGNER, Vice-Présidents.

Mmes et M. F. MINARD – F. HUGUET - J. COGNET - A. GIRAUD - E. GOULFERT – W. PASZKUDZKI - Conseiller Communautaire.

Secrétaire : M. J.S. LALOY, Conseiller Communautaire.

Monsieur le Président,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** la Loi N°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

**Vu** la Loi N°2014-173 du 21 Février 2014 de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine,

**Vu** la Loi N°2017-86 du 27 Janvier 2017 relative à l'Égalité et la Citoyenneté,

**Vu** les statuts de Vichy Communauté, et plus particulièrement sa compétence « Equilibre social de l'habitat,

**Vu** la délibération N°14 du Conseil Communautaire en date du 24 Juin 2010 approuvant le Programme Local de l'Habitat (2010-2015), prorogé de deux ans par délibération N° 22 en date du 30 juin 2016,

**Vu** la délibération N° 14 du Conseil Communautaire en date du 15 Septembre 2016 approuvant le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs,

**Vu** la délibération N°32 du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2017 approuvant le dossier de convention relatif au programme régional de renouvellement urbain du quartier de Presles,

**Vu** les orientations générales en matière d'attributions de logements sociaux approuvées par la Conférence Intercommunale du Logement du 31 Janvier 2018, retranscrites dans le volet 1 de la convention intercommunale d'attributions ci-annexée, appelé document-cadre,

**Vu** l'avis favorable de la Conférence Intercommunale du Logement sur la convention intercommunale d'attribution, exprimé lors de la réunion du 31 Janvier 2018,

**Vu** l'avis favorable du comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) de l'Allier, rendu le 7 février 2018,

**Considérant** que la stratégie de relogement et d'attribution de logements sociaux est un critère de recevabilité des programmes de renouvellement urbain fixé par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU). La convention intercommunale d'attribution est en effet un document obligatoire à annexer à la convention relative au Programme de Renouvellement Urbain (PRU) de Presles qui sera prochainement signée avec l'ANRU et l'ensemble de ses partenaires,

**Considérant** que la convention intercommunale d'attribution vient approfondir la politique de logement social portée par la communauté d'agglomération, axée jusqu'à présent plus sur l'offre que la demande,

**Considérant** que la politique d'attribution, associée à une répartition équilibrée de l'offre, est un bon levier pour stimuler la mixité sociale dans le parc HLM,

**Considérant** que les quartiers prioritaires de la ville (Presles, Les Ailes) renferment une part de ménages en situation de précarité plus importante que dans les autres quartiers de l'agglomération. La mixité sociale est par conséquent un véritable enjeu dans les quartiers prioritaires,

**Considérant** que l'attractivité des quartiers prioritaires de la ville ne repose pas seulement sur une diversité des fonctions urbaines (diversité de logements, de commerces, de services) et sur la qualité des espaces publics mais qu'elle réside également dans la diversité de l'occupation du parc social,

**Considérant** que la politique d'attribution définie par Vichy Communauté dans la présente convention a pour objectifs de :

- Cultiver l'attrait résidentiel du parc HLM par la requalification du patrimoine existant, par une plus grande diversité d'occupation et par le maintien de bonnes conditions de vie.
- Stimuler la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la ville.
- Mieux répartir l'offre nouvelle entre les communes, et au sein des communes. Produire également une offre mieux intégrée au tissu existant (petites opérations isolées de logement social par opposition à une logique de concentration).
- Elargir les choix résidentiels des ménages les plus précaires par le développement d'une offre plus abordable sur l'ensemble de l'agglomération, et par une politique d'attributions incitative.

**Considérant** que les orientations et les objectifs fixés dans cette convention ont été élaborés avec la participation des services de l'Etat, des organismes-bailleurs présents sur l'agglomération, et Action Logement, ce qui signifie que les engagements mentionnés dans cette convention sont partagés par l'ensemble des partenaires de Vichy Communauté,

**Considérant** que cette convention comporte à la fois les orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux, et les engagements pris par chaque partenaire pour stimuler la mixité sociale dans le parc HLM et dans les quartiers prioritaires de la ville,

**Propose** au Conseil Communautaire :

- D'approuver la convention intercommunale d'attribution ci-annexée, valant document-cadre, convention d'équilibre territorial et accord collectif intercommunal,
- De demander à Madame la Préfète de l'Allier de bien vouloir procéder à l'agrément de cette convention,
- D'autoriser le Président ou son représentant à signer tous les actes subséquents.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- d'approuver les propositions susvisées,
- de charger M. le Président et M. le Directeur Général des Services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

.....  
Fait et délibéré, à l'unanimité, en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, le 15 février 2018.

Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président,

Frédéric AGUILERA



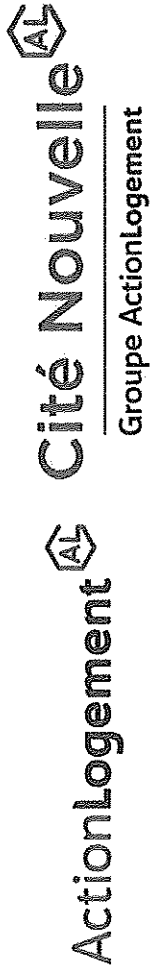
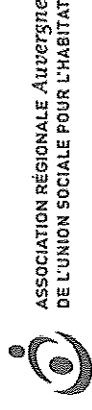
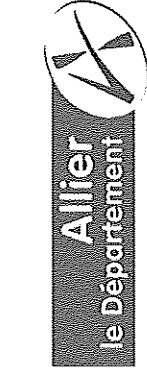
# CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

valant document cadre, accord collectif intercommunal et convention d'équilibre territorial



**VICHYCOMMUNAUTÉ**

Document élaboré en partenariat avec :



*Entre*

La Communauté d'Agglomération VICHY COMMUNAUTE, représentée par son Président, Monsieur Frédéric AGUILERA, autorisé par délibération du Conseil Communautaire du 15 février 2018,

*D'une part,*

*Et*

L'Etat, représenté par Madame la Préfète de l'Allier, Madame Françoise LECAILLON.

Le Département de l'Allier, représenté par son Président, Monsieur Claude RIBOULET, autorisé par délibération de la commission permanente en date du ....

*Et*

ACTION LOGEMENT, représenté par le Directeur Régional, Monsieur Thierry BECART.

La SEMIV, représentée par son Président, Monsieur Frédéric AGUILERA.

ALLIER HABITAT, représenté par sa Présidente, Madame Catherine CORTI.

FRANCE LOIRE, représenté par son Président Directeur Général, Monsieur Laurent LORRILLARD.

DOM'AULIM, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe BLETY.

Scic HABITAT Auvergne et Bourbonnais, représenté par son Directeur général, Monsieur Romain ROYET.

CITE NOUVELLE, représenté par Monsieur Noël PETRONE, Directeur Général.

*D'autre part.*

**Préambule : Réforme de la demande de logement social et des attributions.**

1. **La politique de logement social de Vichy Communauté** p 9
    - 1.1 En matière d'offre
    - 1.2 En matière de demande
  2. **Le contexte territorial** p 15
    - 2.1 L'offre de logement social
    - 2.2 La demande de logement social
    - 2.3 L'occupation sociale du parc HLM
  3. **Les orientations locales pour une plus grande mixité sociale dans le parc HLM et dans les quartiers prioritaires de la ville** p 31

Stimuler la mixité sociale...
    - A partir de l'offre.

    - o En produisant une offre nouvelle mieux intégrée, mais également mieux adaptée à la demande qui tend à s'appauvrir.
    - o En faisant évoluer les formes urbaines du logement social.
    - o En poursuivant la réhabilitation du parc existant, et en maintenant de bonnes conditions de vie dans le parc HLM.
- 
- A partir de la gestion de la demande et des attributions. p 33
    - o En organisant un suivi renforcé des publics précaires et fragiles.
    - o En fixant des objectifs chiffrés d'attribution par type de ménage et par secteur géographique
  - A partir des réservations de Action Logement p 35
    - o En valorisant le partenariat entre Action Logement et les bailleurs sociaux.

**A partir du Programme de Renouvellement Urbain du quartier de Presles.** p 36

- En reconstituant l'offre démolie sur Vichy (commune déficitaire) plutôt que sur Cusset (commune excédentaire).
- En planifiant la diversification de l'offre de logements dans le quartier de Presles.
- En programmant des aménagements urbains conséquents.
- En favorisant l'attribution de logements à des salariés grâce aux réservations de Action Logement.
- En favorisant le relogement des ménages concernés par la démolition en dehors du quartier de Presles.

**4. Les orientations d'attribution concernant les publics spécifiques (prioritaires et DALO)** p 40

4.1. Les publics prioritaires relevant de l'accord collectif intercommunal.

4.2. Le Droit au Logement Opposable (DALO).

4.3. Volume annuel d'attributions à l'échelle communautaire.

4.4. Prévoir des mesures d'accompagnement social suffisantes.

4.5. Poursuivre le développement de l'offre de logements très sociaux (financement Prêt Locatif Aidé Intégration), dont le niveau de loyers est plus bas.

