

Réseau d'acteurs ville et habitat

Centre-Val de Loire

Jardins du bourg, Ingré

Mise en œuvre de la réforme de l'habitat social
Où en sont les territoires en Centre-Val de Loire ?

#7

Synthèse de la rencontre
3 avril 2018 à Blois

Après plusieurs rencontres du réseau régional des acteurs Ville et Habitat consacrées à l'un des volets de la réforme de l'habitat social, issue des lois ALUR, pour la Ville et la cohésion sociale et Égalité et Citoyenneté ; cette 7^{ème} rencontre avait pour but de faire **un point d'étape sur sa mise en œuvre en région**.

L'objectif de la journée était double :

- **Présenter aux acteurs les points clés du contexte actuel de mise en œuvre de la réforme**, à travers un point d'actualité et la présentation d'un nouvel outil d'information prochainement à disposition des territoires ;
- **Partager un état des lieux sur l'avancée des EPCI en région et les expériences d'acteurs dans trois territoires aux profils différents.**

Rappel des précédentes journées du Réseau Ville et Habitat

- 31.03.2016 : La mise en œuvre des conventions d'équilibre territorial
- 06.07.2016 : PPGDID, comment faire ?
- 12.10.2016 : Les conventions d'équilibre territorial [1] – Diagnostic
- 20.01.2017 : Les conventions d'équilibre territorial [2] – Orientations d'attribution
- 25.04.2017 : La gestion partagée de la demande de logement social
- 10.10.2017 : Les politiques de loyer Hlm : à la recherche de nouveaux équilibres

☞ cf. notes de synthèse <http://reseau-villehabitat-cvl.villesaucarre.org/>

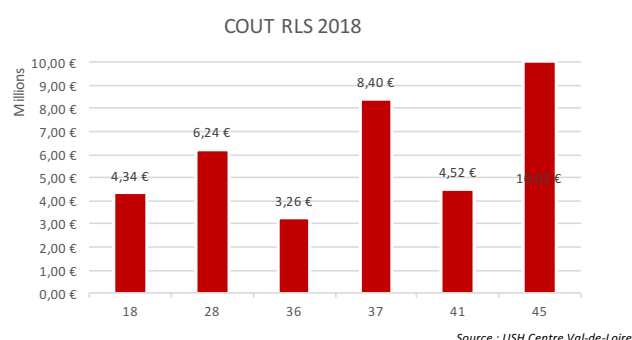
ACTUALITÉ

Fanny Lainé-Daniel, Consultante

Les mesures de la loi de Finances 2018 concernant le logement social

La loi impacte fortement le secteur Hlm à travers une série de mesures, la plus importante étant sans conteste la mise en place d'une réduction du loyer de solidarité (RLS) pour compenser, auprès des locataires, une baisse des APL fixée à 98% du montant de la RLS. Cette réduction, dont le montant est fixé par décret, concerne les logements conventionnés occupés par des ménages ne dépassant pas certains plafonds de ressources. Cette baisse des loyers se traduit par une perte financière estimée à 37,5 millions d'€ en 2018 pour les organismes de logement social. Notons qu'un dispositif d'accompagnement financier des organismes, via la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS, alimentée par les organismes), est prévu pour lisser l'impact de la RLS.

Coût estimé RLS en région Centre-Val-de-Loire



D'autres dispositions de la loi de Finances concernent le logement social principalement : le relèvement du taux de TVA de 5,5% à 10% pour les constructions et les réhabilitations de logements sociaux ; le gel des loyers en 2018 ; une taxe sur les plus-values des ventes Hlm.

« Des mesures de compensation ou d'accompagnement des organismes Hlm ont été mises en place pour compenser les effets de ces mesures, notamment le maintien du taux bas du livret A, l'allongement de la dette et les prêts à taux préférentiels de la Caisse des dépôts. Ces dispositions sont intéressantes mais elles demanderont cependant un peu de temps pour pouvoir être mobilisées, en particulier pour régler la question des garanties des prêts... »

Jean-Luc TRIOLLET, Président USH Centre

Le projet de loi ELAN [Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique]

Ce projet, dévoilé en fin d'année 2017, a fait l'objet d'une importante concertation dans le cadre de la Conférence de consensus qui s'est tenue de décembre 2017 à février 2018. Présenté en Conseil des Ministres le 4 avril, il devrait être voté à l'automne.

