Tableau synthétique des processus de désignation des logements aux demandeurs

	ACTIS	Atlantique-Habitations	Mayenne Habitat	Sogemac	Valophis	Var Habitat
Offre de logements et contingents (Séquence 1)	Un bailleur propriétaire de 70% de l'offre sociale de Grenoble. Un parc essentiellement localisé sur l'agglomération grenobloise. Une part importante de l'offre située en ZUS et des sites marqués par leur image. Un taux de rotation et un taux de vacance en augmentation. Réalisation de « fiches d'ambiance » qui permettent de caractériser le logement et de l'orienter vers des types de demandeurs précis. Un poids grandissant des réservations Action Logement.	3 000 des 8 000 logements situés hors-agglo, avec une vacance croissante dans les zones rurales. Un parc de logements en développement, notamment du fait de l'attractivité de l'agglomération nantaise. Une maîtrise limitée des calendriers de livraison (VEFA) pouvant entrainer un épuisement localisé et momentané de la demande en cas de nombreuses livraisons simultanées. Une « reconquête » du CP auparavant de 9% (ACD). 25% dans le neuf et rattrapage dans l'ancien, en fonction de chaque parc => 1/3 des attributions en 2011 Gestion communale des attributions sur Nantes Métropole (mais travaux pour une Conférence Intercommunale du Logement). Un objectif de limiter le contingent Action Logement à 35% des opérations neuves. 20% d'attributions en direct	Un parc de MH qui représente plus de la moitié de l'offre sociale du département. Une présence dans 204 des 260 communes. Entre 15 et 20% du parc situé en ZUS. Hors-agglo de Laval, des loyers privés équivalents à ceux du parc social (voire PLA + chers…). 450 logements vacants, pour un « manque à gagner » annuel de quelques 2M€. Une quasi-maîtrise des attributions par MH sur l'ensemble du parc. Une convention de réservation qui vient d'être signée, avec une gestion en flux (25% des attributions sur Laval Agglo, 15% ailleurs). 100 logements réservées aux commissions du PDALPD mais concerne moins de 10 attributions dans l'année.	Un parc constitué de résidences de taille moyenne (environ 30 logements) et largement localisé hors ZUS. Des taux de vacance et de rotation relativement faibles. Certains réservataires rendent souvent les logements « pour un tour » (préfectures, CAMY). Des logements en moyenne couronne considéré comme moins attractifs.	30 000 logements, avec des réservations gérées en stock. Un parc en ZUS important. Une reconquête progressive du CP, avec remise en cause d'accord-cadre sur limitation du CP sur le parc antérieur à 1977. 30% des attributions réservées à Action Logement. Un contingent CG devenu systématique (5%). Des réservations Ville qui varient de 20 à 40%. Une maîtrise des attributions par Valophis sur environ 20% des attributions, dont la moitié utilisée pour des mutations.	Un parc de 12 000 logements Un taux de rotation tombé à moins de 6%. Un niveau de tension important à Toulon et sur le littoral. Une partie du parc localisé dans des communes de taille modeste dans des secteurs peu tendus. 10 à 20% des attributions gérées en propre.

Tableau synthétique des processus de désignation des logements aux demandeurs

Tableau synthétique des processus de désignation des logements aux demandeurs

	ACTIS	Atlantique-Habitations	Mayenne Habitat	Sogemac	Valophis	Var Habitat
Organisation de la demande (Séquence 2)	Près de 3 500 demandes en instance, pour 976 attributions. Un fichier commun de la demande qui regroupe un somme importante d'informations sur chaque demandeur, mais irrégulièrement mis à jour. Une bonne connaissance des demandeurs de la part du SIALDI. Des mutations qui représentent 25% des attributions.	Une demande en hausse (+7%). 80% de la demande avec des ressources inférieures aux plafonds PLA-I. Un fichier commune de la demande comme outil de travail partagé par les réservataires Etat et Action Logement. Une labellisation des ménages prioritaires par les services de l'Etat.	3 250 demandeurs en file active fin 2011, dont les 2/3 sur Laval Agglomération. ¾ des demandeurs avec des ressources inférieures aux plafonds PLA-I. Un taux de rotation de 15% (1 390 entrées dont 200 mutations) 40% des ménages sortants du parc de MH l'avaient intégré moins de 2 ans avant. Des mutations perçues comme coûteuses (1 400€ de travaux en moyenne). Un fonctionnement par agence décentralisées qui peuvent nuire à la vision / gestion départementale des demandeurs (difficultés de travailler en « inter-agences »)	Le GIC (Action Logement) s'appuie sur un fichier de la demande interne avec une organisation fiable de la demande (niveau de revenus, structure familiale, employeur…). Un territoire en grande tension qui regroupe un nombre important de demandeurs. Le bailleur comme les réservataires observent un renforcement de niveau de précarisation des demandeurs (qu'ils soient sans emploi ou salariés). Une préfecture qui ne réalise pas un travail fin de priorisation et d'organisation de la demande.	17 000 demandes enregistrées par Valophis, dont 2 000 en mutations. Un ACD qui pondère en fonction du critère ZUS / hors-ZUS, avec contrôle a posteriori. Des dossiers Etat peu informés, mais une participation récente aux CAL des services déconcentrés pouvant conduire à une amélioration du travail amont de l'Etat.	13 000 demandes pour quelques 740 attributions. Des demandes qualifiées par les différents partenaires de précaires, notamment familles monoparentales et personnes hébergées chez un tiers. Les demandes de mutation représentent 20% de la demande globale.

