

# Réseau d'acteurs ville et habitat

## Centre-Val de Loire

Jardins du bourg, Ingr

Mise en œuvre de la réforme de la gestion de la  
demande et des attributions en Centre-Val de  
Loire : les évolutions introduites par la loi ELAN

#8

Synthèse de la rencontre  
28 novembre 2018 à Orléans

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique [ELAN] a été promulguée le 23 novembre 2018.

Objectifs de cette 8<sup>ème</sup> rencontre du réseau régional des acteurs Ville et Habitat :

- **Faire le point sur les principales dispositions de la loi ELAN** relatives à la gestion de la demande et des attributions qui impactent la mise en œuvre de la réforme de l'habitat social. Parmi ces dispositions, le passage à **la gestion en flux des contingents de réservation des logements sociaux** a fait l'objet d'un temps d'échanges spécifique pour interroger et tirer de premiers enseignements des expériences locales.
- **Présenter les fonctionnalités du portail cartographique d'exploitation des données de l'enquête OPS** [occupation du parc social] mis en ligne progressivement par le GIP-SNE [Ministère de la cohésion des territoires]. Cet outil représente une avancée importante pour appuyer les démarches de diagnostic conduites par les EPCI dans le cadre de l'élaboration de leur document cadre d'orientations et de leur convention intercommunale d'attributions. Les échanges ont été nourris à partir du test d'utilisation réalisé par 3 EPCI de la région pendant quelques semaines.

Rappel des précédentes journées de travail du réseau régional 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
  - 03.04.2018 : Mise en œuvre de la réforme : où en sont les territoires en région Centre-Val de Loire ?
- ☛ cf. notes de synthèse <http://reseau-villehabitat-cvl.villesaucarre.org/>

# ACTUALITÉ : LES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN SUR LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

Fanny Lainé-Daniel, Consultante

Pour rappel, une loi qui a suivi un long parcours législatif : un projet annoncé fin 2017, la tenue de la Conférence de consensus début 2018, les différentes étapes de lecture à l'Assemblée nationale puis au Sénat... jusqu'à sa validation par le Conseil constitutionnel le 15 novembre et sa promulgation le 23 novembre.

Une loi comportant 4 grands chapitres dont deux concernent directement ou indirectement les sujets développés dans le cadre du réseau : le chapitre 2 consacré à la réforme du secteur du logement social et le chapitre 3 qui comporte une série de dispositions visant la gestion de la demande et des attributions des logements sociaux.

## REFORMER LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

### Points clés -Titre 2- loi ELAN

- **La restructuration du secteur social**

La loi prévoit une restructuration du secteur avec des précisions sur la possibilité de dissolution des organismes de moins de

1 500 logements et le regroupement obligatoire des organismes gérant moins de 12 000 logements (sauf exception) ou, pour les SEM, n'affichant pas un minimum de 40M€ de chiffre d'affaires. Deux modalités de regroupement sont possibles : un regroupement au sens du code du commerce ou une société anonyme de coordination.

- **Adaptation des conditions d'activités des organismes**

Les compétences des organismes sont élargies à d'autres activités que leur cœur de métier : restructuration urbaine ou revitalisation des centres-bourgs, prestations de service à caractère social etc.

Les ventes de logements sociaux sont facilitées avec un allègement des procédures de vente et de fixation des prix et la possibilité de créer des sociétés de vente Hlm.