Il porte une série d'objectifs ambitieux pour favoriser la construction de logements, la mobilité et la mixité sociale avec des mesures qui prolongent ou complètent les lois précédentes en matière d'attributions, pour lutter contre l'habitat indigne. Mais la **réforme structurelle du secteur du logement social** représente aussi un volet clé de ce projet de loi.

Présentation des dispositions du projet de loi, dont le Parlement va maintenant débattre (cf. support). Les principaux points d'échanges ont porté sur :

Le regroupement des organismes à mettre en œuvre dans les 3 ans à venir selon différentes modalités. Retenons que : le nombre de 15 000 logements serait retenu comme seuil d'autonomie pour un bailleur isolé et taille minimale d'un groupe de bailleurs ; un nouveau statut de société serait créé pour mettre en œuvre certains regroupements : la société anonyme de coordination [SAC].

TITRE 1 CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER	• Chapitre 1 - Favoriser la libération du foncier • Chapitre 2 – Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible • Chapitre 3 – Favoriser la transformation de bureaux en logements • Chapitre 4 – Simplifier les procédures d'urbanisme • Chapitre 5 – Simplifier l'acte de construire • Chapitre 6 – Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme • Chapitre 7 – Evolution du secteur du logement social
TITRE 2 RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE	• Chapitre 1 – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé • Chapitre 2 – Favoriser la mixité sociale • Chapitre 3 – Améliorer les relations locataires bailleurs
TITRE 3 AMÉLIORER LE CADRE DE VIE	• Chapitre 1 – Revitalisation des centres villes • Chapitre 2 – Rénovation énergétique • Chapitre 3 – Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil • Chapitre 4 – Améliorer le droit des copropriétés • Chapitre 5 – Digitalisation du secteur du logement • Chapitre 6 – Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité

Le projet de loi ELAN –version avril 2018–

La synthèse de la Conférence de consensus et les nombreuses contributions des acteurs de l'habitat au projet de loi sont en ligne :

<http://conferenceconsensuslogement.senat.fr>

« Le processus de regroupement reste à écrire. Il faudra voir comment pourront se constituer des sociétés anonymes de coopérations en lien avec les collectivités, et il faudra bien 3 ans pour organiser ces regroupements... Il est attendu que les groupes définissent un nouveau plan stratégique de patrimoine. Un report de la date de signature des nouvelles CUS a donc été demandé au Ministre... En réponse aux demandes formulées par le mouvement Hlm, l'évolution du tissu des organismes devrait faire l'objet d'un 4^{ème} chapitre de loi. »

Jean-Luc TRIOLLET, Président USH Centre

Les mesures concernant la gestion et les attributions des logements sociaux en faveur de la mixité sociale et de la mobilité :

- La généralisation de la cotation de la demande pour les EPCI concernés par la réforme,
- Une gestion en flux des contingents de réservation dans tous les territoires,
- L'évolution des missions de la commission d'attribution des logements sociaux devant examiner la situation des locataires tous les 6 ans (en secteur tendu),
- Un rôle conforté de la commission de coordination de la conférence intercommunale d'attributions- CIA.

« Ces mesures, qui impacteront la gestion de la demande et des attributions, seront donc à prendre en compte dans la mise en œuvre de la réforme. Certaines dispositions, comme la cotation de la demande et la gestion en flux des contingents, peuvent faciliter la mise en œuvre des orientations d'attributions... »

F. Lainé-Daniel, Consultante

LES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA RLS EN MATIÈRE DE POLITIQUE D'ATTRIBUTIONS

Tiphaine Zaplotny, Directrice de la gestion locative et des services de proximité Val Touraine Habitat

Val Touraine Habitat est le 1^{er} bailleur social de la région Centre Val-de-Loire avec plus de 22 500 logements répartis sur 200 communes. 53% des locataires perçoivent l'APL qui représente 37% du loyer quittancé en 2018.

