

Réforme des attributions de logements sociaux

Wébinaire AMIF

21 septembre 2023

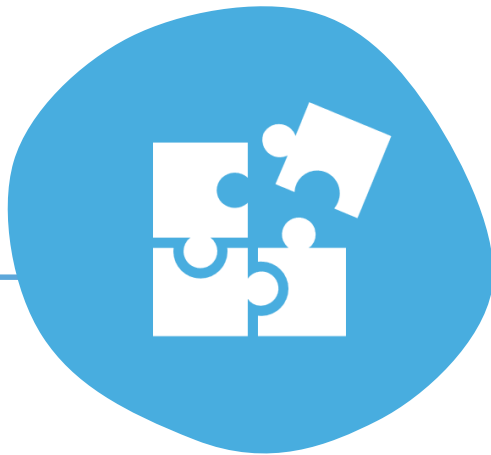
 Accès au
logement

 Amélioration
du parc

 Hébergement
et insertion

 Production
de logements
sociaux

Les trois volets de la réforme des attributions



La gouvernance
intercommunale des
attributions



La cotation de la
demande de
logement social



La gestion en flux des
droits de réservation

Les volets de la réforme des attributions dans le processus d'attribution d'un logement social



Gouvernance intercommunale



Cotation de la demande



Gestion en flux





La gouvernance intercommunale des attributions: cadre de mise en œuvre

Conférence intercommunale du logement (CIL) : la CIL est coprésidée par le président de l'EPCI et le préfet de département. Elle rassemble les maires des communes membres de l'EPCI, les bailleurs sociaux, le conseil départemental, les réservataires, les associations de locataires, agissant contre l'exclusion et pour les personnes défavorisées.

Objectif : organiser les attributions sur le territoire, discuter des priorités, satisfaire les besoins en relogement



Document cadre d'orientations sur les attributions (DCOA) : l'enjeu de la CIL est de faire émerger, à partir d'un diagnostic territorial, un consensus et de grandes orientations en matière d'attribution de logements sociaux. Ces orientations sont soumises à l'approbation du préfet et du président de l'EPCI.



Convention intercommunale des attributions (CIA) : ces orientations sont mises en œuvre via CIA qui rassemble les engagements pris par les bailleurs sociaux et leurs partenaires pour remplir les objectifs précités. La CIA vise à combiner, au sein d'un même document, deux types d'enjeux : l'accès au logement des personnes en difficulté (droit au logement) et la recherche d'un meilleur équilibre entre les territoires (mixité sociale).

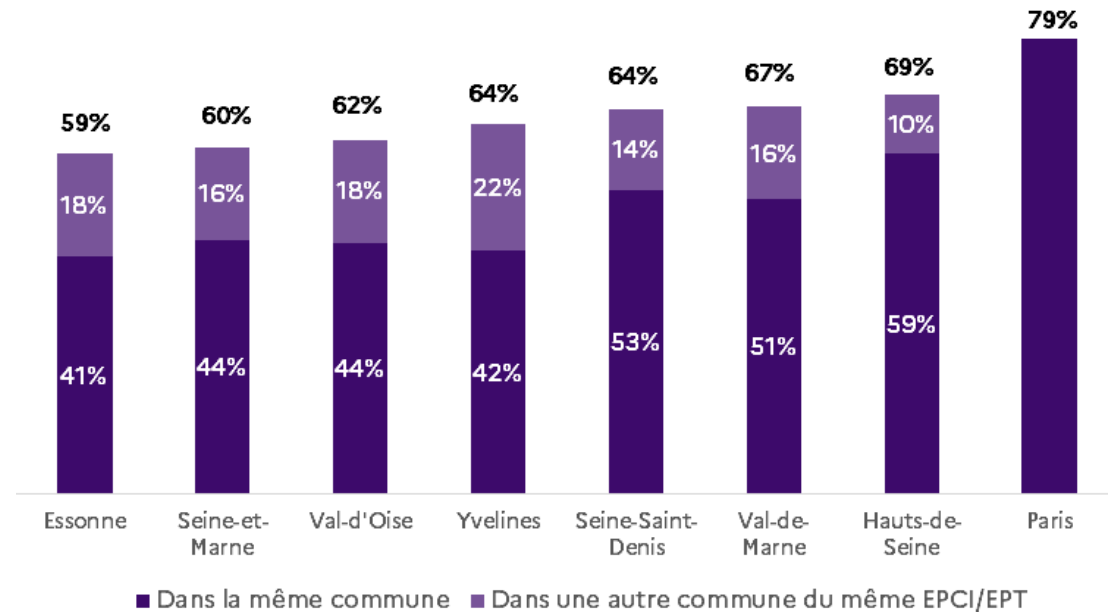
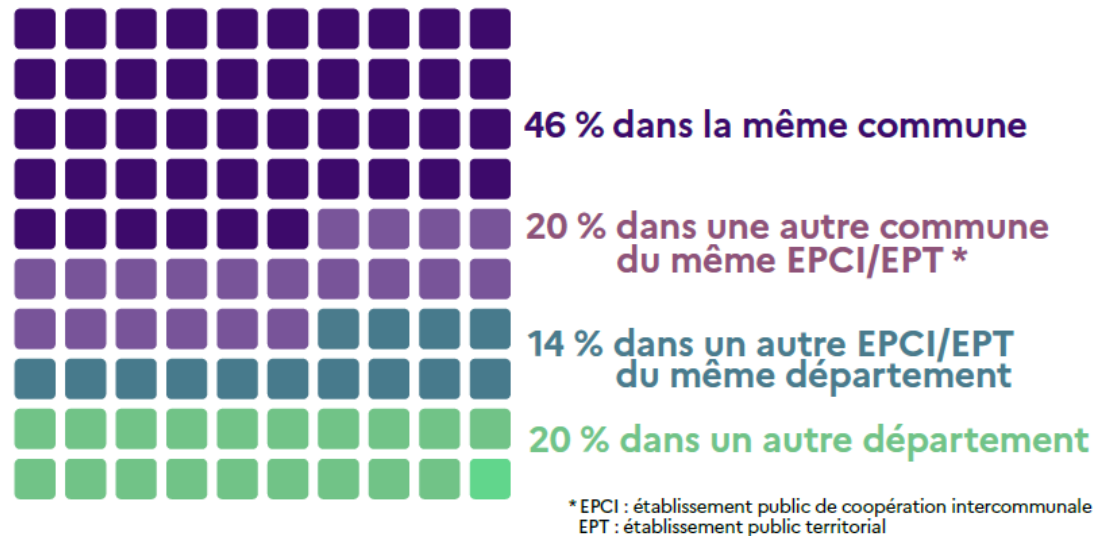


Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID): il s'agit d'un document dans l'organisation de la réponse à la demande de logement social et le partage des responsabilités des différents acteurs. Il comprend notamment le système de cotation.



La gouvernance intercommunale des attributions: données sur les attributions

Où vivaient les ménages avant l'attribution ? **Un lien entre Commune du logement attribué / Commune de résidence antérieure**



- 2 ménages sur 3 résidaient déjà au sein de l'EPCI/EPT du logement attribué
- La moitié des ménages ont obtenu un logement dans la commune qu'ils avaient mentionnée en choix 1
- Des enjeux autour l'information des demandeurs et des réflexions à mener autour de la location choisie

La cotation de la demande de logement social: objectifs de la réforme



Une meilleure information du demandeur et plus de transparence

Le système de cotation devra être transparent dans l'explication des critères et leurs pondérations

Le demandeur pourra apprécier le positionnement relatif de sa demande et devra être tenu informé du délai moyen d'attribution pour des demandes similaires



Une aide à la décision dans la réalisation des objectifs d'attribution

Le système de cotation doit aider à répondre aux objectifs inscrits dans la Loi comme à ceux définis au sein des conférences intercommunales du logement



Un instrument de mixité sociale et de cohésion

Le système de cotation devra s'appuyer sur les critères de priorités définis à l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation

La cotation de la demande de logement social: enjeux régionaux



Aider les EPCI/EPT dans leurs réflexions

Le socle est complémentaire du « porter à connaissance » transmis par les préfets

Il vise à aider les EPCI/EPT dans l'élaboration de leur système de cotation en proposant un cadre de travail, des pistes de réflexion, des conseils de mise en œuvre



Améliorer la lisibilité pour les usagers

Le demandeur francilien sera potentiellement concerné par au moins 39 systèmes de cotation différents

Un ensemble de critères communs et des règles communes doit l'aider à comprendre la manière dont sa demande est cotée



Faciliter l'action des bailleurs et des réservataires interdépartementaux

La cotation doit aider les acteurs à atteindre les objectifs légaux et locaux

Le socle régional donne des clés aux acteurs pour qu'ils s'approprient cet outil d'aide à la décision

Objectif: adopter un système de cotation intercommunal avant le 31/12/23, en s'appuyant sur le socle régional adressé en 2021

(NB: validation préalable de l'Etat est nécessaire)



La gestion en flux : les objectifs

La gestion en flux doit permettre au bailleur de mettre à disposition des réservataires des logements en s'affranchissant des contingents initiaux et en mutualisant les opportunités avec les autres contingents

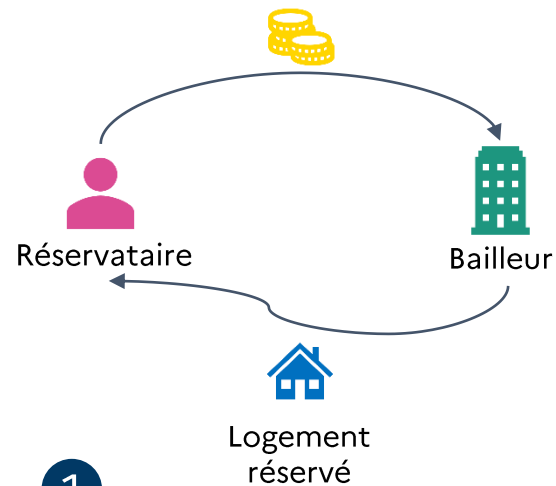
Objectifs :