### La loi ELAN

*Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*

- Les grands axes de la loi

1. Construire plus, mieux et moins cher
2. Réformer le secteur du logement social
3. Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
4. Améliorer le cadre de vie

14/11/2018

FLDC

6

« Un groupe de travail régional sur le regroupement des organismes s'est réuni une 1<sup>ère</sup> fois le 12 octobre, composé autour du Préfet de région et des Préfets de département, de représentants des bailleurs et des collectivités de rattachement pour les OPH, de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Action logement. La forme des sociétés de coordination a été abordée. Des démarches sont en cours et la « cartographie » des nouveaux groupes HLM en région n'est donc pas aboutie ... »

**P. Dumon, Chef du département Logement Habitat DREAL Centre-Val de Loire**

👁 Précision : les plans de mise en vente de logements sociaux font l'objet d'une procédure spécifique et doivent être intégrés dans les futures conventions d'utilité sociale [CUS] des bailleurs, dont les projets doivent être remis aux services de l'Etat avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

## REpondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale : points clés- Titre 3 - loi ELAN

- **Elargissement des compétences de la commission d'attribution des logements à l'examen de l'occupation des logements (la CALEOL)**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, la CAL examine les conditions d'occupation des logements, tous les 3 ans, sur la base de dossiers transmis par les bailleurs, visant notamment les situations de sur et de sous-occupation ; les dépassements de plafonds de ressources, les situations de handicap. La CAL formule un avis sur les offres de relogement et de parcours résidentiels envisageables, qui est notifié aux locataires.

Autres dispositions : En cas d'égalité des voix dans les CAL, le Maire retrouve une voix prépondérante. La possibilité de mettre en place des CAL numériques est généralisée.

- **Des instances LEC précisées dans leurs missions**

La commission QPV prévue dans la LEC, avec mission de désigner les candidats pour l'attribution des logements, se réunira uniquement à la demande du maire de la commune. La commission de coordination a vocation à assurer le suivi et l'évaluation de la CIA, et peut examiner certains dossiers de demandeurs concernés par la CIA pour donner son avis

- **Passage à la gestion en flux des contingents de réservation**

Une mesure portant uniquement sur les conventions postérieures à l'entrée en vigueur de la loi. Un dispositif transitoire est prévu pour les conventions en cours à cette date, avec une mise en conformité au plus tard dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi.

Décret attendu

- **Des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté confortés**

### La loi ELAN

Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

#### ❖ Des objectifs LEC confortés

- **Objectif d'accueil demandeurs 1<sup>er</sup> quartile et relogés des PRU hors QPV** (hors ZUS et autres quartiers Cucs non reclassés en QPV)
  - Seuil de ressources désormais défini par arrêté ministériel
  - **Suppression de la possibilité d'adapter à la baisse l'objectif de 25% d'attributions** (suivies de baux signés) aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile et relogés des PRU
- **Mixité sociale en QPV** (et quartiers assimilés)
  - Objectif d'au moins 50% des attributions à des demandeurs 2, 3 et 4<sup>ème</sup> quartiles, avec **possibilité pour la CIL de fixer un taux plus élevé**
  - Logements réservés remis pour un tour mis à disposition du maire de la commune pour désignation de candidats autres que 1<sup>er</sup> quartile

14/12/2018

11

« La mise en place de la CALEOL s'appliquera aux zones tendues (a priori les zones A et B1), soit les deux métropoles de la région et quelques communes du cœur de la C.A. de Chartres »

**P. Dumon, Chef du département Logement Habitat DREAL Centre-Val de Loire**

« Sur la question du zonage, la Métropole de Tours souhaiterait une contractualisation avec l'Etat pour une stabilisation des dispositifs... »

**F. Jullian, Directeur du Développement Urbain Communauté d'agglomération Tour(s)Plus**

- **Mise en place de la cotation de la demande**

Dans les territoires concernés par la réforme et au plus tard le 31.12.2021, un système de cotation est à prévoir dans le PPGDID, dans un objectif de transparence du dispositif de gestion et de classement de la demande.

Les critères et pondération seront rendus publics.