Une réforme en cours

La réforme issue des lois ALUR et Egalité et Citoyenneté demande aux acteurs et opérateurs une phase d'appropriation et d'adaptation de leurs outils. Si les CIL ont été installées et les PPGD approuvés par les 3 EPCI concernés où le bailleur a du patrimoine, les CIA sont au mieux en cours d'élaboration (avec 3 niveaux différents de 1^{er} quartile), dans un contexte qui reste en évolution avec les impacts à venir de la loi de finances et les prochaines mesures de la loi ELAN.

Une phase de mise œuvre de la RLS complexe

Sur 19000 logements concernés, 8100 seraient potentiellement éligibles à la RLS. Le montant moyen de la réduction serait de 34€/mois.

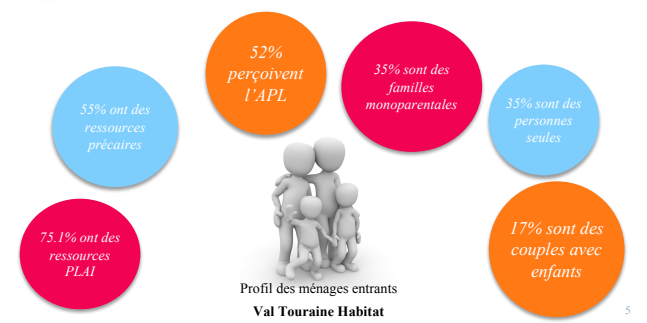
Val Touraine Habitat expérimente la complexité de la mise en œuvre de la RLS dans l'attente : d'un guide de l'USH [à paraître], de la définition de modalités pratiques de travail avec la CAF mais aussi la MSA, d'une adaptation de l'organisation et des outils internes de gestion...

La communication aux locataires pose question : quelles informations donner et surtout à quel moment, sachant que la RLS est déjà applicable mais ne sera, dans les faits, mise en place qu'en juin 2018 [au mieux] ?

Du côté des attributions...



En 2016, 6 280 attributions, dont **3 068 par Val Touraine Habitat**



Concrètement...



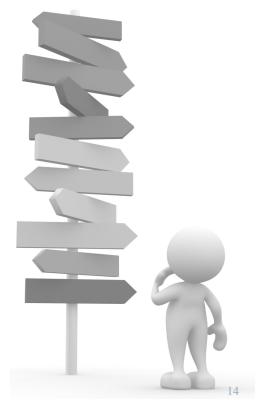
Mise en œuvre **compliquée et dans l'urgence**, compte tenu des informations restant à recevoir et d'un calendrier très tendu.



Gestion de la CAL via Imhoweb, non encore paramétré pour gérer la RLS, **évolution attendue en fin d'année 2018**.



Un contexte en évolution permanente avec des **injonctions cumulatives** difficiles à concilier.



« Il sera sans doute difficile de mettre en œuvre la RLS avant la rentrée prochaine. Cela devrait fonctionner alors comme une « grosse » régulation de charges. Mais il faut sans doute faire attention à ne pas communiquer trop tôt. » **Val Touraine Habitat.**

PRÉSENTATION DU PORTAIL CARTOGRAPHIQUE D'EXPLOITATION DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE OPS

Denis Feuilloley, directeur du GIP SNE – Ministère de la Cohésion des Territoires

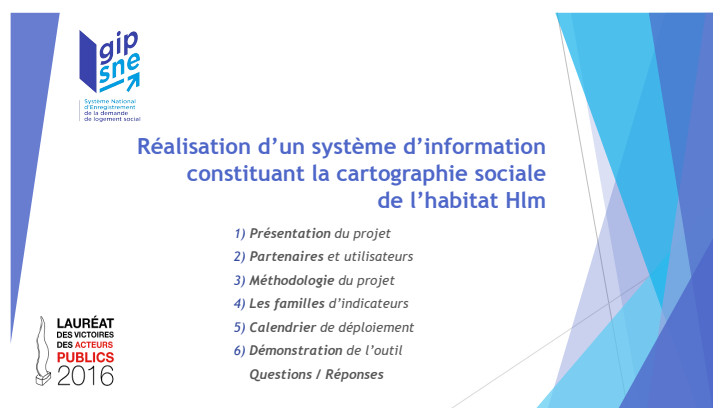
Pour rappel, le GIP SNE est un établissement public créé en 2014. Le portail cartographique d'exploitation des données OPS est un projet porté par l'USH et la DHUP.