- **Renforcer la fluidité**
 - Optimiser l'allocation des logements proposés à la demande exprimée
 - Lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes
- **Faciliter les parcours résidentiels**
 - Favoriser les demandes de mutations
 - Accompagner les parcours résidentiels des occupants
- **Favoriser la mixité sociale**
 - Dépasser « l'effet filière » conduisant à la concentration de ménages en difficultés dans certaines résidences, en fonction de la répartition des contingents dans les différents segments du parc



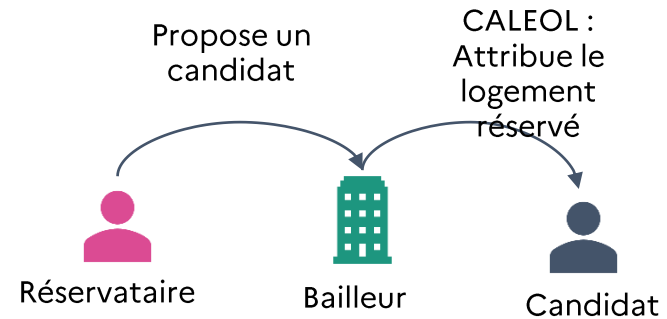
La gestion en flux: fonctionnement

Gestion en stock



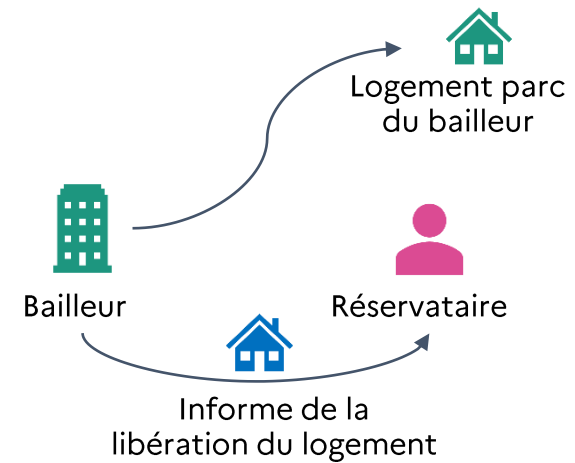
1

Le réservataire acquiert une réservation en droit simple ou en droit de suite sur un logement identifié en échange d'une somme d'argent ou d'une garantie



2

Le réservataire propose un candidat au bailleur. La candidature est examinée en CALEOL pour attribution.



3

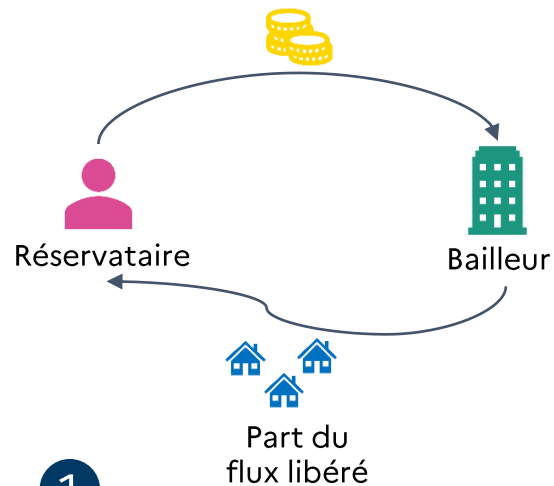
Au départ du locataire deux situations :

- Réservation en droit simple : le logement revient dans le parc du bailleur qui peut l'attribuer à d'autres demandeurs
- Réservation en droit de suite : le bailleur propose à nouveau le logement au réservataire jusqu'à l'expiration de la durée totale de réservation



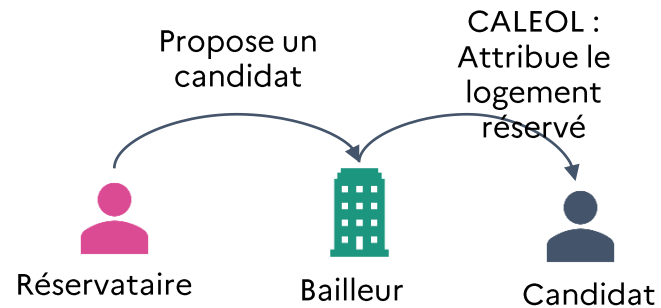
La gestion en flux: fonctionnement

Gestion en flux



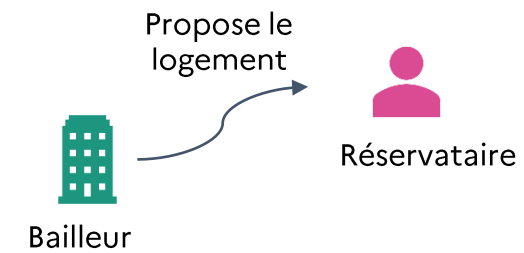
1

Le réservataire acquiert un droit en flux sur un logement non identifié en échange d'une somme d'argent ou d'une garantie



2

Le bailleur propose un logement au réservataire, qui propose à son tour un candidat au bailleur. La candidature est examinée en CALEOL pour attribution

