

Compte-rendu de réunion

REFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

22 juin 2021 - visioconférence

Définition des tendances régionales et
partage du positionnement des
réservataires

Participants

Pascal RIGAULT, directeur général	Val de Berry
Audrey EVAÏN-ATTAL, directrice gestion locative et contentieux	Habitat Eurélien
Sophie PLAZE, responsable clientèle	Eure et Loir Habitat
Marie-Charlotte LECAROUX, directrice générale adjointe, gestion locative	OPAC 36
Pierre-Yves CHARPENTIER, directeur commercial	OPAC 36
Patrick RULLAUD, adjoint de direction commerciale et clientèle	Scalis
Tiphaine ZAPLOTNY, directrice générale adjointe, gestion locative et proximité	Val Touraine Habitat
Marion TARTARIN, responsable de la gestion locative	Touraine Logement
Julie BONETTI, adjointe à la direction de la clientèle	Ligeris
Pierre LECOLIER, directeur territorial	ICF Habitat
Ricardo FERREIRA, directeur des services à la clientèle	Tours Habitat
Denis LEBERT, directeur général	Terres de Loire Habitat
Erik LEDORGUET, directeur de la clientèle et de la proximité	Terres de Loire Habitat
Véronique BONDU, attachée de direction	Loir-et-Cher Logement
Pierre BLANCHARD, responsable commercial et gestion locative	Loir-et-Cher Logement
Floriane BIDARD, chargée de gestion locative	Loir-et-Cher Logement
Richard LAROUCAU, directeur de la gestion et du patrimoine	3F Centre Val de Loire
Marie-José POPINEAU, responsable développement clientèle	3F Centre Val de Loire
Pascale CATHELIN, directrice de territoire	Valloire Habitat
Sabrina GATEFIN, directrice de territoire	Valloire Habitat
Charlotte FLORENTIN, responsable des locations	France Loire
Laure BOURGEAIS, responsable pôle stratégie commerciale	Les résidences de l'Orléanais
Yolande BUCKEL, directrice des services clientèle	LogemLoiret
Hélène QUENOUILLE, directrice	USH Centre-Val de Loire
Richard BILLAUD, chargé de mission	USH Centre-Val de Loire
Hubert HERVET-BINOIS, directeur régional	Action Logement Services
Pierre DUMON, chef du département Logement Habitat	DREAL Centre-Val de Loire
Bettina BRUNET, chargée des politiques Hlm	DREAL Centre-Val de Loire

Ordre du jour

- Définition des tendances territoriales et construction d'une position commune régionale – *Hélène QUENOUILLE, Directrice et Richard BILLAUD, Chargé de mission de l'USH Centre-Val de Loire*
- Partage et échange sur les positionnements des principaux réservataires – *Hubert HERVET-BINOIS, Directeur Régional d'Action Logement Services, Pierre DUMON, Chef du département Logement Habitat et Bettina BRUNET, Chargée des politiques Hlm DREAL Centre-Val de Loire*
- Conclusion et perspectives

INTRODUCTION

Hélène QUENOUILLE, Directrice de l'USH Centre-Val de Loire

Le projet de loi « 3DS » (décentralisation, différenciation, déconcentration et simplification) acte un report des échéances de mise en œuvre des dispositifs de cotation et gestion en flux à fin 2023. Ce report permettra un temps d'expérimentation afin de veiller à leur articulation avec les enjeux locaux et de les réadapter si nécessaire.

Le mécanisme du passage à la gestion en flux se concrétise en plusieurs grandes étapes qu'il est proposé de balayer afin de dresser un état des lieux d'avancement et identifier si possible un cadre commun. Dans un second temps, les interventions d'Action Logement et des services de la DREAL permettront de préciser les attentes de ces deux réservataires.

Définition des tendances territoriales et construction d'une position commune régionale

Le passage à la gestion en flux peut se décomposer en 6 grands sujets à analyser de façon successive : la réalisation de l'état des lieux, la définition des flux, l'assiette de calcul, l'affectation des logements, les modalités de gestion, la formalisation de la convention et les modalités de suivi.

État des lieux

A ce jour, cette 1ère étape reste à finaliser sur les différents territoires, les EPCI ayant de manière générale priorisé les travaux sur la cotation.

18 : Des éléments partiels d'état des lieux ont été produits sur ce territoire où l'Etat fonctionne plutôt en gestion déléguée.

28 : Une convention a été signée en 2011 sur la gestion en flux, avec une actualisation en cours permettant à l'État d'arriver à 25%.

36 : Les organismes n'ont pas été sollicités à ce jour.

37 : Tours Métropole Val de Loire a centralisé l'état des lieux et a fait le lien avec les services de l'État à partir de RPLS + rotation & attribution 2020. Espacité les accompagne sur les différents sujets de la réforme. L'accent est mis sur la cotation avec un travail de préambule sur la gestion en flux. Aujourd'hui, il n'y a pas de scénario qui se dégage mais une tendance à la pression sur les T1-T2 et T4-T5. 51% des demandes sont des personnes seules.

41 : Le nombre d'attributions et de baux signés sur les dernières années a permis de déduire un nombre de logements sur le contingent État. En fonction du bailleur, entre 18 et 23% des attributions sont affectées au contingent préfectoral. L'État a précisé un besoin à hauteur de 50% des attributions pour les T2/T3.