4.6. Mobiliser les droits de réservation pour favoriser l'attribution d'un logement aux publics spécifiques.

**5. Les objectifs quantifiés d'attribution de logements sociaux** p 47

**6. Le suivi et l'évaluation de la convention** p 49

**7. La durée de la convention** p 50

**ANNEXES**



## **Réforme de la demande de logement social et des attributions.**

La rédaction de ce document s'inscrit dans le cadre de la réforme introduite par deux textes :

1. La LOI pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 26 mars 2014.
2. La LOI « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017.

Qui consacrent les intercommunalités comme « autorité organisatrice » des attributions de logement social, et qui leur attribuent la responsabilité de :

1. Créer une **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, ayant pour mission de fixer les orientations du territoire en matière d'attributions de logements sociaux, qui doivent servir de cadre pour l'écriture de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) signée avec les bailleurs sociaux, Action Logement et l'Etat.
2. Elaborer un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs**.
3. Mettre en place un dispositif destiné à **partager la connaissance et la gestion de la demande de logement social** entre les acteurs.

## CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTIONS

Un outil  
pour une plus  
grande diversité  
sociale dans le  
parc locatif public  
et  
pour le  
relogement des  
ménages les plus  
précaires en  
dehors des  
quartiers  
prioritaires de la  
ville

- Contexte juridique

Si les évolutions législatives opérées au cours des trois dernières décennies ont pu concerner prioritairement soit le droit au logement, soit la mixité sociale, dans un effet de balancier, la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, vise à concilier les deux objectifs en cessant de les opposer.

Il s'agit d'affirmer que le logement social a vocation à loger les plus modestes (droit au logement), sans pour autant limiter leur accueil dans certains quartiers (mixité sociale).

Ces nouvelles orientations législatives signifient d'agir :

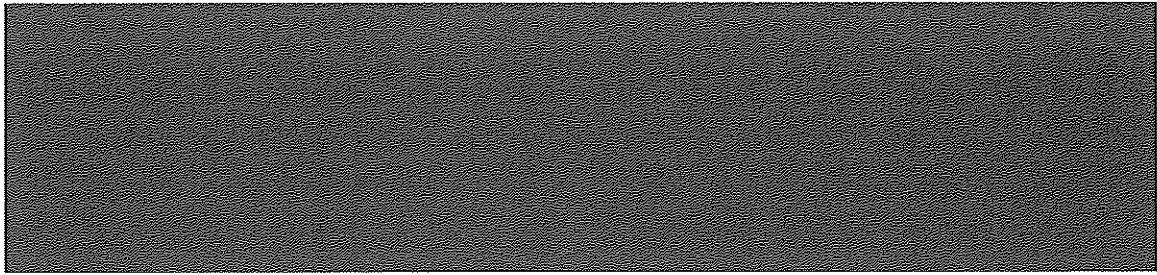
- d'une part, **sur l'offre**. En veillant à une répartition équilibrée du logement social au sein de l'agglomération. En veillant à l'adaptation de l'offre nouvelle aux besoins et aux revenus des ménages. En requalifiant le parc existant. En maintenant de bonnes conditions de vie dans le parc HLM.
- d'autre part, **sur l'occupation sociale du parc existant**. En s'appuyant sur les attributions pour produire plus de mixité sociale dans le parc HLM.

- Le contenu et les objectifs de la convention intercommunale d'attribution

Le présent document comporte :

- D'une part, les **orientations stratégiques en matière d'attributions de logements sociaux**, définies par la Conférence Intercommunale du Logement. Ce volet constitue ce que la loi appelle le document-cadre.
- D'autre part, les **engagements pris par chaque acteur pour un meilleur équilibre social à l'échelle du territoire**. Il s'agit du volet contractuel et opérationnel, lequel s'articule autour de l'accord collectif intercommunal et de la convention d'équilibre territorial.

Le tout constituant la convention intercommunale d'attribution.



La politique d'attribution, décrite dans ce document, approfondit la politique de logement social portée jusqu'à présent par Vichy Communauté. Elle poursuit trois grands objectifs :

- Cultiver l'attrait résidentiel du parc HLM par la requalification du patrimoine existant, par une plus grande diversité d'occupation et par le maintien de bonnes conditions de vie.
- Stimuler la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la ville.
- Mieux répartir l'offre nouvelle entre les communes, et au sein des communes. Produire également une offre mieux intégrée au tissu existant (petites opérations isolées de logement social par opposition à une logique de concentration).
- Elargir les choix résidentiels des ménages les plus précaires par le développement d'une offre plus abordable sur l'ensemble de l'agglomération, et par une politique d'attributions incitative.

# 1. La politique de logement social de Vichy Communauté

## EN MATIÈRE D'OFFRE

### 1.1

L'intervention de Vichy Communauté en matière de logement social est précisée dans le Programme Local de l'Habitat, approuvé le 30 juin 2010 et applicable jusqu'au 30 août 2018. Elle consiste à soutenir la production et la réhabilitation du parc locatif social dans des conditions bien précises.

#### 1. En matière de production.

La politique de Vichy Communauté a pour objectifs :

- Le développement d'une offre adaptée aux besoins des demandeurs.
- une offre de logement social bien intégrée au tissu urbain.
- une offre de logement social répartie de manière équilibrée au sein de l'agglomération.

Les grands ensembles HLM souffrent d'un déficit d'attractivité lié en premier lieu à des problématiques d'habitat : la forte concentration de logements, la nature de l'offre (collectif dense : des tours et des barres) et l'absence de diversification de l'habitat.

C'est la raison pour laquelle Vichy Communauté veille, d'une part, à une répartition équilibrée du logement social au sein de l'agglomération et encourage, d'autre part, les organismes bailleurs à la production d'habitat à loyer modéré par le biais :

- D'acquisitions-amélioration, et de démolition-reconstruction.
- Du conventionnement avec l'ANAH.

Ces deux modes opératoires ont l'avantage de développer un habitat mieux intégré, et moins dense qui correspond davantage à la demande.

*Une politique locale privilégiant la production de logement social par recyclage du bâti vacant et/ou dégradé pour une meilleure insertion urbaine et une plus grande attractivité du parc HLM.*

En termes de répartition territoriale, Vichy Communauté veille à garantir un équilibre entre les communes, et au sein même des communes. Elle suit tout particulièrement la progression du logement social sur les communes concernées par l'article 55 de la Loi SRU, orientant autant que possible la programmation sur les communes déficitaires.

Elle s'attache également à ce que les programmes neufs soient bien situés à proximité des services, des commerces et des établissements scolaires, ... sachant que la localisation est un facteur d'attractivité déterminant.

*Les moyens mis en œuvre :*

Vichy Communauté a développé une politique spécifique axée sur le recyclage du bâti vacant et/ou dégradé. Cette approche appliquée depuis bientôt 7 ans - procède d'une volonté politique affirmée de redynamisation des centres anciens, ainsi que d'une meilleure insertion urbaine du logement social.

Ainsi, seules les opérations qualifiées d'acquisition-amélioration, ou de démolition-reconstruction sont financées aujourd'hui par la communauté d'agglomération. L'aide apportée aux organismes-bailleurs se caractérise par une subvention de 3 000€ par logement social de type PLUS, et par la garantie des emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Autrement dit, elle n'apporte aucune aide directe aux organismes bailleurs pour les programmes de construction neuve. Quant aux garanties d'emprunt, Vichy Communauté intervient dans de plus faibles proportions lorsqu'il s'agit d'une construction neuve.

Sur le plan urbain, la Communauté d'Agglomération recommande également, lorsque c'est envisageable, d'introduire dans les Plans Locaux d'Urbanisme la mise en place de servitudes de mixité sociale qui permettent de développer l'offre de logement social dans des secteurs en comptant peu, par le biais d'une mixité imposée dans les programmes neufs. L'application de ces dispositions se développe progressivement à travers quelques opérations nouvelles, mises en œuvre notamment dans le périurbain.

## 2. En matière de réhabilitation

La politique de Vichy Communauté vise également à soutenir les travaux de rénovation permettant d'améliorer le confort des locataires. Elle contribue plus particulièrement aux opérations de réhabilitation visant à améliorer la performance énergétique du parc HLM, au travers la garantie des emprunts souscrits par les organismes HLM.

Elle peut accompagner la réhabilitation d'une résidence en intervenant ponctuellement sur la requalification des espaces publics extérieurs, la pose de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers, les aménagements liés au pluvial et à l'assainissement, la desserte en transports urbains ...