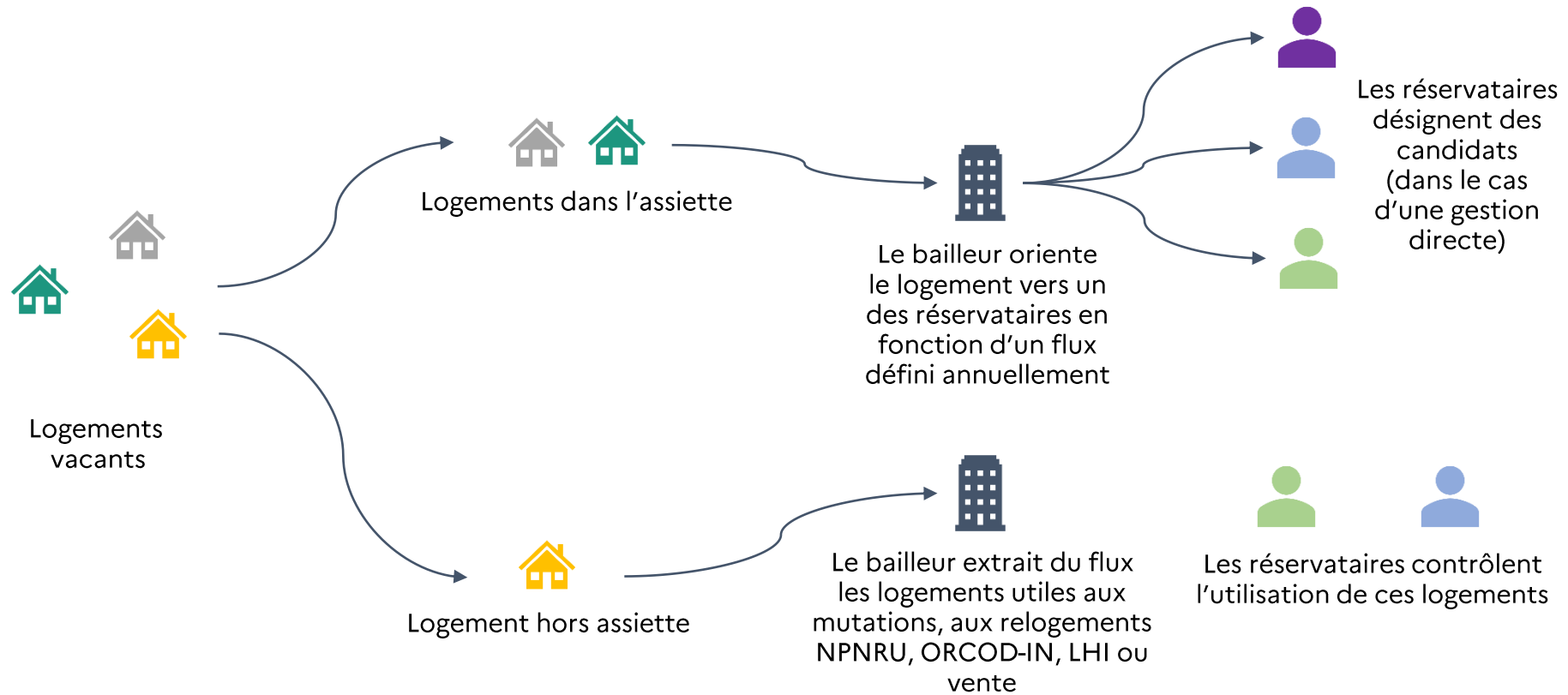


3

Au départ du locataire le logement revient dans le flux et le bailleur peut le proposer à d'autres réservataires



La gestion en flux: objectifs et fonctionnement





La gestion en flux: les étapes de la mise en œuvre

Etat des lieux des réservations actuelles

Objectif: recenser les droits de réservation actuels pour les convertir dans le flux

Déjà fait

Décliner les conventions de réservation

Objectif : à partir du projet de convention type, détailler les modalités techniques de travail avec les bailleurs

A faire

Signature de la convention

Objectif: signature avant le 24/11/23

A faire



La gestion en flux: un cadre régional unifié pour garantir les réservataires et bailleurs

- Le réservataire **garde sa capacité à choisir et positionner les ménages qu'il souhaite** sur les logements qui lui sont proposés, dans le respect des objectifs légaux
- Les maires auront **plus de visibilité sur les possibilités d'attribution associés à leurs droits de réservation** (% du flux)
- Le choix d'un **décompte du flux par principe sur les attributions suivies de bail signé** permet de soutenir l'efficacité du nouveau dispositif pour les réservataires.
- Dans les documents proposés pour soutenir la réforme (protocole régional, projet de convention-type, ...), l'Etat a veillé à formaliser un cadre qui soutient l'équilibre entre toutes les parties prenantes en garantissant les intérêts de l'ensemble des réservataires **y compris des plus petits.**
- La capacité à sortir du flux un volume de logements, réévalué chaque année, **soutiendra les acteurs locaux dans la fluidité des parcours résidentiels et la réponse aux besoins de relogement.**
- La réforme se mettra en œuvre **progressivement** à compter du 23 novembre (pas de sanction de l'Etat si le processus d'élaboration des conventions est engagé mais non abouti), avec un passage à la gestion de flux au 1^{er} janvier 2024, et l'Etat accompagne concrètement et activement les collectivités dans la réforme
- Sa mise en œuvre fera l'objet d'un **suivi fin et régulier** (reporting trimestriel), ce qui permettra de prendre si nécessaire les mesures correctrices, et une évaluation est prévue dès la 1^{ère} année complète de mise en œuvre.



