



Réseau des Acteurs Champardennais de l'Habitat Et du Logement

● Politique d'attribution du logement locatif social en Champagne-Ardenne : les interactions entre les dispositions législatives actuelles et futures

5 novembre 2015

Animation Aatiko conseils



arca

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Champagne-Ardenne



Ordre du jour

- 1) **Introduction, Christophe VILLERS**, *Président de l'ARCA, l'USH Champagne-Ardenne*



- 2) Axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques, *ARCA et Aatiko Conseils*



- 3) Mobilisation des acteurs territoriaux : état des lieux des dynamiques en Champagne-Ardenne

Table Ronde avec l'ARCA, Reims Métropole, le Grand Troyes et la Communauté d'Agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise



- 4) Quelles perspectives avec l'annonce du projet de loi égalité et citoyenneté ? *Aatiko Conseils*

■ Pour toute précision sur la démarche présentée, n'hésitez pas à contacter **Jean-Hervé DUCHESNE**, Associé co-fondateur du cabinet
— 06 83 61 28 23 —
jh.duchesne@aatiko.fr

Introduction

- Dans la continuité du débat lancé en janvier dernier sur l'application de l'article 97 de la loi ALUR, une nouvelle rencontre RACHEL pour construire ensemble un territoire à visage humain ...
- Un contexte marqué par une volonté de régulation qui renvoie à la production par les acteurs et les institutions d'un corpus de dispositifs plus ou moins stabilisés à ce jour...
- Le souhait de partager un état des lieux des démarches en cours, conditionnées par l'historicité de leurs cadres d'action et les évolutions annoncées...
- L'expression des responsabilités propres à chacun des acteurs, corrélée au partenariat indispensable à la réussite de la politique d'attribution

Ordre du jour



- 1) Introduction, Christophe VILLERS, Président de l'ARCA, l'USH Champagne-Ardenne



- 2) **Axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques,** *ARCA et Aatiko Conseils*



- 3) Mobilisation des acteurs territoriaux : état des lieux des dynamiques en Champagne-Ardenne

Table Ronde avec l'ARCA, Reims Métropole, le Grand Troyes et la Communauté d'Agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise

- 4) Quelles perspectives avec l'annonce du projet de loi égalité et citoyenneté ? *Aatiko Conseils*

Synthèse de l'état de la demande de logement social sur la région

[Panorama des demandes et attributions de logement locatif social en Champagne-Ardenne](#)

Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

Articulation générale de l'ensemble des dispositifs réglementaires (1/3)

Les mesures à portée nationale

Gestion des demandes de logement social

Le demandeur doit pouvoir :

- ◆ Enregistrer, modifier, renouveler sa demande en ligne (*portail grand public - PGP*)
- ◆ Ne fournir ses pièces justificatives qu'en un seul exemplaire (*dossier unique - DU*)



FAIT, via le portail grand public du SNE

En cours de déploiement (1er semestre 2016), via une adaptation du SNE

Droit à l'information...

- ◆ ... sur la procédure, l'offre et la demande de logement
- ◆ ... sur les données individuelles le concernant (avant, pendant et après le dépôt et l'instruction de la demande)

En partie en place via le PGP

En cours de développement pour une intégration au PGP (+ mail au demandeur)

Modalités de décisions de la CAL

- ◆ Suppression de l'ajournement
- ◆ Précisions des décisions que la CAL peut prendre :
 - ◆ Attribution
 - ◆ Attribution sous condition suspensive
 - ◆ Non attribution du logement au candidat
 - ◆ Rejet pour irrecevabilité