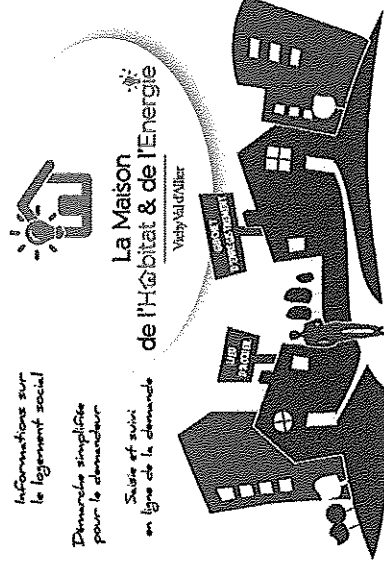
## EN MATIÈRE DE DEMANDE

### 1.2

L'implication de la communauté d'agglomération dans la gestion de la demande de logement social est relativement récente. Elle démarre en 2015 avec l'adhésion au fichier partagé de la demande de logement social de l'Allier, se poursuit en 2016 avec la signature d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Informations des Demandeurs (PPGDLSID). Elle prend corps en 2017 avec l'écriture de cette convention intercommunale des attributions ; Co-construite avec les organismes bailleurs et les principaux partenaires intervenant dans le champ de la gestion de la demande de logement social (Etat, Action Logement, Département, CCAS, etc), sa rédaction a permis de développer une stratégie commune sur les attributions de logement social tout en renforçant le partenariat local.

*Une intervention communautaire plus récente en matière de demande, qui se structure à travers la mise en place d'un cadre pour les attributions de logement social, visant à mettre en place un suivi particulier des demandes provenant des ménages les plus précaires dans l'objectif d'asseoir la mixité sociale.*

Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier



Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social  
et d'Information des Demandeurs

### Rappel des 3 grands objectifs auxquels répond le PPGDLSID

- 1/ Rendre l'information plus accessible aux publics susceptibles de demander un logement social et plus transparente pour les demandeurs.
- 2/ Rendre le demandeur acteur de sa demande de logement social, notamment à travers :
  - => La location voulue, qui vise à publier sur internet les logements disponibles et à permettre au demandeur de logement social de se positionner sur le logement de son choix.
  - => La gestion partagée de la demande, qui permet au demandeur de suivre l'avancement du traitement de sa demande.
- 3/ Harmoniser les pratiques et renforcer les réflexions partenariales à l'échelle intercommunale.



## RÉSUMÉ DU CONTEXTE LOCAL EN MATIÈRE D'HABITAT SOCIAL

Un parc de logement social concentré dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et dans les Quartiers en Veille Active (QVA)

Constitué principalement d'un habitat collectif, dense et vieillissant

Confronté à une vacance et une rotation importante, révélant un déficit d'attractivité

Concurrencé par le développement de l'individuel (petits pavillons) dans les communes périurbaines  
Mais concurrencé aussi par le parc locatif privé aux loyers quasi identiques

.....  
Paupérisation des locataires et des demandeurs de logement social,  
qui contraind l'objectif de mixité sociale dans les QPV

Une demande dite « volatile » qui demande aux bailleurs une réactivité importante

**Marché détendu - Faible pression de la demande sur l'offre HLM**

.....  
Peu d'offres à bas loyer en dehors des QPV  
de nature à accueillir les ménages les plus modestes

Déficit également de petits logements (T2) dans le parc HLM

Ralentissement de la production de logement social au cours des 5 dernières années  
en raison d'une faible demande -> peu de logements neufs ou de moins de 5 ans.

Segments attractifs : les pavillons et petits collectifs

*Les enjeux  
d'équilibre social  
et territorial du  
logement social :  
produire un  
habitat mieux  
intégré au tissu  
existant et bien  
réparti sur le  
territoire,  
et développer plus  
de logements très  
sociaux (type PLA)  
plus adaptés à la  
demande qui se  
paupérise*

## SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES

AGIR SUR

LA RÉPARTITION DU LOGEMENT SOCIAL

LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT

LES ATTRIBUTIONS

POUR UNE PLUS GRANDE DIVERSITÉ SOCIALE

DANS LE PARC LOCATIF PUBLIC

## 2. Contexte territorial

### L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL

#### 2.1

#### Une offre conventionnée qui se concentre sur le cœur urbain

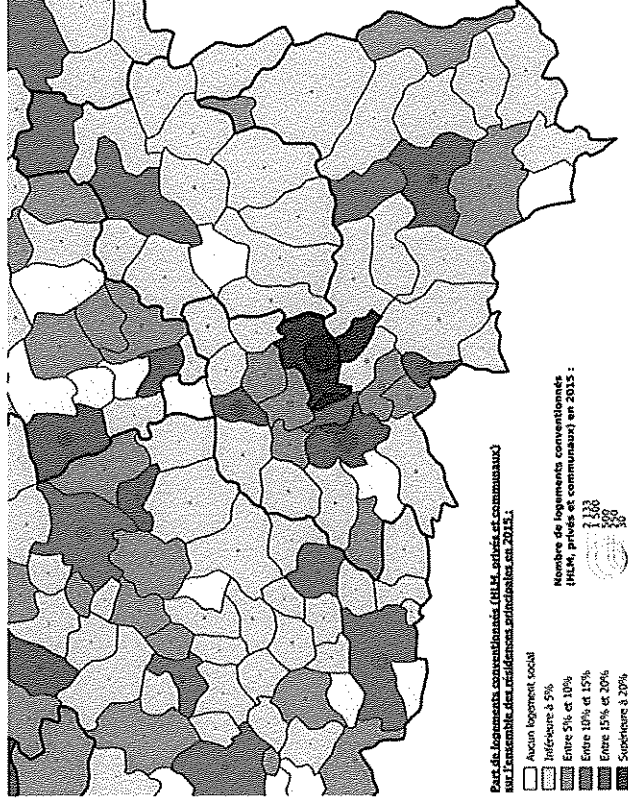
Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, Vichy Communauté compte 5 600 logements conventionnés, soit 13,7% des résidences principales.

L'offre HLM est constituée de 4 600 logements, complétés de 1 000 logements conventionnés privés ou communaux.

Par ailleurs, cette offre conventionnée se concentre fortement sur le cœur urbain qui regroupe 8 logements sur 10.

Secours	Part du parc social
Écart urbain	53%
Zone d'habitat collectif (ZAC, ZAD, ZAN, ZANP)	7%
Projets prometteurs (ZAN, ZANP)	5%
Projets prometteurs (ZAC, ZAD)	7%
Projets prometteurs (ZAN, ZANP)	100%

#### La part de l'offre sociale sur l'ensemble des résidences principales



Quatre communes de Vichy Communauté sont actuellement assujetties à l'obligation de 20% de logement social, fixée par l'article 55 de la Loi SRU. Seule la ville-centre est actuellement soumise par l'Etat à un objectif de rattrapage. Pour la période (2017-2019), cet objectif s'établit à 261 logements sociaux (contre 109 pour la période 2014-2016). Il correspond au rattrapage réglementaire\* de 33% par référence au déficit de logements sociaux constaté l'année précédant la période triennale.

	Nombre de logements sociaux	Part de logements sociaux rapportés au nombre de résidences principales*	Nombre de logements sociaux manquants pour satisfaire au seuil de 20%
<b>Vichy</b>	<b>2 469</b>	<b>15,1%</b>	<b>793</b>
<b>Cusset</b>	<b>1 637</b>	<b>25,3%</b>	<b>-</b>
<b>Bellerive-sur-Allier</b>	<b>838</b>	<b>20,1%</b>	<b>-</b>
<b>Saint-Germain-des-Fossés</b>	<b>383</b>	<b>22,2%</b>	<b>-</b>

\*Loi du 18 juillet 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

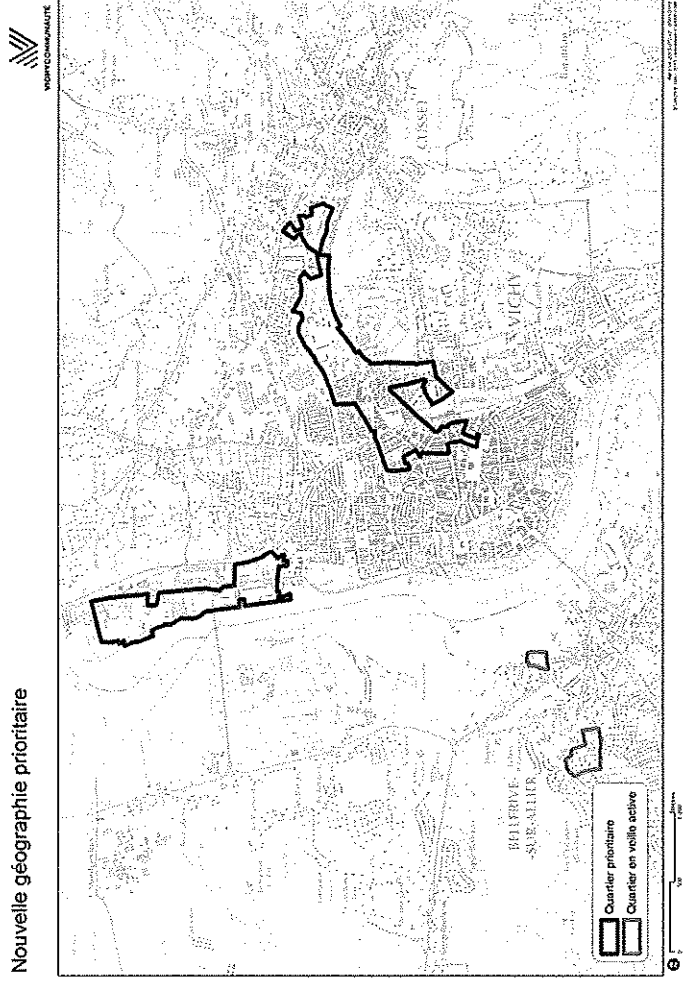
Liste des quartiers prioritaires de la ville (QPV) :