La gestion en flux: l'accompagnement spécifique des collectivités territoriales

Depuis la concertation de 2020 où elles étaient associées, un accompagnement de l'Etat spécifiquement à l'attention des collectivités locales et territoriales a été mis en place :

- Elaboration d'un ensemble d'outils d'information et de communication permettant de les **appuyer techniquement** pour la mise en œuvre de la gestion en flux et de **vulgariser les enjeux et objectifs de la gestion en flux pour des non-techniciens** (supports, FAQ avec près de 80 questions/réponses sur le site de la DRIHL, relayé sur les sites partenaires) <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/appui-de-l-etat-aux-collectivites-territoriales-a1173.html>
- Rédaction d'un projet de convention bilatérale type de réservation pour proposer un cadre unifié et validé par l'AORIF pour garantir au mieux les intérêts des collectivités et faciliter le travail de déclinaison.
- 2 **Wébinaires régionaux** (01/2023 et 05/2023 - 700 participants en cumulé)

En cours et à venir :

- Des **réunions territoriales ou locales** (EPCI) pour expliciter, accompagner la mise en œuvre de la réforme, et repérer les éventuels points de blocage (difficultés dans l'état des lieux des droits actuels qui bloqueraient la formalisation de convention de réservation, etc.).
- La conversion des droits et la déclinaison des **nouvelles conventions** : la réforme se mettra en œuvre le 1^{er} janvier 2024.



La gestion en flux: interlocuteurs et boîte à outils

- **Les contacts :**

- Les **services de l'Etat de votre territoire**
- Une **adresse régionale fonctionnelle** pour vos questions : reform-attributions.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr

- **Les ressources documentaires :**

- Les outils d'informations et communication sur la gestion en flux :
 - <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/gestion-en-flux-r393.html>
- Foire Aux Questions (FAQ) disponible sur le site de la DRIHL et relayée par l'AORIF, mise à jour régulièrement
 - <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/faq-gestion-en-flux-a1151.html>
 - <https://www.aorif.org/ressource/faq-gestion-en-flux/>
- Les données sur les « Demandes et attributions de logements sociaux » en Ile-de-France:
 - <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/socle-de-donnees-demandes-et-attributions-de-r114.html>
- Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires:
 - Vidéo pédagogique sur la réforme des attributions: <https://www.dailymotion.com/video/x8eo1ng>
 - Fiches synthétiques sur la réforme des attributions: <https://www.ecologie.gouv.fr/attributions-logements-sociaux>

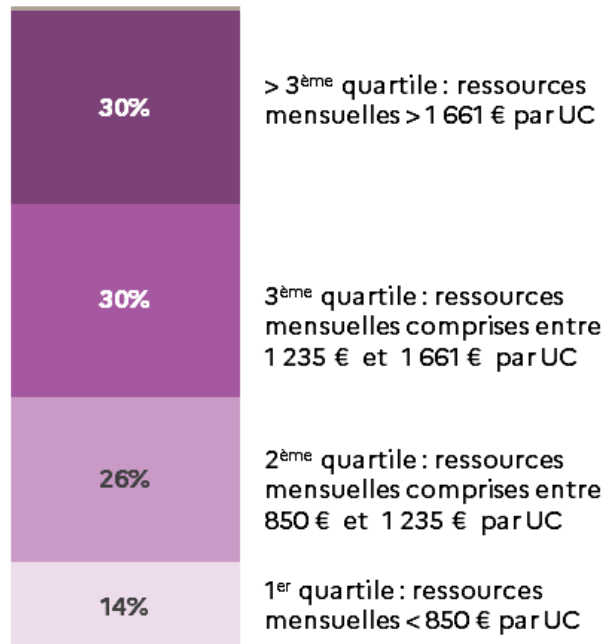
ANNEXES



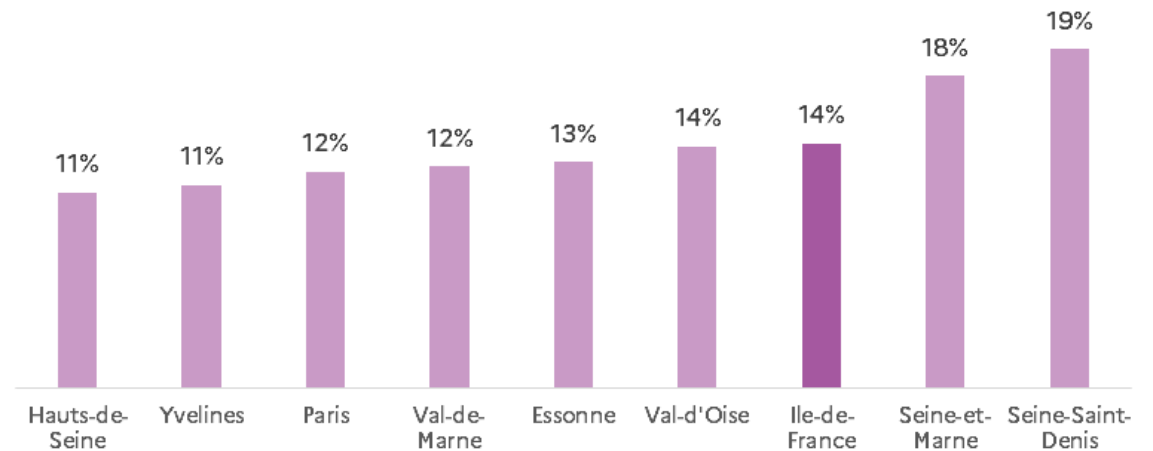
La gouvernance intercommunale des attributions: données sur les attributions