Politique d'attribution des bailleurs sociaux

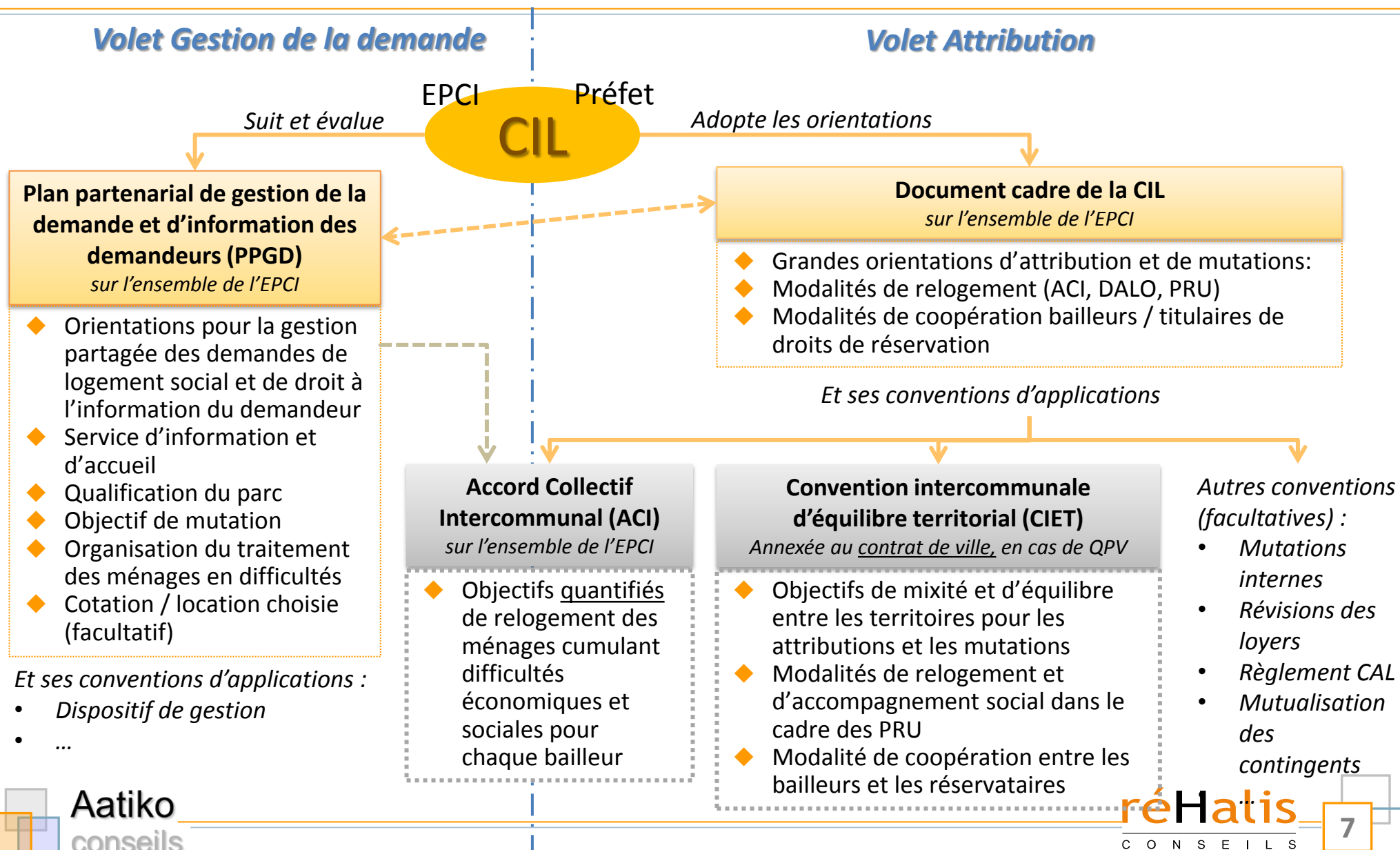
- ◆ Obligation de respecter, dans le règlement de la CAL ...
 - ◆ Le CCH et la loi DALO
 - ◆ Les orientations de la CIL
 - ◆ Le contenu du PPGD
- ◆ ... et de le rendre public en ligne



Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

Articulation générale de l'ensemble des dispositifs règlementaires (2/3)