- . Les Ailes (Vichy)
- . Cœur d'Agglomération, incluant le quartier de Presles (Vichy-Cusset)

Liste des quartiers en veille active (QVA) :

- . Le Champ du Bois/Cité Clair Matin (Bellerive/Allier)
- . Le Golf (Bellerive/Allier)

Nouvelle géographie prioritaire



## 35% de l'offre HLM de l'agglomération se situe sur les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

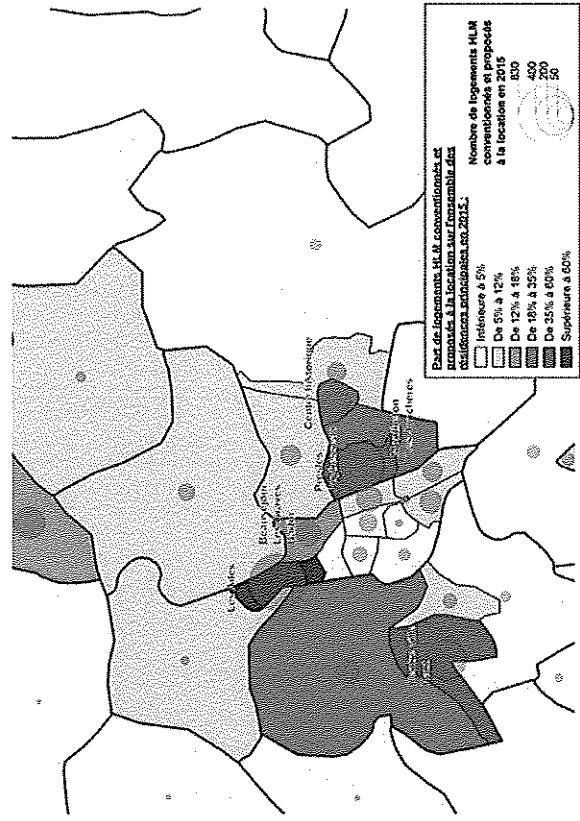
Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, les QPV représentent 35% de l'offre HLM de l'agglomération (avec vacance technique), soit plus de 1 600 logements, répartis sur le quartier des Ailes (826 unités) et le quartier Cœur d'Agglo (780). On compte également plus de 400 logements situés sur des quartiers en veille active (QVA) sur la commune de Bellefleur-sur-Ailier.

Sur le cœur urbain, on recense tout de même près de 1 800 logements HLM hors des QPV, notamment sur les villes de Vichy et de Cusset.

En dehors du cœur urbain, les pôles secondaires affichent une offre HLM supérieure à 600 logements, notamment sur les villes de Saint-Germain-des-Fossés et de Saint-Yorre, où l'on note de fortes concentrations d'habitat social sur des quartiers spécifiques.

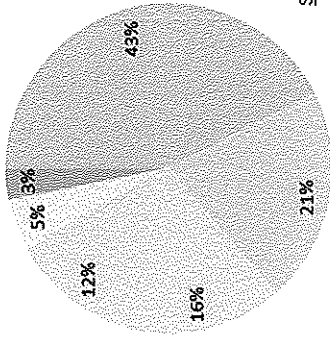
Arrêtés (RPLS)	Ensemble du parc HLM conventionné (avec vacance technique)	Proposés à la location (sans vacance technique)
<b>Voies Communales</b>	1 623	1 513
Cœur d'Agglo	3 757	3 755
QPV Les Ailes	826	823
QPV Cœur d'agglo	780	773
dont Presles	442	436
QVA Champ du Bois / Clair Matin	254	250
QVA Le Golf	154	151
Reste du cœur urbain	1 778	1 758
<b>Zones d'habitat</b>	506	500
Saint-Germain-des-Fossés	295	282
dont quartier Les Ygnauds	136	122
Saint-Yorre	213	209
dont quartiers Pont Barraud, Champ Cros et Le Bouchat	114	114
Le Mayet-de-Montagne	100	75
<b>Reste de l'agglomération</b>	272	275

\* Début 2017, le nombre de logements proposés à la location est de 402, avec 40 logements en vacance technique dans le cadre du projet de renouvellement urbain.



Plan de logements et de conventions et proposés à la location sur l'ensemble des communes de l'agglomération au 2015.  
 Nombre de logements HLM conventionnés et proposés à la location en 2015  
 0 100 200 300 400 500  
 Source : RPLS 2015, Insee 2013.  
 Réalisation : ADIL03, 02/2017.

## Une offre HLM répartie entre 6 bailleurs



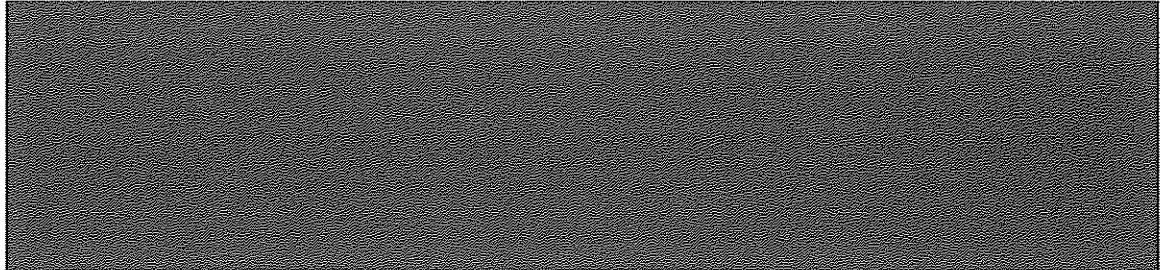
- Allier Habitat
- SEMIV
- SOC Habitat
- France Loire
- Dom'aulim
- Le Toit Familial

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le parc HLM est réparti entre 6 bailleurs :

- 1 OPH : Allier Habitat
- 1 SEM : la SEMIV
- 4 ESH : SCIC Habitat, France Loire, Dom'aulim et le Toit Familial.

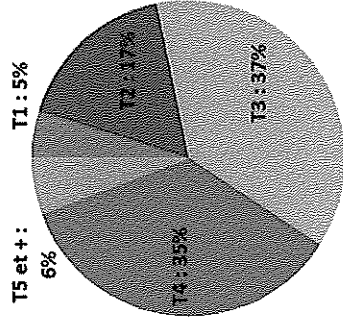
Source : RPLS 2016.

Au 01/01/2015 (RPLS)	Allier Habitat	SEMIV	SCIC Habitat	France Loire	Dom'aulim	Le Toit Familial
<b>Métro Communauté</b>	1 972	988	751	568	241	143
<b>Cœur urbain</b>	447	947	665	456	181	101
<b>QPV Les Ailes</b>	50	574	0	202	0	0
<b>QPV Cœur d'agglomération</b>	623	130	0	0	27	0
<b>QVA dont Presles</b>	442	0	0	0	0	0
<b>QVA Champ du Bois / Clair Matin</b>	152	0	102	0	0	0
<b>QVA Le Golf</b>	0	0	154	0	0	0
<b>Reste du cœur urbain</b>	622	238	561	256	154	101
<b>POES d'équilibre</b>	445	0	15	110	34	0
<b>Saint-Germain-des-Fossés</b>	159	0	15	99	22	0
<b>Saint-Yorre</b>	136	0	0	0	0	0
<b>Le Mayet-de-Montagne</b>	189	0	1	11	12	0
<b>Reste de l'agglomération</b>	114	0	0	0	0	0
<b>Le Mayet-de-Montagne</b>	100	0	0	0	0	0
<b>Reste de l'agglomération</b>	7	26	52	0	26	12



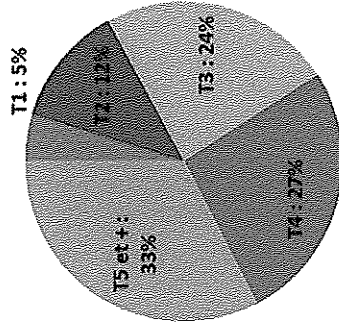
## Typologie des logements

Logement social



Source RPLS 2015

Ensemble des logements



Source Insee 2013

## Loyers moyen du parc social (prix pratiqué)

	T1	T2	T3	T4	T5 +	Total
Loyer	209 €	251 €	314 €	314 €	- €	299 €
Surface m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
€/m <sup>2</sup>	3,9 €/m <sup>2</sup>	3,3 €/m <sup>2</sup>	3,5 €/m <sup>2</sup>	3,6 €/m <sup>2</sup>	-	3,5 €/m <sup>2</sup>

Source RPLS 2016



## Une vacance ou une rotation importante sur les quartiers prioritaires, traduisant une faible attractivité

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, on recense 210 logements vacants sur l'agglomération, dont 146 de plus de 3 mois. Cette vacance de longue durée est importante, représentant 3,2% du parc HLM proposé à la location, contre 2% au niveau de la nouvelle région et 1,6% au plan national. Elle est très élevée sur le QPV Les Ailes (qui regroupe 40% de la vacance de longue durée) mais également sur le QVA Le Golf et sur les quartiers cibles de Saint-Yorre.