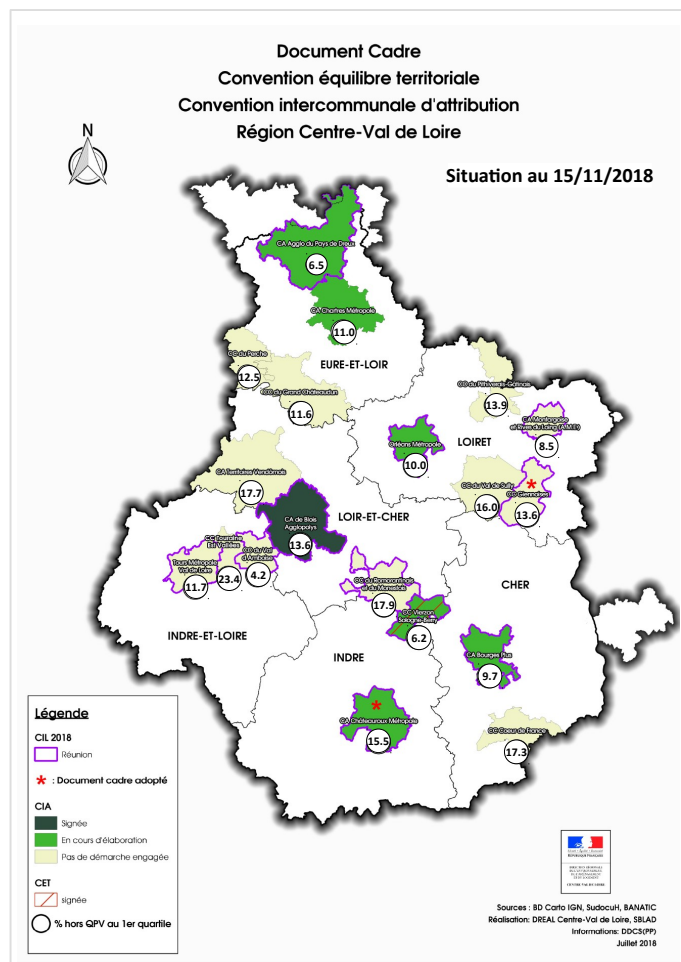
- **Des expérimentations de politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des entrants**

Des mesures qui seront prises par voie d'ordonnance dans un délai de 6 mois à compter de la promulgation de la loi.

« La rigidification des mesures est peu en phase avec la complexité territoriale. On n'est pas que dans la gestion de statistiques mais dans la gestion de personnes qui doivent vivre ensemble... Il est regrettable que cette faculté d'adaptation par le biais de la CIL ait été supprimée, sachant que dans la métropole de Tours, il est impossible d'atteindre l'objectif au 1<sup>er</sup> janvier... »

**F. Jullian, Directeur du Développement Urbain Communauté d'agglomération Tour(s)Plus**

## FOCUS SUR LES ATTRIBUTIONS AUX MENAGES DU 1ER QUARTILE EN REGION CENTRE – VAL DE LOIRE



### Des résultats qui ont peu évolué et interrogent la capacité des territoires à répondre à l'objectif au regard des réalités

« Cet objectif traduit la volonté de donner la même chance aux demandeurs du 1er quartile qu'aux autres demandeurs de se voir attribuer un logement dans tous les secteurs d'un territoire... » « Cette disposition d'ELAN interroge les collectivités qui ont prévu d'atteindre le taux de 25% par étape... A cela s'ajoute la prise en considération de l'ancienne géographie de la politique de la ville ... » **P. Dumon, DREAL**

« Cela interroge aussi la capacité des territoires à répondre à cet objectif au regard du parc à loyer abordable. Par ailleurs, la mixité sociale en QPV et hors QPV ne se joue pas que sur les ressources... » **S. Naudet, Service Habitat-Orléans Métropole**

« Il ne faut pas oublier que les demandeurs ont leur mot à dire... Dans le PRU, les locataires relogés sont pour partie revenus dans leur quartier d'origine parce qu'il est bien doté en équipements... » **I. Gorry, Service Habitat-Agglolypys**