Tableau synthétique des processus de désignation des logements aux demandeurs

	ACTIS	Atlantique-Habitations	Mayenne Habitat	Sogemac	Valophis	Var Habitat
Traitement des attributions (Séquence 3)	Pour certains biens, la publication d'une annonce commerciale. Un accompagnement des visites post-CAL sur les sites les plus stigmatisés. Un travail pré-CAL « limité » avec des dossiers de demande parfois non-actualisés. L'attribution des PLAI passe par une commission partenariale spécialisée. Une CAL qui entend maintenir son pouvoir de décision et ne pas devenir une « chambre d'enregistrement ».	Une information aux réservataires 4 mois avant la livraison des logements (offre nouvelle). Un travail pré-CAL « limité » mais un contact téléphonique qui vise à échanger avec le ménage sur les caractéristiques attendues pour le logement. Deux rencontres post-CAL plus une visite. Visites post-CAL accompagnées sur les parcs les plus stigmatisés. Un travail de sélection des candidats par le CIL (priorisation en lien avec les entreprises cotisantes), mais sans travail pré-CAL.	Des pratiques de « commercialisation » dans les territoires à forte vacance : annonces dans le Bon coin, chez les commerçants… Une priorité donnée à la commune en cas de candidats. Une tentative de contact avec échange sur la nature de la demande. Un passage en CAL de tous les candidats sélectionnés, même ceux non contactés. Relances multiples (courrier, mail, téléphone) une fois validation CAL. Parfois plusieurs propositions pour un ménage. Une rencontre tardive des ménages, parfois à l'état des lieux. Une système avec validation CAL a posteriori pour les logements vacants (attribution par l'agence en cas de d'opportunité de location) -> ont représenté plus de la moitié des attributions l'an dernier.	Des visites pré-CAL systématiques qu'elles soient organisées par le bailleur ou par le GIC dans le cas de logements de son contingent. Un lourd travail d'actualisation des dossiers de demande réalisé en amont de la CAL. Une démarche proche d'une pré-attribution mise en œuvre par le GIC (sélection des demandeurs, visite du logement). Un travail « d'attribution » des logements PLS réalisé par une agence immobilière. Sur certains PLS en moyenne couronne le GIC transmet une annonce aux entreprises.	Dans un cas sur 2, un seul candidat préxenté en CAL pour un logement (cf. ménages Action Logement ou DALO par expl). Un travail pré-CAL « limité » avec courrier et tentative d'échange téléphonique. Visite et rencontre du ménage post-CAL Rq : Avant réforme, contact, proposition de visite, constitution du dossier et entretien en amont de la CAL. *Logeo* échange(s) téléphonique(s) dès enregistrement de la demande pour qualifier priorité et discuter des attentes (au regard de la réalité du parc Logeo) visite systématique en cas de libération d'un logement mise en concurrence des demandeurs en amont de la CAL => un seul dossier transmis à Valophis. Un poste spécifique pour les ménages DALO	Communes et préfecture constamment informées à la libération d'un logement sur leur territoire Des entretiens pré-CAL systématiques afin d'actualiser les dossiers de candidature. Des entretiens pré-CAL réalisés par des CESF dans le cadre de l'attribution de logements du contingent préfectoral. La publication de « flashs logement » par le CILVAR qui permet d'élargir la recherche de candidats et de faire en sorte que le ménage se positionne au regard des caractéristiques de l'offre. Des « flashs logement » qui peuvent renforcer le risque de susciter des « demandes d'opportunité ». Des entretiens pré-CAL à vocation administrative (actualisation du dossier) mais qui ne vise pas à échanger sur les attentes du ménage. .