Le taux de rotation est également important, avec 13,4% d'éménagés récents au 1<sup>er</sup> janvier 2015, contre 10,6% pour la nouvelle région et 9,6% sur la métropole. Cette mobilité est forte sur le QPV Cœur d'Agglo, et en particulier sur le quartier de Presles ; sur le QVA Champ du Bois/Clair Matin ; sur le quartier des Vignauds de Saint Germain-des-Fossés ; et sur la commune du Mayet-de-Montagne.

Au 01/01/2015 (FPL/S)	Logements proposés à la location et vacants		Vacance technique (logements vides non proposés à la location)		Taux de vacance de marché			Taux de rotation (par des éménagés récents)
	<3 mois	>3 mois	<3 mois	>3 mois	<3 mois	>3 mois	Total	
<b>Agglomération</b>	84	146	59	87	1,4%	5,2%	6,6%	13,4%
<b>Communes</b>	4	14	3	11	1,2%	1,5%	2,7%	15,1%
<b>QPV Les Ailes</b>	15	63	3	3	1,8%	7,7%	9,5%	11,7%
<b>QPV Cœur d'agglo</b>	4	15	7	8	0,5%	1,9%	2,5%	12,9%
dont Presles	1	8	6	60 au 01/03/17)	0,2%	1,8%	2,1%	15,1%
<b>QVA Champ du Bois / Clair Matin</b>	4	1	4	4	1,6%	0,4%	2,0%	16,8%
<b>QVA Le Golf</b>	6	10	3	3	4,0%	6,6%	10,6%	10,6%
<b>Reste du cœur urbain</b>	17	25	16	16	1,0%	1,4%	2,4%	13,6%
<b>Reste de l'agglomération</b>	1	1	1	1	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Saint-Germain-des-Fossés</b>	1	1	33	33	0,4%	0,4%	0,8%	17,1%
dont quartier Les Vignauds	0	0	14	14	0,0%	0,0%	0,0%	17,2%
<b>Saint-Yorre</b>	10	30	4	4	4,8%	14,4%	19,1%	10%
dont quartiers Port Barraud, Champ Cros et Le Bouchal	10	30	0	0	8,8%	26,3%	35,1%	5,9%
<b>Le Mayet-de-Montagne</b>	0	0	25	25	0,0%	0,0%	0,0%	21,3%
<b>Reste de la métropole</b>	7	1	1	1	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%
<b>National</b>	4	14	3	11	1,6%	5,4%	7,0%	9,6%

### L'offre des quartiers prioritaires ne correspond plus à une demande atone et segmentée

Entre 2012 et 2015, le nombre de logements proposés à la location et occupés n'évolue pas, alors que le parc proposé à la location et vacant progresse fortement.

Par ailleurs, la vacance technique (logements en travaux ou destinés à la démolition) est constituée d'une centaine de logements au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Avec le projet de renouvellement urbain sur le quartier de Presles, il convient d'y ajouter une quarantaine de logements au 1<sup>er</sup> mars 2017.

Cette stabilité du nombre de locataires s'inscrit dans un contexte de potentiel client réduit. En effet, même si l'on recense 1 700 demandeurs fin 2016 sur l'agglomération (dont 1/3 de locataires HLM), cette demande reste volatile, ce qui nécessite une gestion en flux de la part des bailleurs, et non plus en stock.

Cette nouvelle donne est le reflet d'un marché fortement concurrentiel entre les segments (accession/location, neuf/ancien...), où les ménages en mobilité ont de nombreux choix.

Au final, la pression de la demande sur l'offre HLM est relativement faible. Les demandeurs restent ainsi exigeants et seuls quelques segments du parc HLM sont réellement attractifs, notamment les pavillons et les petits collectifs accessibles et bien situés en centre-ville.

Une stabilité du nombre de locataires mais une progression de la vacance



Mode d'occupation des logements HLM, sur Vichy Communauté entre 2012 et 2015  
Source : SOeS, DREAL Auvergne, RPLS 2012-2015.

### Une demande en logements segmentée

Pavillons T3, T4	Demande soutenue / offre limitée
Appartements T2 et T3 accessibles en centre-ville	Demande en croissance / offre très limitée
Appartements T2	Demande constante / légère tension
Appartements T3	Cœur du marché / offre importante
Appartements T4 et plus	Demande qui se tasse / offre importante

# La demande et les attributions

## Nombre de demandes

Source Fichier partagé 2016

Nombres de demandes de logement social  
 dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds  
 dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds  
 dont les ressources sont supérieures à 100% des plafonds  
 Ancienneté des demandes

1 939

68%

82%

12%

9,7 Mois (Département : 10,5 mois)

## Nombre d'attributions

Nombres d'attributions sur l'année  
 dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds  
 dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds  
 dont les ressources sont supérieures à 100% des plafonds  
 Ancienneté des demandes attribuées

521

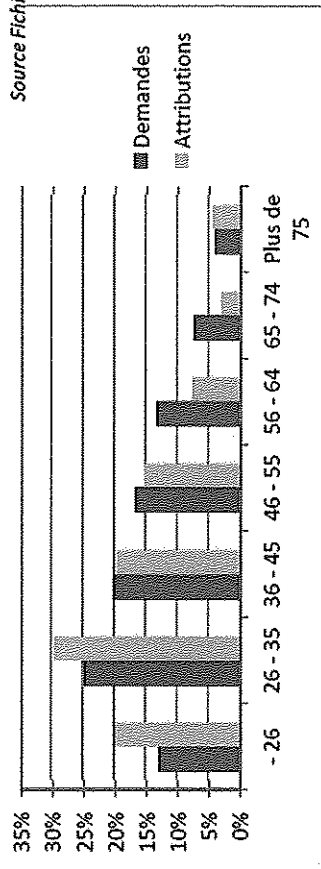
59%

73%

10%

4,9 Mois (Département : 5,7 mois)

## Répartition par âge des demandeurs et des attributaires



# Typologie des logements demandés, attribués et du parc

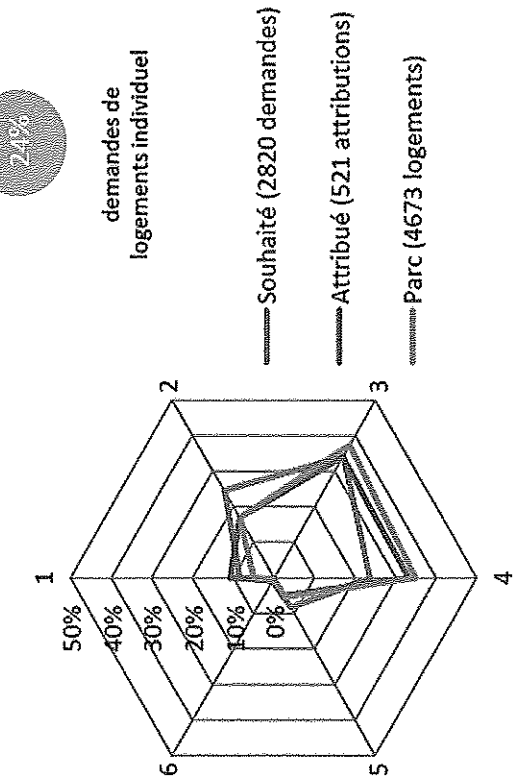
Source Fichier partagé 2016

## Ville les plus demandées :

- Vichy - 1413 demandes
- Cusset - 1030 demandes
- Bellerive-Sur-Allier - 747 demandes
- Abrest - 231 demandes
- Creuzier-Le-Vieux - 225 demandes

## Provenance des demandeurs :

- EPCI : 65%
- Département (Hors EPCI) : 13%
- Région (hors dépt) : 7%
- Hors région : 15%



## Répartition par type d'emploi

Source Fichier partagé 2016

	Demandes		Attributions	
	EPCI	Dépt	EPCI	
Emploi Précaire	10,7%	11,0%	13,1%	
CDI	19,0%	22,5%	23,1%	
Chômage	18,9%	15,7%	17,3%	
Etudiant	2,1%	2,4%	5,8%	
Retraite	15,2%	13,4%	9,4%	
Autre / Non renseigné	34,1%	35,0%	31,3%	