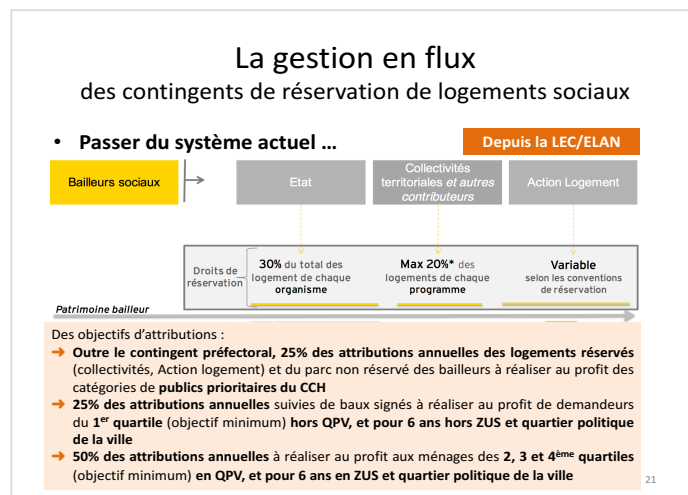
« La question du seuil de ressources est problématique. La plupart des familles même très modestes sont au-dessus du seuil et pour les familles qui entrent dans ce seuil on n'a pas forcément le produit, ou alors se pose le problème de la mobilité des ménages » **G. Pemartin, DGS de la CC du Perche**

« Ce qui est important, c'est de pouvoir argumenter sur les difficultés rencontrées dans chaque territoire à partir du travail fait de connaissance du parc et des demandeurs... » **J. Furet, USH**

# LA GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

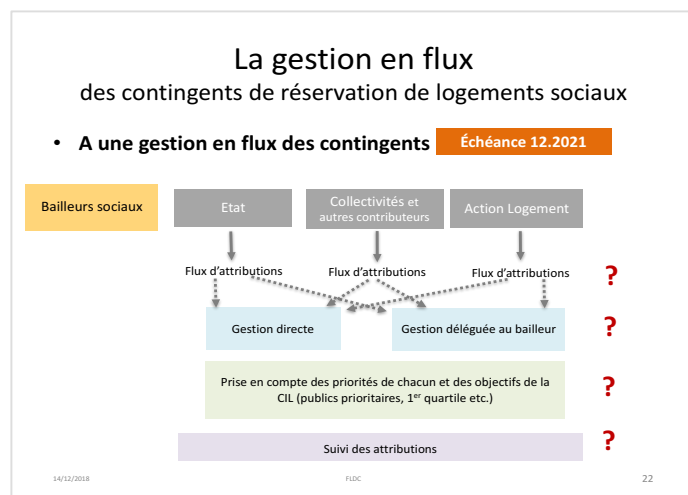
## Le système actuel de gestion des contingents de réservations de logements sociaux

- Des contingents encadrés par la réglementation ;
- Trois principaux contingents : celui de l'État, des collectivités et d'Action Logement ;
- Des objectifs d'attributions fixés par la LEC qui s'imposent à l'ensemble des réservataires.



## Les questions clés pour le passage à une gestion en flux des contingents de réservations de logements ?

- Comment définir les flux d'attributions pour chacun des réservataires « équivalents » à la gestion en stock ?
- Comment affecter les logements livrés ou qui se libèrent aux différents réservataires ? Sur quels principes ?
- Quelles modalités de gestion des contingents de réservation : gestion déléguée aux bailleurs, tout ou partie, ou bien gestion directe ?
- Comment assurer la prise en compte des objectifs de la CIL par chacun des réservataires et le suivi de ces objectifs ?