Un projet ambitieux

Le système d'information s'est déployé en plusieurs étapes : d'une phase de géocodage des données RPLS et OPS au logement à une phase d'adaptation de l'outil aux besoins des territoires, qui se poursuit actuellement.

L'ouverture du portail aux utilisateurs sera réalisée en bloc, par région.

👉 Pour la région Centre Val-de-Loire, l'ouverture est prévue à partir du 2^{ème} trimestre 2018.



Des indicateurs chiffrés intéressants avec leurs limites

Outre les données de l'enquête OPS, le GIP SNE travaille actuellement à la construction d'un indicateur composite de fragilité.

L'échelle la plus fine de diffusion des données est le bâtiment. Comme pour tous les fichiers, le seuil de secret statistique est de 11 unités. En deçà, les données sont donc agrégées à une échelle géographique plus importante.

Il est rappelé que l'interprétation des données OPS doit être réalisée avec prudence : il s'agit de données statistiques et déclaratives qui doivent être confrontées à d'autres informations et surtout aux analyses qualitatives des acteurs.

Une utilisation strictement professionnelle

Les données sont utilisables par les EPCI et les services de l'Etat. Les bailleurs auront accès aux informations sur leur parc à un niveau infra-communal (les EPCI n'auront pas de regard sur ces

Les données seront-elles téléchargeables ?

« Des rapports pré-formatés seront mis à disposition à différentes échelles [tableaux et graphiques]. Les indicateurs bruts [fichiers excel] seront aussi téléchargeables permettant leur implantation dans des SIG locaux » Denis Feuilloley, GIP SNE

Pourra-t-on disposer des informations de plusieurs enquêtes pour suivre les évolutions ?

« A ce jour, l'historicisation n'a pas été développée mais il est prévu que l'outil permette à terme de suivre les évolutions en comparant plusieurs millésimes »

Denis Feuilloley, GIP SNE

Quelle transmission possible à un bureau d'études ?

« Comme tous les fichiers, cela peut se faire dans le cadre d'une convention de transmission de données. Le principe est que les données de chaque territoire ne soient pas conservées par le bureau d'études » Pierre Dumon, Chef du département Logement, Habitat de la DREAL CVL

« C'est un outil intéressant pour la mise en œuvre de la réforme mais aussi pour les CAL » Odile Soules, Maire-

informations, sauf à en demander l'accès aux bailleurs].

Adjointe au logement et à la politique de peuplement – Ville de Blois.

POINT D'ÉTAPE SUR L'AVANCÉE DE LA RÉFORME DE LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

Bettina Brunet, Chargée des politiques Hlm – DREAL Centre Val-de-Loire

Un suivi régulier

Outre la consultation nationale réalisée en 2017 par la DHUP, les DDSC-PP réalisent un suivi semestriel de l'avancée de la réforme dans les territoires.

Sur 19 EPCI concernés (au 3 avril 2018) :

- 12 CIL engagées/ 9 réunies
- 8 PPGD en cours/ 2 approuvés
- 1 CIA adoptée (Agglopolys)

Informations complémentaires partagées par les acteurs présents en séance

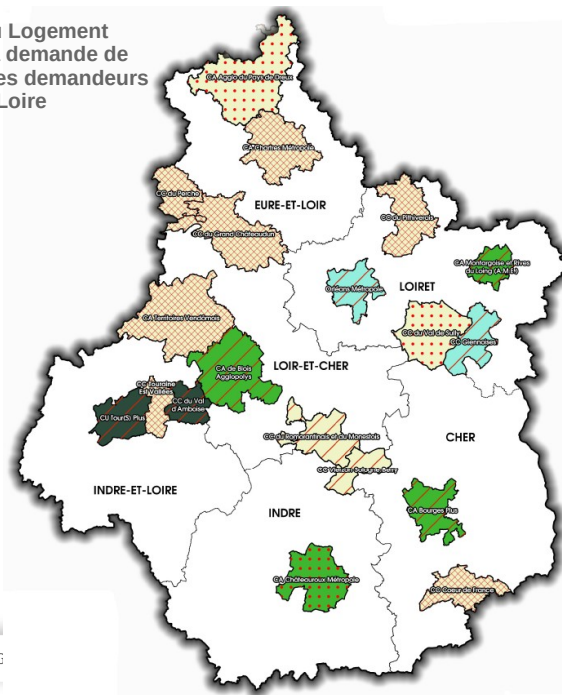
CIL installée et PPGD prescrit pour EPCI Touraine Est-Vallées Volet informations des demandeurs du PPGD déjà en place pour Orléans Métropole