### Composition familiale des demandeurs

Source Fichier partagé 2016

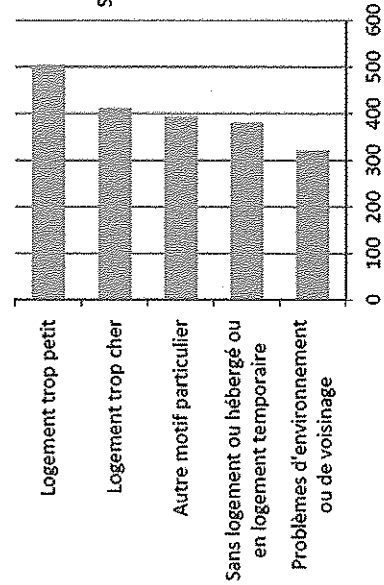
	nb pers. à charges				EPCI	Dépt
	1	2	3	4 et +		
Isolé					42,2%	41,3%
Isolé + personne à charge	14%	10%	4%	3%	30,3%	30,4%
Couple ou co-locataire	6%	6%	3%	2%	11,1%	11,2%
Famille					16,4%	17,1%

### Composition familiale des attributaires

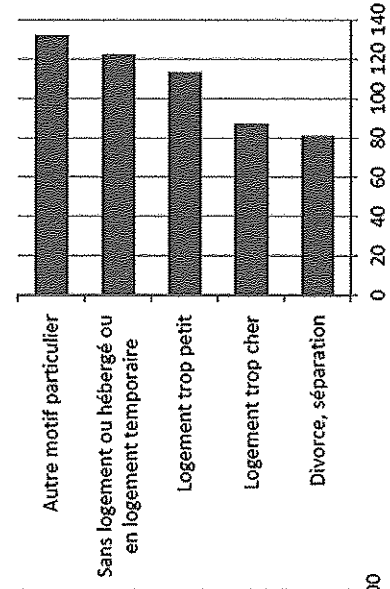
Source Fichier partagé 2016

	nb pers. à charges				EPCI	Dépt
	1	2	3	4 et +		
Isolé					38,0%	40,3%
Isolé + personne à charge	17%	11%	5%	1%	33,8%	31,4%
Couple ou co-locataire	7%	8%	4%	2%	7,7%	9,7%
Famille					20,5%	18,7%

### Motifs des demandeurs



### Motifs des attributaires



### Une forte précarisation des locataires HLM, notamment sur les quartiers prioritaires

Le niveau de précarité des ménages locataires du parc HLM est de 47% sur l'ensemble de l'agglomération. Il reste le plus élevé sur le cœur urbain (48%), en particulier sur les QVP et les QVA, où il dépasse les 50%, contre 42% sur le reste de ce secteur. Cette différence est également visible en observant le taux de bénéficiaires d'une aide au logement.

Sur le reste du territoire, 35% des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds, soit 13 points de moins que sur le cœur urbain.

Avec 57% d'émménagés récents sous ces plafonds, voire 68% parmi les demandeurs, on relève une nette précarisation des entrants et du potentiel client. C'est surtout le cas sur les pôles secondaires et sur le cœur urbain, en particulier sur le QVA Champ du Bois/Clair Martin, sur le QPV Les Ailes (où les faibles loyers sont nettement sous-représentés) et sur le QPV Cœur d'Agglo, avec un haut niveau d'émménagés récents précaires sur le quartier de Prestes (79%) et de bénéficiaires d'une aide au logement (74%).

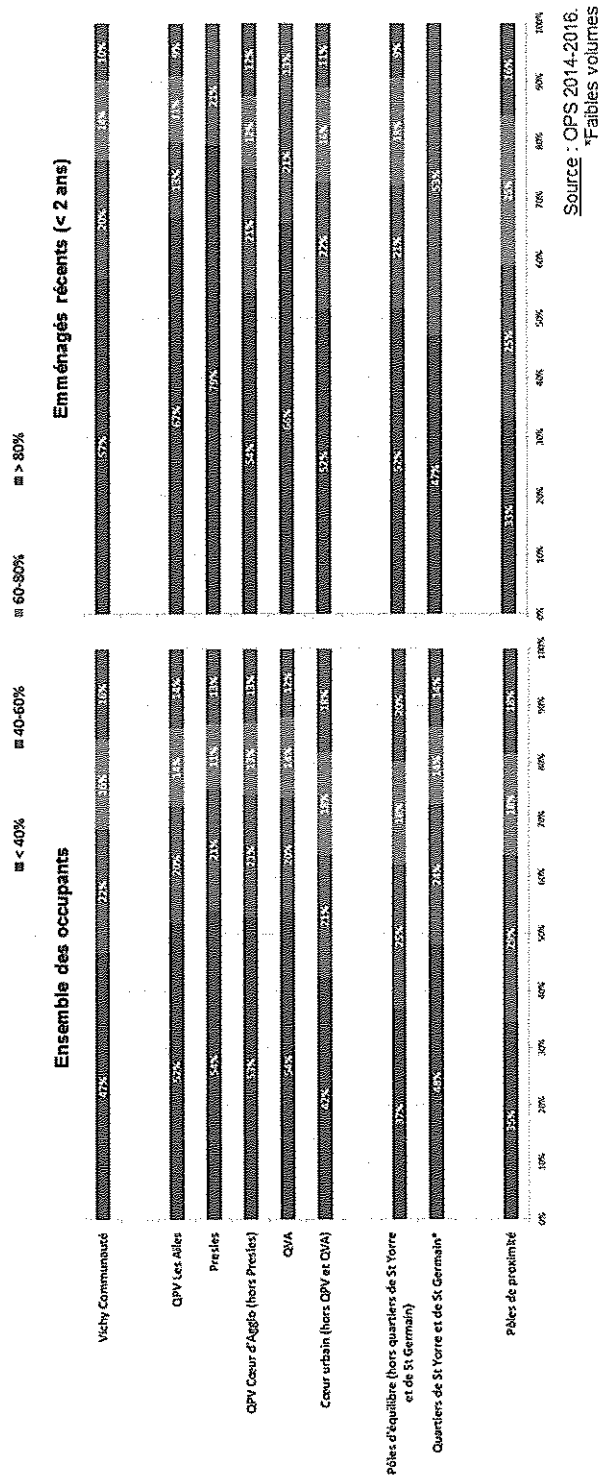
Sur les pôles d'équilibre, la part de ménages précaires est de 41%, mais elle atteint 55% sur le quartier des Vignauds sur Saint-Germain-965-Fossés.

Quartier	Taux de ménages précaires (< 40% des plafonds HLM)		Parc Emménagés récents		Demandeurs		Parc Emménagés récents		Bas loyers (< 1 <sup>er</sup> quartile)		Offre nouvelle financée en PLAI (2005-2014)		Bas loyer sur Vichy-Coeur d'Agglo = 4,65 €/m <sup>2</sup> de SH Référence Ailler = 4,27 €/m <sup>2</sup> de SH
	Parc occupé	Emménagés récents	Parc occupé	Emménagés récents	Volume	% sur le parc	Volume	% sur le parc	Volume	% sur l'offre	Volume	% sur l'offre	
<b>Reste du cœur urbain</b>	42%	51%	52%	58%	196	11%	108	80%	21	6%			
<b>Reste du territoire</b>	47%	55%	57%	62%	245	24%	145	24%	19	13%			
<b>QPV Les Ailes</b>	52%	67%	62%	68%	105	14%	105	14%	-	-			
<b>QPV Cœur d'agglo</b>	54%	66%	63%	67%	326	43%	326	43%	19	13%			
dont Prestes	54%	79%	57%	74%	246	59%	246	59%	-	-			
<b>QVA Champ du Bois / Clair Martin</b>	56%	70%	63%	66%	111	45%	111	45%	-	-			
<b>QVA Le Golf</b>	52%	56%	57%	67%	108	80%	108	80%	-	-			
<b>Reste du cœur urbain</b>	42%	51%	52%	58%	196	11%	196	11%	21	6%			
<b>Reste du territoire</b>	47%	55%	57%	62%	245	24%	245	24%	19	13%			
<b>Saint-Germain-965-Fossés</b>	41%	46%	53%	53%	132	42%	132	42%	10	22%			
dont quartier Les Vignauds	55%	48%	62%	52%	120	98%	120	98%	0	-			
<b>Saint-Yorre</b>	42%	ND	53%	55%	77	56%	77	56%	2	16%			
dont quartiers Pont Barraud, Champ Cros et Le Bourchat	ND	ND	48%	ND	72	97%	72	97%	0	-			
<b>Le Mayet-de-Montagne</b>	36%	42%	57%	55%	6	12%	6	12%	0	-			

## Une précarisation du parc HLM qui contraint l'objectif de mixité sociale

Avec 24% d'emménagés récents disposant de ressources supérieures à Sur le reste du territoire, même si les niveaux de ressources des 60% des plafonds et seulement 10% au-dessus des 80%, l'objectif de emménagés récents restent globalement faibles, on relève une plus mixité sociale est fortement contraint, notamment sur le QPV Les grande diversité des tranches de revenus, notamment sur le cœur urbain (hors QPV et QVA), les pôles d'équilibre et les pôles de Ailes, sur le quartier de Presles mais également sur les QVA. proximité.