« D'une certaine manière, la gestion en flux amène à avoir une gestion des contingents partant plus de la situation du ménage que de l'affectation d'un logement à un réservataire »

**P. Dumon, DREAL**

## QUELLES EXPERIENCES EN REGION CENTRE - VAL DE LOIRE ?

### Constats généraux

- En secteur très détendu, constat que certains contingents sont déjà gérés de fait en flux.
- De manière générale, le contingent de l'État est très bien repéré et les publics prioritaires sont majoritairement logés sur ce contingent. »
- A l'inverse, les contingents des collectivités sont rarement identifiés. Cela fonctionne fréquemment sur des accords tacites avec les bailleurs, souvent déconnectés des garanties d'emprunt accordées.

## Témoignages

### **Grégoire Simon - Tours Habitat**

« Nous avons plutôt expérimenté le passage d'une gestion en flux avec à une gestion en stock... La difficulté avec la gestion en flux est de concilier ce mode de gestion à l'urgence du relogement des ménages avec des difficultés sociales. Sous la pression, on attribuait des logements aux ménages les plus démunis dans les quartiers où il y avait le plus de vacance, c'est-à-dire des quartiers moins favorisés... Ou bien alors il faut accepter la vacance... ».

### **Catherine Delogé, en charge du pilotage de la mission accès logement, DDCSPP d'Eure et Loir**

« Depuis 2011, on est en gestion en flux, en gestion directe et en gestion déléguée. Une convention de réservation avec chaque bailleur précise les modalités... Les bailleurs nous font un retour sur les attributions réalisées. Les Dalo passent sur le contingent Etat mais c'est le bailleur qui propose le logement. Auparavant, avec la gestion en stock, les personnes prioritaires restaient plus longtemps en attente d'un logement, ce qui bloquait un peu le système... ».

### **Virginie Dierckens, responsable locatif, Action Logement**

« En région, c'est une gestion majoritairement en stock. Nous avons des difficultés à trouver des candidats pour les logements du contingent d'Action Logement et la gestion en flux pourrait débloquer cette situation... On voudrait pouvoir voir certains publics pris en compte comme : les jeunes, les personnes en mobilité professionnelle, les salariés pauvres ... Pour les modalités de passage à la gestion en flux, nous sommes en attente de consignes nationales... ».

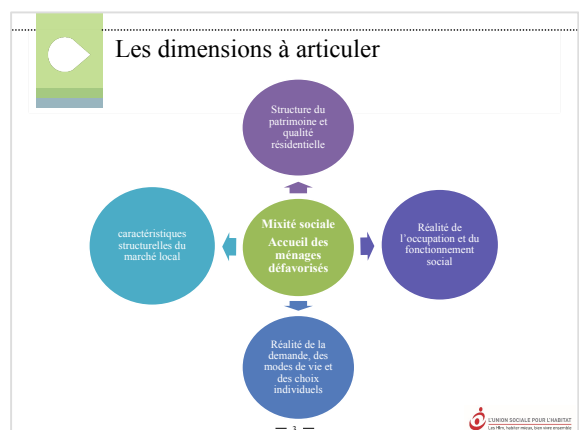
## PRÉSENTATION DU PORTAIL CARTOGRAPHIQUE D'EXPLOITATION DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE OPS

- Juliette Furet, responsable du département des politiques sociales, Direction des politiques urbaines et sociales, USH
- Denis Feuilloley, directeur du GIP SNE, en charge du pilotage et de la mise en place du portail cartographique – Ministère de la Cohésion des Territoires

### **Un outil au service de la connaissance de l'occupation du parc social**

Rappel des points clés du diagnostic partagé à élaborer dans le cadre des politiques d'attributions qui doit permettre de repérer les potentiels d'accueil, de partager une compréhension des processus, d'évaluer les marges de progrès et de formuler les orientations d'attributions, d'identifier les conditions de réussite et modalités d'accompagnement...