Qui sont les ménages ayant obtenu un logement social ? **Un différence selon les niveaux de ressources**

Répartition des ménages ayant obtenu un logement social en 2021 selon le quartile de ressources
(Source : Infocentre SNE - traitements DRIHL)



Part des ménages disposant de ressources inférieures au 1^{er} quartile parmi les ménages ayant obtenu un logement social en 2021
(Source : Infocentre SNE - traitements DRIHL)



- Une **nette sous-représentation** des ménages du 1^{er} quartile
- Lien avec les caractéristiques des demandeurs, le niveau des loyers dans le parc social et les pratiques des bailleurs

La cotation de la demande de logement social: cadre juridique

- Principe généraux du système intercommunal de cotation :
 - relève de la responsabilité des EPCI/EPT mais doit s'inscrire dans les travaux de la CIL dont les communes sont membres
 - les communes émettent d'ailleurs un avis sur le PPGDID, contenant la cotation
 - s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes de logements sociaux et concerne tous les réservataires sur le territoire concerné
 - est un outil d'aide à la décision donc n'a pas un caractère automatique
 - est compatible avec les orientations définies par la CIL
 - est cohérente avec la définition législative des publics prioritaires dont, en premier lieu, les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO.
- En Île-de-France, ce plan fait l'objet d'une validation par le préfet de région (cohérence avec le socle régional de cotation validée en CRHH).
- A ce jour, une dizaine d'intercommunalités (cible : 39) ont/vont adopter leur système de cotation.

La cotation de la demande de logement social: cadre juridique

https://www.demande-logement-social.gouv.fr

Commune souhaitée	Note	Détail	Date de calcul	Explications	Type de logement	Note la plus basse	Note médiane	Note la plus haute	Délai d'attente moyen en mois
Aulnay-sous-Bois	Non calculée	-	-	-	P2	-	-	-	-
Bièvres	Non calculée	-	-	-	P2	-	-	-	-
Dammarié-les-Lys	0	?	10/09/2023	Télécharger	P2	0	0	0	-
Gennevilliers	3	?	14/09/2023	Télécharger	P2	3	3	3	-
Melun	0	?	10/09/2023	Télécharger	P2	0	0	0	-
Sartrouville	13	?	14/09/2023	Télécharger	P2	13	13	13	-
Serris	Non calculée	-	-	-	P2	-	-	-	-
Stains	0	?	10/09/2023	Télécharger	P2	0	0	0	-
Étampes	0	?	10/09/2023	Télécharger	P2	0	0	0	-

J'ai besoin d'aide

MA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Modèle de cotation de votre demande défini par votre collectivité territoriale

CA Melun Val de Seine

Les 3 objectifs principaux de la cotation

Comprendre l'attribution des logements sociaux sur votre territoire

Pièces justificatives

L'importance des pièces justificatives : La collectivité territoriale à le choix entre plusieurs méthodes de calcul selon la validité des pièces justificatives liées à votre demande. Le tableau suivant récapitule la méthode choisie sur votre territoire.

Règle de calcul des points d'un critère	Affectation à un logement social	Changement de logement social
Les points sont accordés si les informations renseignées sur le Cerfa correspondent au critère		
Les points sont accordés si les informations renseignées sur le Cerfa correspondent au critère ET si les pièces justificatives sont valides	×	×
Les points sont accordés si les informations renseignées sur le Cerfa correspondent au critère. Les points sont doublés si les pièces justificatives sont valides		

Critères de cotation

La pondération des critères peut être :

- différente si vous vivez déjà dans un logement social
- non renseignée si le critère n'a pas été retenu par la collectivité territoriale

Informations générales

Critères	Points du critère	
	Affectation à un logement social	Changement de logement social
Dalo (droit au logement opposable)	100	100

Capture d'écran du portail grand public du SNE (demande-logement-social.gouv.fr)

Exemple de fiche que le ménage peut télécharger en ligne



La gestion en flux: périmètre des logements conservés

Les réservations portent sur un flux annuel de logement exprimé en pourcentage sur le patrimoine du bailleur.