Niveaux de revenus selon les plafonds HLM des locataires HLM, en 2016



Source : OPS 2014-2016.  
\*Faibles volumes

## LES ENJEUX LOCAUX

### EN TERMES DE DÉSÉQUILIBRES SOCIAUX ET TERRITORIAUX

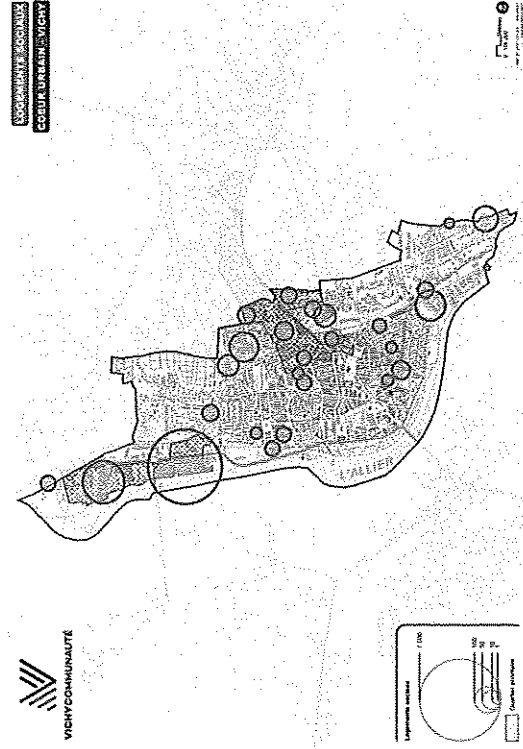
#### 2.4

Vichy Communauté dispose d'un parc de 5 600 logements conventionnés, accueillant 13.5% de la population.

Celui-ci est inégalement réparti entre les communes (carte p10), et au sein même des communes.

En effet, le parc HLM est essentiellement situé dans le cœur urbain (83%), et les pôles d'équilibre (11%).

Au sein du cœur urbain, il est en outre concentré dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) et dans les quartiers en veille active (QVA), qui regroupent un patrimoine caractéristique des années 60 : grands ensembles constitués de tours et de barres, déconnectés de leur environnement urbain, dépourvus de diversification de l'habitat, de commerces et de services.





Bien qu'ils offrent des conditions de logement très abordables en plein cœur urbain, les quartiers prioritaires de la ville « Cœur d'Agglomération » et « Les Ailes », ainsi que les quartiers en veille active « Le Golf », « Champ du Bois » et « Clair Matin », sont en perte de mixité sociale. Leurs formes urbaines (tours et barres) manquent d'attractivité pour les ménages les plus solvables qui s'en détournent au profit d'un habitat individuel.

On constate que les écarts se creusent entre les quartiers du Contrat de Ville et les autres quartiers du cœur urbain. Le taux de précarité (<40% des plafonds HLM) oscille autour de 54% dans ces quartiers contre 42% sur le reste du cœur urbain.

On assiste à une ségrégation du parc locatif social et des publics qui l'occupent, qui reposent sur des mécanismes liés à la composition et à la qualité de l'offre, au niveau de loyers, aux choix résidentiels des ménages mais aussi aux attributions qui en résultent.

La politique des attributions peut-elle contribuer à inverser la tendance ?

Aujourd'hui, 37.5% des attributions de logement situés en QPV reviennent aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile (Unité de consommations< 6456 €/an), contre 28.9% des attributions hors QPV.

Demain, est-il possible de faire mieux ?

Sachant que :

- la part des locataires très modestes grandit au fil des ans : 64% des locataires du parc social ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (contre 79% des nouveaux entrants et 82% des demandeurs).
- les logements très sociaux, dits PLAI, sont sous-représentés dans l'agglomération. Ce qui contraint à court terme l'objectif d'emménagement des ménages les plus modestes en dehors des QPV.

Les attributions de logements sociaux font partie de la boîte à outils de mixité sociale. Elles constituent un levier efficace à condition qu'en parallèle l'offre de logement social soit bien insérée et entretenue, et naturellement adaptée aux demandeurs. Les deux politiques sont indissociables. Elles sont au service l'une de l'autre.

3.

**Les orientations locales  
pour une plus grande mixité sociale  
dans le parc HLM et les quartiers prioritaires de la ville**

*Retrouver un meilleur équilibre social dans les quartiers prioritaires de la ville  
en attirant des ménages aux revenus plus élevés  
et en facilitant l'accès au logement des ménages les plus en difficulté aux autres quartiers*

La stratégie définie par la Conférence Intercommunale du Logement, pour favoriser la mixité sociale dans le parc HLM et les quartiers prioritaires de la ville de l'agglomération de Vichy, repose sur la combinaison de 3 leviers :

- L'offre (nouvelle et existante).
- Les attributions de logements sociaux.
- Les réservations.

**Stimuler la mixité sociale...**

**A partir de l'offre**

- En produisant une offre nouvelle mieux intégrée au tissu urbain, mais aussi plus adaptée à la demande qui tend à s'appauvrir.

L'offre future devra correspondre à un habitat plus diffus, moins dense et accessible à tous, produit de préférence à partir du recyclage du bâti vacant et/ou dégradé (acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction). Cette orientation aspire à rendre le logement social moins présent dans le tissu urbain. La qualité de son insertion urbaine étant le meilleur moyen de favoriser la mixité sociale dans le parc HLM.

Les petites opérations isolées de logement social devront ainsi être privilégiées par les organismes bailleurs.

DOCUMENT  
CADRE

AGIR POUR UN  
PLUS GRAND  
EQUILIBRE  
SOCIAL DANS  
LES QUARTIERS  
PRIORITAIRES  
DE LA VILLE, ET  
UNE PLUS  
FORTE  
ATTRACTIVITE  
DU PARC HLM  
AUPRES DES  
MENAGES  
SALARIES

**Les futurs programmes devront également être mieux répartis au sein de l'agglomération. Ils devront être développés en priorité dans le cœur urbain et dans les pôles d'équilibre, et en particulier sur la ville-centre. Au regard notamment des dispositions de l'article 55 de la Loi SRU.**

**La place du logement social devra être questionnée à chaque opération. Cet équilibre territorial devra être appréhendé à plusieurs échelles. Les bailleurs ainsi que les collectivités concernées s'attacheront à une répartition équilibrée du logement social entre les communes, au sein de la commune, et au sein des quartiers.**

**Ces opérations nouvelles devront par ailleurs prendre en compte les choix résidentiels des ménages, et en particulier des plus précaires qui se voient attribuer le plus souvent un logement dans les quartiers prioritaires de la ville, faute d'une offre à loyer abordable en dehors des QPV. Pour cela, les bailleurs s'appuieront sur le fichier partagé qui permet de bien appréhender la nature de la demande de logement social.**

**Au regard de la demande qui se paupérise et de la volonté d'élargir les choix résidentiels des plus précaires, les bailleurs chercheront à renforcer l'offre de logement très social, dite PLAI. Cette catégorie de logement devra occuper une place plus importante dans les programmes établis par les bailleurs (au moins 40%).**

**Si elle est nécessaire au renouvellement et à l'attractivité du parc de logement social, la construction de programmes neufs ne doit pas conduire pour autant au départ des populations les plus solvables qui sont installées dans les quartiers sensibles. Il conviendra ainsi de veiller aux opérations de construction neuve de logements individuels. Leur mise en œuvre devra être justifiée par le contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent (projet d'aménagement d'ensemble impliquant de prévoir une diversification de l'offre de logements – exemple : création d'un lotissement).**

**Les deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), dont l'animation est portée par Vichy Communauté, ont permis de produire 100 logements conventionnés sur la période 2014-2016. Le conventionnement de logements avec l'ANAH permet de renforcer silencieusement l'offre locative sociale. C'est un dispositif qu'il conviendra par conséquent de maintenir ouvert sur l'agglomération dans le sens où il participe au développement d'un habitat social intégré et intégrateur.**

○ En faisant évoluer les formes urbaines du logement social.

Les ménages les plus solvables se détournent du collectif dense (barres et tours). Ce qu'ils recherchent en majorité c'est un produit individuel. Ce constat encourage à renouveler la forme urbaine du logement social en développant des produits de type : logements intermédiaires, maisons de ville, acquisition-amélioration, ... qui correspondent davantage à la demande.

○ En poursuivant la réhabilitation du parc existant, et en maintenant de bonnes conditions de vie dans le parc HLM.

L'attractivité du parc existant repose essentiellement sur la qualité des logements et les bonnes conditions de vie dans le logement. C'est pourquoi il est important de poursuivre et les programmes de réhabilitation du parc HLM existant et les actions de gestion urbaine de proximité de nature à renforcer la qualité de service.

Les programmes de rénovation constituent le moyen de réduire les écarts d'attractivité entre le parc ancien et l'offre individuelle neuve, et à atténuer les effets de spécialisation constatés dans les ensembles anciens où l'accueil des ménages précaires est en effet souvent plus important. Les financements devront être à la hauteur des enjeux.