45 : État des lieux en cours. La DDTS est en attente de l'état des lieux finalisé. Pas de structure arrêtée pour cette base de données. En fonction des typologies, les % d'attributions sont différents et l'État se base sur le % de logements libérés et non pas sur le % d'attribution.

De manière générale, il apparaît une pression forte sur les petites typologies par l'accroissement des ménages isolés dans la demande. L'État se positionne plutôt sur une gestion directe sur les territoires les moins détendus.

La question du contingent des communes se pose sur l'ensemble des territoires avec une grande diversité d'interlocuteurs et des situations où certaines communes dépassent largement leur taux de 20% de réservation. Il est souhaitable d'engager les discussions à l'échelle des EPCI dès que c'est possible.

Assiette et Définition des flux

Pour la définition des flux, une répartition par typologie QPV / HQPV est souhaitée.

Dans le 28, des travaux particuliers ont été engagés car les taux sont très différents d'un organisme à l'autre. Dans le 37, la DDCS ne s'est pas encore exprimée à ce jour.

Les travaux amorcés par les organismes font état des précisions suivantes :

- Pour la vente : c'est la délibération annuelle de l'organisme qui est prise en compte.
- Pour la prise en compte des démolitions : tendance à se baser sur le nombre de ménages à reloger.
- Pour la prise en compte du taux de rotation et des mutations : tendance à s'appuyer sur les pratiques des 3 dernières années (avec le cas particulier de 2020). Concernant les mutations, l'enjeu est moindre sur notre territoire au regard du nombre de mutations déjà traitées dans les attributions.

Affectation du logement

C'est un sujet crucial sur lequel rien n'est encore tranché.

Une affectation multiple ne satisfait pas les réservataires et pose le problème du décompte des objectifs. A l'inverse, une affectation unique fait peser de lourdes responsabilités sur les équipes locatives.

Partage et échange sur les positionnements des principaux réservataires

Action Logement Services – Hubert HERVET-BINOIS, directeur régional

Sous réserve de négociation ou de position nationale, la Direction Régionale d'Action Logement réaffirme la pertinence de la gestion en flux qui devrait permettre de mieux répondre à la demande et de gagner en efficacité.

Avant tout, l'état des lieux doit permettre de faire remonter une volumétrie de logements par département, en fonction de la zone géographique et du financement du logement. Il convient également de différencier logements individuels et collectifs et de prendre en compte les durées des conventions existantes.

Il convient de définir à quelle échelle prendre en compte le taux de rotation et viser une harmonisation au niveau national.

Les outils doivent pouvoir décompter les logements rendus par les réservataires. En effet, une proportion maximum d'action entreprise par un bailleur, même sans conclusion, doit pouvoir être valorisée.

La plateforme AL'in proposera un environnement dédié aux organismes pour suivre leurs objectifs. L'outil doit pouvoir valoriser une proportion négociée avec le bailleur de salariés logés dans le parc social sans être passés par le réservataire.

DREAL CENTRE-VAL DE LOIRE – Pierre DUMON, chef du département Logement Habitat et Bettina BRUNET, chargée des politiques Hlm

Un projet de décret était en cours de discussion devant le CNH en juin et présenté en juillet au Sénat. Ce dernier prévoit d'acter la prolongation des délais en attente de la promulgation de la loi 3DS. A priori → Gestion en flux : 24 novembre 2023 / Cotation : 31 décembre 2023.

Le décompte des objectifs privilégiera l'attribution en CAL, voire le bail signé. Mais il est important de pouvoir prendre en compte les refus des demandeurs.

L'État réaffirme sa volonté de tendre vers les 30% d'attribution mais pourra descendre en dessous dans les territoires les moins tendus.

Les départements du Loiret et du Loir-et-Cher ont le plus avancé. La gestion directe est le positionnement majoritaire en région.

Aucune date butoir n'a été donnée aux DETS pour faire connaître leur positionnement. Un courrier de l'USH CVDL aux préfets de département pourrait permettre de faire accélérer les choses.

L'USH Nationale propose d'expérimenter à l'échelle des EPCI des conventions uniques inter-réservataires pour permettre une meilleure mise en cohérence entre la gestion en flux et les objectifs territoriaux d'attributions définis dans les CIA.

Une mutualisation des modèles de convention existants pourrait être proposée.

La prochaine étape de la gestion en flux sera de partager les positions des services de l'État sur chaque territoire.

Enfin, il ne faut pas oublier de prendre en compte les délais des éditeurs informatiques pour adapter les outils. Par ailleurs, l'AFIDEM Centre-Val de Loire travaille sur la fiabilisation des données du SNE sur les attributions.

A retenir :

Des travaux encore peu initiés, les EPCI ayant priorisé le travail sur la cotation.

Un état des lieux à l'avancement variable d'un département à l'autre.

Une gestion directe privilégiée pour la gestion du contingent de l'Etat.

Un projet de décret en cours pour sécuriser les nouveaux délais de la réforme.

L'USH propose d'expérimenter un système de conventionnement unique inter-réservataires à l'échelle des départements.

A suivre :

L'AR soumettra au prochain CA un courrier de sollicitation des préfets pour qu'ils fassent connaître leur positionnement aux organismes quant aux conditions de gestion du contingent de l'Etat.