« Il faut rappeler que le premier levier des politiques de mixité, c'est l'offre ! Le deuxième étant les politiques d'attribution et de mobilité... » **J. Furet**



## Les évolutions récentes du portail cartographique

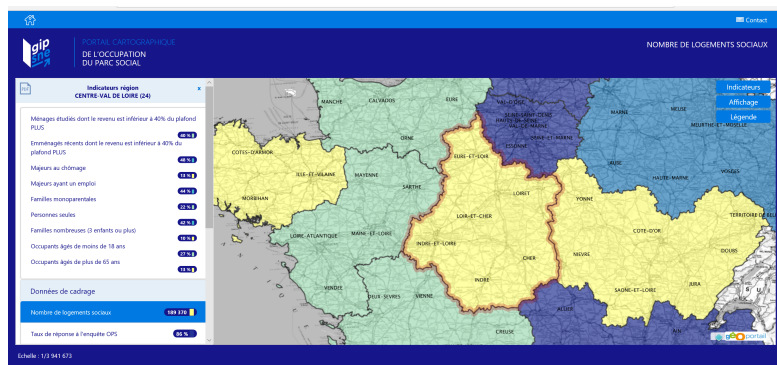
- Une charte graphique
- Une fiabilisation des données

## Ouverture du portail progressive en 2019

- Niveaux d'accès variable selon les acteurs (à noter : pas d'accès possible au point adresse pour les EPCI à ce jour)
- Aide en ligne et tutoriel prévus
- Mise en place d'un club utilisateurs pour des améliorations en continu

## Précisions sur les données

- Des fiches « portrait de territoire »
- Des couches de données téléchargeables compatibles avec les SIG des collectivités
- Pas d'accès aux données par bailleur
- Secrétisation : valeur des indicateurs non affichée dès que le nombre de logements est inférieur à 10 et dès que l'indicateur a une valeur entre 0 % et 10% ou entre 90% et 100%



## PARTAGE D'EXPERIENCES DE TROIS TERRITOIRES TEST SUR L'UTILISATION DU PORTAIL CARTOGRAPHIQUE

- Farida Bara et Rémi Trocmé, CA de Chartres Métropole
- Isabelle Gorry et Nicolas Verneau, CA de Blois-Agglompolys
- Floriane Trientz, CC Vierzon-Sologne-Berry

| C.A. BLOIS AGGLOPOLYS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | C.A. CHARTRES METROPOLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | C.C. VIERZON-SOLOGNE-BERRY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Une longue expérience de la collectivité en termes d'observation de l'habitat facilitant la prise en main du portail ;</p> <p>Un outil qui permet de partager une culture commune ;</p> <p>Néanmoins, une incomplétude des indicateurs pour avoir une connaissance exhaustive des enjeux : demandes de logement, tranquillité des quartiers, ancienneté des logements et classement énergétiques, niveaux de loyers, impayés de loyers, données sur le 1<sup>er</sup> quartile etc. ;</p> <p>Une intégration des données prévue dans le SIG de l'EPCI.</p> | <p>Un portail très facile d'utilisation et gratuit ;</p> <p>Des données qui représentent une bonne base pour le travail partenarial ;</p> <p>Un outil qui peut être mobilisé dans le cadre des travaux des CIL mais aussi plus largement, comme pour la politique de la ville, pour les conventions ANRU...</p> <p>Un outil qui suscite des attentes : envie d'aller plus loin, jusqu'au point adresse, avec des indicateurs composites de fragilité...</p> <p>Pour les territoires détendus, des limites liées au seuil du secret statistique à prendre en compte.</p> | <p>Une base de données intéressante rassemblant les données OPS et RPLS ;</p> <p>Un outil simple, facile, intuitif ;</p> <p>Un outil qui n'est peut-être pas suffisant pour répondre à toutes les questions qu'on se pose pour travailler sur une politique d'attribution... mais une possibilité de téléchargement intéressante permettant d'exploiter les données et de les compléter par des données qualitatives dans le cadre de SIG locaux ;</p> <p>A noter : des données déclaratives [fiabilité relative] mais des informations sur les ressources consolidées par les enquêtes SLS.</p> |