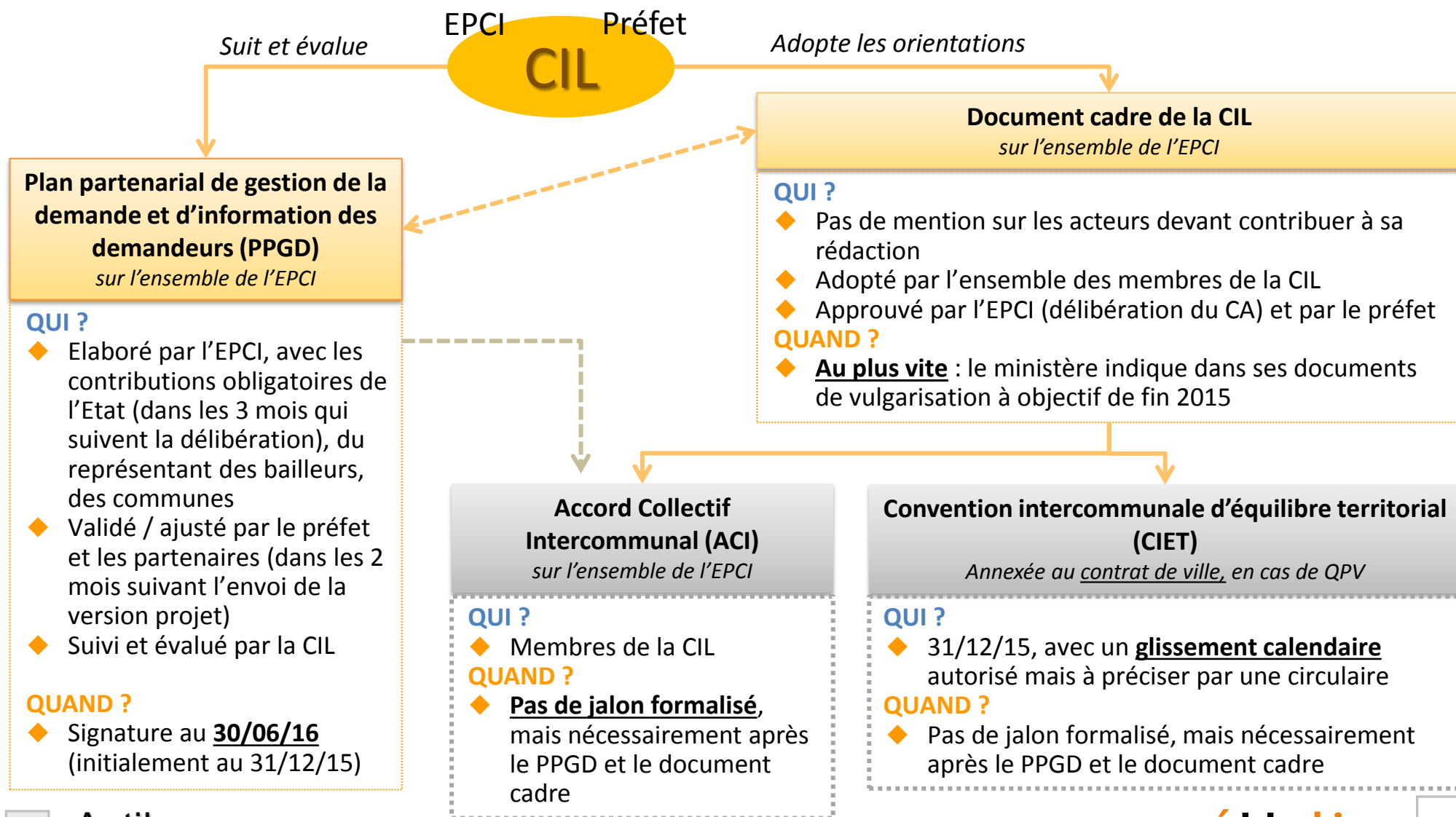
Les mesures applicables au niveau intercommunal



Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

Articulation générale de l'ensemble des dispositifs règlementaires (3/3)

Calendrier et responsabilités de chacun



Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques



Quelques exemples des questionnements qui nous remontent :

Des questionnements autour du calendrier

- Par où commencer ?
- Le glissement du calendrier de 6 mois est-il si confortable ?