Les logements non soumis à la gestion en flux et logements retirés de l'assiette du flux :

- Les logements non soumis à la gestion en flux :
 - les logements locatifs intermédiaires
 - les logements de transition/foyer (FTM, résidences sociales, etc.),
 - les logements étudiants
 - les structures médico-sociales
 - les réservations au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure et des établissements publics de santé, qui portent sur des logements identifiés dans des programmes
 - **il s'agit des logements n'entrant pas dans le champ des attributions réglementées (LLI/PLI, logement transitoire/foyer, etc.) et certains logements entrant dans le champ des attributions réglementées mais réservés par des services publics spécifiques (ex: préfecture de police, AP-HP, etc.)**
- Les logements soumis à la gestion en flux mais retirés/soustraits de « l'assiette » du flux redistribué aux réservataires (dit « hors flux »):
 - les logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social du bailleur
 - les logements nécessaires aux relogements des personnes dans le cadre d'un NPNRU, d'une ORCOD-IN ou des personnes dont l'immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter
 - les logements nécessaires au relogements des locataires du parc social concernés par une opération de vente de logements locatifs sociaux

!/ : il s'agit de logements sociaux pour lesquels les communes n'ont pas de réservations. La gestion en flux n'a pas d'impact.

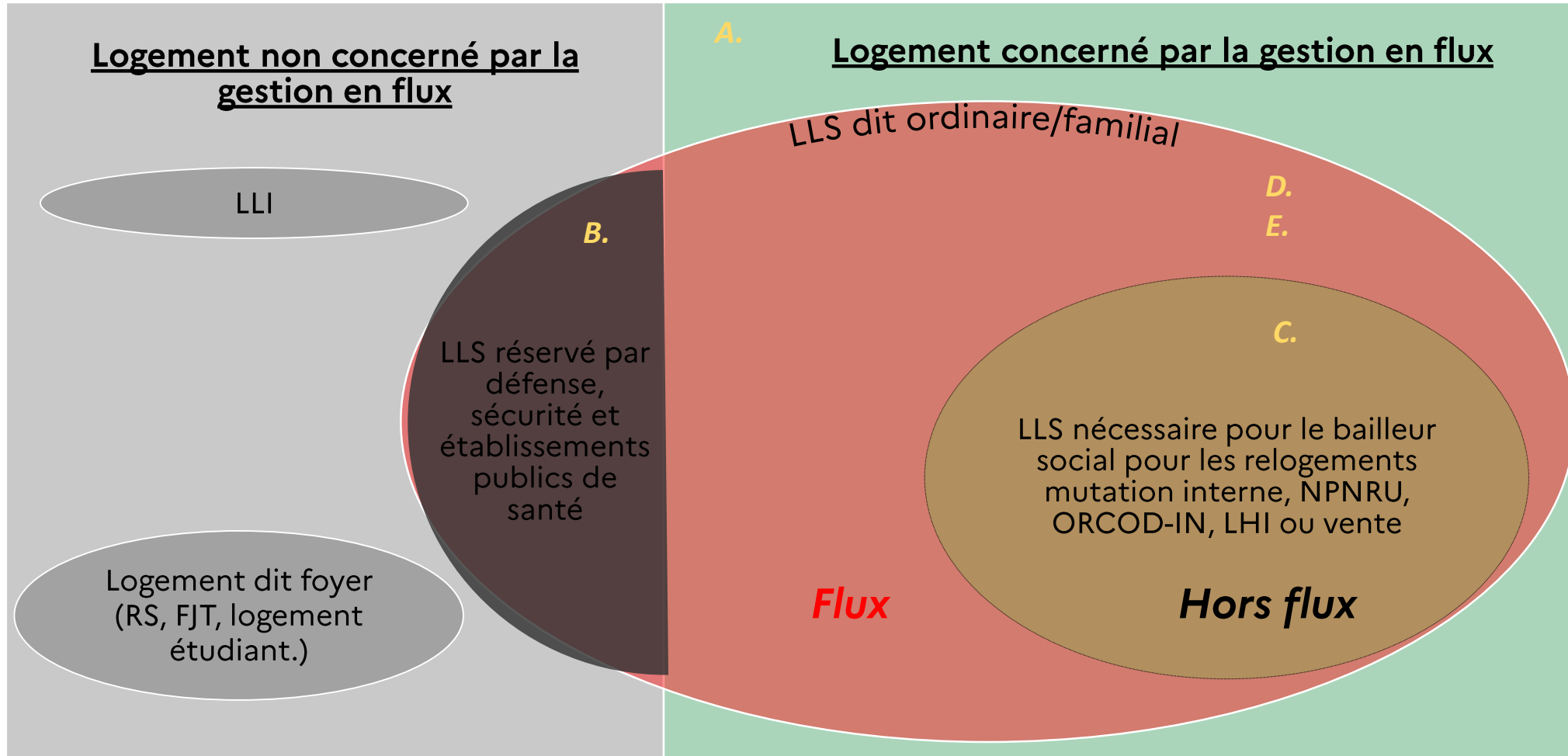
!/ : la gestion en flux aura un impact sur les réservataires car potentiellement pourrait entraîner une baisse des orientations de logements sociaux aux réservataires mais :

1/ une définition stricte de ces retraits qui l'imite l'impact (ex: mutation entraîne nécessairement la libération d'un nouveau logement)

2/ les relogements au titre du « hors flux » sont aussi au bénéfice des ménages du territoire (ex: ANRU, mutation)