Conférence Intercommunale du Logement
Plan Partenarial de Gestion de la demande de
logement social et d'information des demandeurs
en région Centre-Val de Loire

Situation au 21/01/2018



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



Principales difficultés évoquées par les EPCI pour la mise en œuvre de la réforme d'après l'enquête nationale conduite par la DHUP en décembre 2017

- La compréhension des attendus de la réforme
- La maîtrise des modalités opérationnelles de mise en œuvre
- Les moyens humains et techniques.

-A l'échelle de l'EPCI, les axes de travail prioritaires identifiés : un travail partenarial fin sur les ménages très défavorisés ; la production d'une offre de logements sociaux hors ville centre ; l'objectif de faire revenir les habitants dans le QPV ou aux franges ; la mise en place d'un observatoire de l'occupation du parc social et de la demande.

-Du point de vue de l'EPCI, la commission de coordination envisagée comme instance de coopération des acteurs des attributions représente le point fort de la démarche « pour avancer ensemble sur ces sujets ».

ORLEANS METROPOLE

Bailleur social : Jérémy Benoist, Résidences de l'Orléanais

Etat : Elisabeth Renuy, DRDJSCS

EPCI : Sylvain Naudet, Orléans Métropole

Le lieu d'accueil mutualisé du PPGD : la Maison de l'Habitat

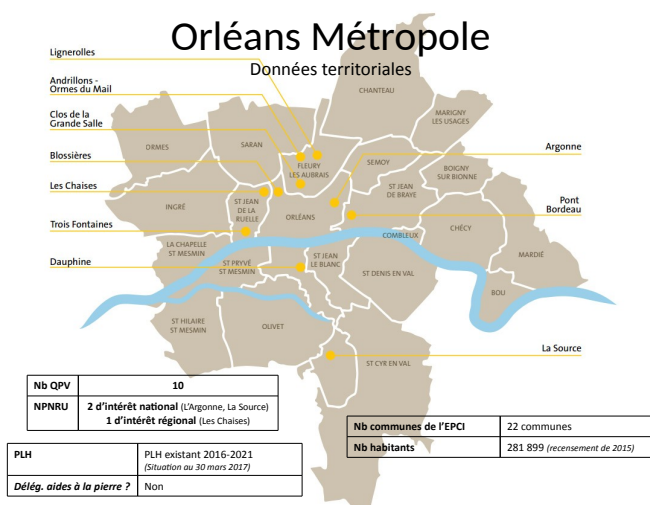
La démarche conduite par le territoire répond à une volonté de travailler d'abord sur le PPGD pour ne pas brusquer les choses et valoriser les « plus-values » du territoire, notamment la Maison de l'Habitat [qui enregistre et qualifie plus de la moitié des demandes], et est un partenaire identifié par l'ensemble des acteurs ;

La réflexion collective a rendu visible les décalages entre bailleurs et collectivités et a permis d'élaborer des outils d'information communs, d'organiser des formations, de travailler sur la fiabilisation des informations sur la demande...

La Maison de l'Habitat est désormais reconnue comme « tête de réseau » d'une quarantaine de lieux d'accueil. « *Ce qui doit être unique, c'est l'information apportée et le traitement de la demande* ».

Les réponses aux demandes de mutation [environ 40% des demandes de logements] représentent un axe de travail prioritaire pour la suite.

Une maison de l'habitat préexistante qui a naturellement trouvé sa place dans la réforme



L'USH Centre-Val de Loire travaille sur l'élaboration de fiches d'aide à la finalisation des PPGDID, par EPCI, afin d'apporter des éléments de langage pour le grand public sur les modalités de dépôt et de traitement des demandes de logement, ainsi que sur les principaux indicateurs régionaux [caractéristiques du parc, délais d'attente...].

Prochaine rencontre du réseau : automne 2018, après la promulgation de la loi ELAN.