Des questionnements autour de la méthode à suivre

- Qu'entend-t-on par mixité sociale, équilibre de peuplement ou encore équilibre territorial ?
- Comment cartographier la mixité ?
- Faut-il obligatoirement commencer par un diagnostic précis et chiffré de chaque territoire ?
- Quels niveaux de précision faut-il dans les contenus des différents documents à rédiger ?

Des questionnements autour de la concertation

- Comment organiser la concertation entre partenaires ?
- Faut-il être force de proposition ou attendre les contributions des autres acteurs ?

Des questionnements autour de l'évolution du cadre législatif

- La Remise en Ordre des Loyers est-elle maintenue? Si oui, comment cette obligation qui incombe uniquement aux bailleurs s'intègre-t-elle aux dispositifs intercommunaux ?
- La gestion des publics prioritaires et la mobilisation des contingents sera-t-elle plus encadrée ?
- ...

Face à ces questionnements, nous constatons que les acteurs qui avancent sur le sujet ne le font jamais de la même manière mais toujours ... :

- ... avec pragmatisme
- ... en s'adaptant aux vécus de chaque territoire
- ... en s'appuyant sur les acteurs et dispositifs déjà en place
- ... en allant d'abord au plus simple (ne pas voir trop grand trop vite)

Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

... en matière de calendrier

Rappel de la réglementation

Principaux jalons imposés par la réglementation

Contrat de ville

- Signature au 31/12/15 (initialement au 30/06/15)

Mise en place de la CIL

- Délibération de constitution de la CIL à prononcer **au plus vite**

Document cadre de la CIL

- Au plus vite → le ministère indique dans ses documents de vulgarisation un objectif à **fin 2015**

CIET

- 31/12/15, avec un **glissement calendaire** autorisé mais à préciser par une circulaire

PPGD

- Réception du « dire de l'Etat » dans les 3 mois suivant la délibération de la CIL
- Validation par le préfet et les partenaires dans les 2 mois suivant l'envoi de la version projet
- Signature au **30/06/16** (initialement au 31/12/15)

ACI

- Pas de jalon formalisé, mais nécessairement après le PPGD et le document cadre de la CIL

La mise en place de la CIL puis de son document cadre sont à engager sans délai.

Si la CIET est une convention d'application de la CIL, les délais obligent à rédiger la CIET en parallèle du document cadre de la CIL

Sur le PPGD, nous ne connaissons à ce jour aucun EPCI ayant reçu le dire de l'Etat... ce qui signifie que le délai pour une signature au 30/06/16 n'est pas si confortable



Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

... en matière de calendrier



Ce que l'on constate sur d'autres territoires

Des actions à engager sans délai ...

- Finaliser le contrat de ville
- Prononcer la délibération du Conseil d'Administration de l'EPCI mettant en place la CIL
- Lancer un diagnostic précis de la situation
 - ◆ En matière de demande (accueil, information, ...)
 - ◆ En matière d'attribution (process des bailleurs et des réservataires,...)
 - ◆ En matière de peuplement et d'équilibre de territoire
- Elaborer un planning de concertation avec les partenaires

En effet, quelles que soient les actions et décisions qui suivront, elles s'appuieront sur ces 3 éléments.

Des interactions entre le PPGD et le document cadre de la CIL qui obligent à avancer en parallèle sur ces 2 sujets ...