Les logements soumis la gestion en flux: schéma





La gestion en flux: simulation du flux et suivi

- Exemple de calcul de l'assiette sur laquelle s'applique le flux annuel :

A = le nombre de logements mis en location par un bailleur sur une année = 1 000 LLS

B = le nombre de logements exclus du flux (défense nationale, sécurité intérieure ou établissements publics de santé) = 50

C = le nombre de logements retiré de l'assiette du flux (mutations internes, NPNRU, ORCOD-IN, police des bâtiments insalubre avec obligation de relogement, ventes) = 300

D = le flux annuel de logements à répartir entre les réservataires = A - B - C = D = 650 logements

E = Réservataire Etat = D x 30% = 195*

*E** = Réservataire Commune = D x 20% = 130*

- Suivi à partir des reporting des bailleurs sociaux et du système national d'enregistrement (SNE) de la demande de logement



La gestion en flux: un double rôle de l'Etat dans le cadre de cette réforme

L'Etat est pilote et garant de la déclinaison de cette démarche, à une double échelle régionale et territoriale au regard des enjeux franciliens :

- Conduite d'une concertation régionale depuis 3 ans pour déterminer un cadre commun de déclinaison, qui garantisse l'ensemble des réservataires (signature d'un protocole régional le 3 mars 2022 entre le PRIF, l'AORIF et ALS), avec une recherche de consensus depuis l'automne 2022 pour une déclinaison opérationnelle claire et partagée qui préserve un système équilibré
- Un rôle d'accompagnement en veillant à l'équilibre entre toutes les parties prenantes en garantissant les intérêts de l'ensemble des réservataires y compris des plus petits

L'Etat est un réservataire de droit de LLS :

- Au titre du contingent préfectoral (25% au bénéfice des prioritaires, 5 % au bénéfice des agents de l'Etat). L'Etat sera bénéficiaire de 30 % du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur soumis au flux
- Il doit donc signer de nouvelles conventions de réservation en flux avec chaque bailleur à l'échelle départementale (40 à 60 par département - déclinaison d'une convention type)



A3. Approfondissement des réflexions sur les objectifs d'attributions des réservataires et sur les besoins à exprimer aux bailleurs

Contexte, intérêt et objectif



Documentation utile

- FAQ DRIHL/AORIF

La gestion en flux fera l'objet de **convention bilatérale** ; cette dernière reprendra la part de flux du réservataire, les objectifs indicatifs permettant l'orientation des libérations de logements vers le réservataire ainsi que des indicateurs de suivi. Il s'agit donc d'anticiper l'inscription de ces critères dans les conventions en entamant une réflexion sur les besoins et enjeux du territoire. Pour le réservataire commune, il peut être intéressant d'aborder cette réflexion à l'échelle intercommunale.

En tant que réservataire

En tant que chef de file

Interlocuteurs et partenaires à mobiliser



- Travail en chambre ou avec des réservataires du territoire si souhaité



Interlocuteurs et partenaires à mobiliser

- Les collectivités réservataires

Méthodologie indicative



- La qualification du flux doit reposer sur les **instances** et les **documents** lorsque ces derniers sont présent sur le territoire : en priorité la **CIL** et la **CIA**, mais également le **PLH** au besoin
- Si le réservataire ne dispose pas de ces documents, il s'agira :
 - d'étudier la demande du territoire : comment ma demande diffère de la demande des autres réservataires ? Quelles particularités ? Quels critères déterminants ? ...
 - d'étudier l'offre du territoire : Comment l'offre peut elle répondre à ma demande ? Quelles particularités de l'offre de ce bailleur par rapport à un autre ? ...
 - à partir de cette étude, déterminer un premier positionnement sur des objectifs fondés et réalistes

La qualification des flux pourra être révisée dans le temps (renégociation des conventions tous les X ans) et n'est donc pas définitive, cependant la définition d'une stratégie précoce facilitera les échanges avec les bailleurs



Méthodologie indicative

- Pour le réservataire commune, proposition de réfléchir à l'échelle intercommunale sur la qualification du flux
→ **Les objectifs sont triples** : gagner en poids politique, avoir un seul interlocuteur privilégié pour les bailleurs sociaux et lier la gestion en flux à une stratégie de territoire
- Dès lors des modalités de réflexion collaborative peuvent être mise en place par l'EPCI (*la méthodologie indicative relative aux réservataire pourra être appliquée de la même façon*).



Convention type de réservation

Les objectifs du document

- Proposer un support pour l'ensemble des collectivités locales qui le souhaiteraient
- Faciliter la démarche de déclinaison et de personnalisation
- Faciliter les échanges avec l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire concerné par la signature d'un seul modèle

Format : document en format traitement de texte à individualiser

Le contenu du document :

- les enjeux de la contractualisation
 - la détermination des logements soumis au flux
 - la détermination des objectifs du contingent
 - la détermination du mode de gestion du contingent et les obligations du bailleur
 - les caractéristiques des logements proposés
 - les dispositions spécifiques aux programmes neufs
 - les modalités de suivi de la réalisation des objectifs et d'évaluation annuelle du dispositif
-