□ **A partir de la gestion de la demande et des attributions.**

Orientation générale :

Les attributions de logements ne devront ni fragiliser les résidences dont l'occupation sociale est aujourd'hui équilibrée et stable, ni accentuer la fragilité des quartiers sensibles.

Sachant que :

- La demande de logement social est actuellement une demande de flux, et non de stock, dans l'agglomération de Vichy.
- Le volume annuel d'attributions est faible puisque l'ensemble des bailleurs attribuent seulement 500 logements sociaux par an (hors mutations).

- En organisant un suivi renforcé des publics précaires et fragiles.

Dans l'objectif de conciliation du droit au logement et de mixité sociale, un suivi particulier (examen spécifique des demandes d'attributions de logement) sera mis en place par les bailleurs pour la gestion des demandes émanant des publics les plus fragiles afin qu'il leur soit permis d'accéder à un logement en dehors des quartiers de la politique de la ville.

Un accompagnement social renforcé de ces familles sera par ailleurs organisé pendant toute la durée d'occupation du logement. Pour cela, les bailleurs s'engagent à informer régulièrement les services de l'Etat de l'attribution d'un logement à un ménage du 1<sup>er</sup> quartile ou à un public prioritaire afin qu'ils puissent prévoir les mesures suffisantes d'un accompagnement vers et dans le logement (AVDL).

De plus, un comité de suivi pluridisciplinaire sera constitué afin d'assurer une prise en charge globale des publics prioritaires et fragiles (1<sup>er</sup> quartile). Ce comité, co-piloté par les services de l'Etat et Vichy Communauté, réunira les bailleurs, ainsi que l'ensemble des services concernés (CCAS, services sociaux du Département, police municipale, etc).

- En fixant des objectifs chiffrés d'attribution par type de ménage et par secteur géographique (cf 2<sup>ème</sup> volet de la convention).

#### **ATTRIBUTIONS HORS QPV**

Au moins 25% des attributions annuelles devront être consacrées :

- . aux demandeurs aux revenus les plus faibles (ménages du 1<sup>er</sup> quartile = 6 456 €/an/UC)
- . aux ménages à reloger dans le cadre du PRU de Presles.

#### **ATTRIBUTIONS EN QPV**

Au moins 50% des attributions annuelles devront être consacrées

- . aux demandeurs disposant de revenus supérieurs au 1<sup>er</sup> quartile.

### **Les quartiers nécessitant une vigilance en matière d'attribution.**

Un des premiers objectifs de cette convention sera de suivre les effets de la politique d'attribution sur les parcs en situation de fragilité, énoncés ci-après :

- Les deux quartiers prioritaires de la ville « les Ailes » et « Cœur d'Agglomération ».
- Le quartier de Presles.
- La résidence « Rénovation Urbaine » située dans le centre-ville de Cusset.
- Les quartiers en veille active de Bellerive/Allier : le Champ du Bois, la cité Clair Matin et le Golf.
- Les quartiers d'habitat social de Saint Germain des Fossés : les Vignauds, les anciennes cités SNCF, et les Mouillères.
- Les quartiers d'habitat social de Saint Yorre : Champ Cros et le Bouchat.

### **□ A partir des réservations de Action Logement**

- **En valorisant le partenariat entre Action Logement et les bailleurs.**

L'accueil de nouveaux ménages, notamment de jeunes actifs, est un enjeu majeur de la rénovation urbaine, engagée aux Ailes et à Presles. Action Logement Services peut jouer un rôle déterminant dans le renforcement de la mixité sociale au sein de ces quartiers, en tant que réservataire de logements mais aussi pour le vivier de salariés qu'il représente à travers ses entreprises membres.

Il serait par conséquent intéressant de développer le partenariat entre les bailleurs et Action Logement Services pour « vendre » le logement social auprès des salariés des entreprises locales, à partir d'une stratégie de communication qui mettrait en valeur les récentes réhabilitations et qui contribuerait à véhiculer une nouvelle image du parc HLM.

## □ A partir du Programme de Renouvellement Urbain du quartier de Presles.

Le développement de la mixité sociale est le fil d'Ariane du PRU de Presles. Le projet contribue à cet objectif à plusieurs niveaux :

- En reconstituant l'offre démolie sur Vichy (commune déficitaire) plutôt que sur Cusset (commune excédentaire).

Dans le cadre du PRU Presles, il est prévu la démolition de 78 logements sociaux, qui seront reconstitués seulement au 2/3 par Allier Habitat. La reconstitution des 51 logements neufs sera, en outre, réalisée sur la commune de Vichy (Bd Dénrière et Impasse du Vernet) soumise depuis 2016 à un objectif de rattrapage de logement social.

Cette stratégie de démolition-reconstruction participe ainsi au rééquilibrage de l'offre HLM au sein de l'agglomération dans le sens où l'offre démolie est située sur la ville de Cusset, dont le taux dépasse nettement le seuil de 20% de logement social, et que l'offre nouvelle est programmée sur Vichy, commune déficitaire (15% de logement social).

Ce programme de reconstruction contribuera également à un rééquilibrage en termes de produits puisque 60% de ces logements neufs seront à bas loyer (PLAI). Il répond ainsi au besoin de développement de l'offre pour les ménages modestes, sachant que la moitié sera de surcroît reconstruite hors QPV (impasse du Vernet à Vichy).

- En planifiant la diversification de l'offre de logements dans le quartier de Presles.

Le programme de renouvellement urbain de Presles repose sur le développement d'une offre nouvelle de 162 logements privés.

La recomposition foncière rend possible la diversification du parc de logement qui constitue certainement une des clés de la réussite du projet. Restructurations résidentielles et constructions neuves sont ainsi complémentaires et doivent permettre, d'une part d'engager une véritable mixité sociale à l'échelle du secteur, d'autre part de favoriser une mixité typologique.

La diversification des formes urbaines (maisons de ville, du logement intermédiaire, du petit collectif et des lots à bâtir) permettra de répondre à une demande plus large, et de renforcer la mixité sociale dans le quartier.

○ En programmant des aménagements urbains conséquents.

- . Le désenclavement du quartier par le maillage de la voirie et des transports
- . La requalification de l'avenue de Vichy
- . L'aménagement des berges du Sichon
- . L'aménagement d'un parc jardiné reliant le lycée aux berges du Sichon
- . Le développement d'une offre commerciale et de services
- . L'implantation d'un équipement structurant
- . etc.

○ En favorisant l'attribution de logements à des salariés à partir des réservations de Action Logement.

Conformément à l'article 6 du titre III de l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, les contreparties pour Action Logement permettent de favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition d'Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 10% des terrains ou droits à construire (surface de plancher développable programmée dans le cadre de la présente convention) produits dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, prenant la forme de terrains donnés à titre gratuit et transférés en pleine propriété à Action Logement ou à un opérateur qu'il aura désigné dès leur libération. Cette contrepartie équivaut à la production de 14 à 16 logements réalisés par un partenaire d'Action Logement. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.



- et à 42 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 10% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces contreparties sont réparties de la façon suivante : 36 droits de réservation portant sur des logements requalifiés et 6 droits de réservations au titre des constructions neuves (soit l'équivalent de 12.5% des 51 logements reconstruits par Allier Habitat). En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

- **En favorisant le relogement des ménages concernés par la démolition en dehors du quartier de Presles.**

Le dispositif de relogement qui sera décliné par Allier Habitat veillera à prendre en compte les orientations spécifiques suivantes :

- Donner priorité à l'expression de la demande des ménages.
- Considérer le relogement de ces ménages comme des demandes prioritaires qui pourront relever, en tant que de besoin, de mutations inter-bailleurs à l'échelle du cœur urbain.
- Encadrer l'impact financier du relogement en veillant notamment à la maîtrise du reste à charge et à l'adéquation entre les revenus, les besoins et le nouveau logement.

Pour cela, le bailleur s'appuiera à minima sur les actions suivantes :

- Un diagnostic approfondi des locataires à reloger : principales caractéristiques sociales et familiales, leurs demandes et besoins particuliers, et leurs capacités financières.
- Un accompagnement rapproché et individualisé des locataires pour un processus réussi de relogement.

Accusé de réception d'un acte en préfecture

DELIBERATION N°16 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 15 FEVRIER

Objet de l'acte : 2018 ADOPTION DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE  
D'ATTRIBUTION

.....  
Date de décision: 15/02/2018

Date de réception de l'accusé 22/02/2018

de réception :

.....  
Numéro de l'acte : 15FEV2018\_16

Identifiant unique de l'acte : 003-240300426-20180215-15FEV2018\_16-DE

.....  
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 8 .5

Domaines de competences par themes

Politique de la ville-habitat-logement

Date de la version de la 19/04/2017

classification :

.....  
Nom du fichier : 16.pdf ( 99\_DE-003-240300426-20180215-15FEV2018\_16-DE-  
1-1\_1.pdf )