- Ils existent de nombreuses passerelles entre ces 2 documents (qualification du parc, objectifs de mutation, gestion des ménages en difficultés, cotation...)
- Et il faut donc privilégier une réflexion par thématique plutôt que par document

... mais des initiatives et planning qui diffèrent fortement d'un territoire à l'autre, par exemple :

- En fonction des dynamiques d'acteurs :
 - ◆ dans certains départements / régions, les bailleurs sociaux sont force de proposition sur tout ou partie des dispositifs
 - ◆ dans d'autres, les EPCI portent une ambition forte et prennent le leadership sur les travaux à mener
- En fonction des outils / dispositifs déjà existants :
 - ◆ les EPCI s'appuient sur les outils déjà existants pour avancer en terrain connu, par exemple :
 - un fichier partagé, qui facilite fortement le travail sur le PPGD
 - un observatoire de l'habitat / une cartographie de l'occupation, qui facilite le travail sur la CIET
- En fonction du contexte des territoires :
 - ◆ Dans des territoires détendus, la priorité va être mise sur l'accueil et l'information du demandeur (et donc le PPGD)
 - ◆ Dans des territoires tendus, la priorité va être mise sur la gestion des publics prioritaires et les règles permettant l'équilibre des territoires (et donc la CIET)

Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

... en matière de concertation

Rappel de la réglementation

Partenaires devant être associés à la définition des orientations et contenus

Mise en place de la CIL	<ul style="list-style-type: none">• Co-présidence : EPCI et préfet• Membres :<ul style="list-style-type: none">• communes, département,• bailleurs sociaux, réservataires, maitres d'ouvrage d'insertion, associations d'insertion / logement des défavorisés• associations de locataires, de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, des personnes défavorisées
Document cadre de la CIL	<p>Elaboration</p> <ul style="list-style-type: none">• Pas de mention sur les acteurs devant contribuer à sa rédaction <p>Adoption</p> <ul style="list-style-type: none">• Adopté par l'ensemble des membres de la CIL• Approuvé<ul style="list-style-type: none">• par l'EPCI (délibération du CA)• par le préfet



Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

... en matière de concertation

Rappel de la réglementation

Partenaires devant être associés à la définition des orientations et contenus

CIET **Elaboration et adoption**

- Par la CIL

Elaboration / validation

- Elaboré par l'EPCI, avec les contributions obligatoires
 - De l'Etat (dans les 3 mois qui suivent la délibération)
 - Du représentant des bailleurs
 - Des communes

PPGD

- Validé / ajusté par le préfet et les partenaires (dans les 2 mois suivant l'envoi de la version projet)

Suivi

- Suivi et évalué par la CIL

ACI **Elaboration / validation**

- Non précisé, mais l'ACI étant une convention d'application de la CIL, les mêmes partenaires doivent participer à sa rédaction / validation



Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

... en matière de concertation

Ce que l'on constate chez d'autres acteurs

Au niveau de la mise en place de la CIL,

Au vue de l'importance du nombre d'acteurs membres de la CIL, il semble opportun de prévoir deux instances :

- Une instance « politique » de la CIL, en charge de valider les orientations et de suivre leurs mise en œuvre
- Une instance « technique » de la CIL, plus restreinte, en charge d'élaborer et de proposer les orientations à l'instance politique

Il est également possible de réunir la CIL plus fréquemment que le délai réglementaire (une fois par an), par exemple pour restituer le diagnostic / portraits de territoires



Au niveau de l'organisation de la concertation, deux grandes approches se dégagent :

Une approche collaborative, voire de « co-écriture » des documents

- Les orientations et contenus sont définis lors de « séminaire de travail thématique » regroupant l'ensemble des partenaires concernés, par exemple sur :
 - ◆ L'accueil et l'information du demandeur
 - ◆ L'identification des déséquilibres de territoires et de leurs origines
 - ◆ La gestion des publics prioritaires
 - ◆ Les politiques d'attribution et de mutation
 - ◆ La coopération bailleurs / réservataires
- Les acteurs s'appuient sur un diagnostic partagé élaboré en amont de ces séminaires

Une approche contributive, voir de « confrontation des projets »

- Les acteurs ayant un certain « leadership » (EPCI, communes ou bailleurs) sur le territoire vont travailler de leur côté à l'élaboration d'une contribution précise et complète, qui servira ensuite de base à la rédaction du document final
- Les autres acteurs s'inscrivent alors :
 - ◆ Soit dans la continuité de cette contribution
 - ◆ Soit dans l'opposition à cette contribution, et la concertation prend alors la forme d'une confrontation projet contre projet

Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

... en matière de méthode

Quels documents rédiger ?

Les 4 principaux documents à rédiger (Document cadre, PPGD, CIET et ACI) sont étroitement liés et se recoupent tous sur plusieurs thématiques ...

	CIL	PPGD	CIET	ACI
Accueil et information du demandeur	-	oui	-	-
Qualification du parc / cartographie des déséquilibres	-	oui	oui	-
Relogement / traitement des ménages en difficulté	oui	oui	oui	oui
Coopération bailleurs / réservataires	oui	-	oui	-
Orientation sur les attributions	oui	oui	oui	
Objectifs de mutation	oui	-	oui	-

... et incitent à ne rédiger qu'un seul et même document.

La DHUP apporte des précisions sur ce point :

- Il est possible d'intégrer l'ensemble des sujets du **document cadre et du PPGD dans un seul document**, à condition
 - ◆ de traiter de l'ensemble des points
 - ◆ De respecter les modalités d'adoption / d'approbation prévues (et qui sont différentes)
- Il est possible de **regrouper le document cadre et la CIET**,
 - ◆ à condition que la CIL élabore le contenu des 2 documents
 - ◆ avec la précaution que ce document prévoit bien une déclinaison très opérationnelle des orientations (qu'il semble plus facile d'intégrer au sein de conventions d'application)

Quelle que soit l'option retenue (cela reste du formalisme) ces précisions ... :

- confirment la forte interdépendance entre chaque document
- Et incitent à avoir une approche thématique (au détriment d'une approche par document)



Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

... en matière de méthode

Par quoi commencer ?

Quelle que soit la thématique par laquelle on aborde les réflexions, il semble indispensable de commencer par un **diagnostic précis, partagé et donc incontestable** sur lequel les réflexions pourront s'appuyer.

Ce diagnostic doit porter sur 2 grands aspects de la « politique d'attribution » sur le territoire de l'EPCI :

1) Les pratiques / outils de chacun, en mettant en évidence :



- ◆ Les chiffres clés, afin d'avoir des points de comparaison objectifs
- ◆ Les spécificités de fonctionnement, qu'il faudra préserver dans les futurs dispositifs
- ◆ Les points de convergence et de divergence, sur lesquels un consensus devra être trouvé
- ◆ Les difficultés rencontrées, sur lesquelles des propositions d'amélioration pourront être formulées

Ce diagnostic pourra porter sur les aspects suivants :

- ◆ L'accueil et l'information du demandeur
- ◆ Les modalités d'attribution des demandeurs (rapprochement O/D, règlement CAL, gestion des mutations...)
- ◆ Le traitement et le relogement des ménages en difficultés

Ce diagnostic peut être réalisé soit par questionnaire soit par rencontre physique avec les acteurs

2) Les portraits (ou cartographie) de territoire, mettant en évidence les déséquilibres et leurs causes



Ces portraits de territoire doivent permettre d'objectiver :

- ◆ L'état de l'offre de logement (les caractéristiques du parc social) → *via le RPLS*
- ◆ L'occupation du parc (ou le peuplement) → *via OPS*
- ◆ Les dynamiques d'évolution de cette occupation (la pression de la demande) → *via le SNE*
- ◆ Les dynamiques et problématiques de ces territoires → *avec le retour des acteurs locaux*

Et ainsi d'identifier les groupes / bâtiments en déséquilibre, les causes de ces déséquilibres et les bases des solutions à apporter.

(voir détail page suivante)

Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

... en matière de méthode

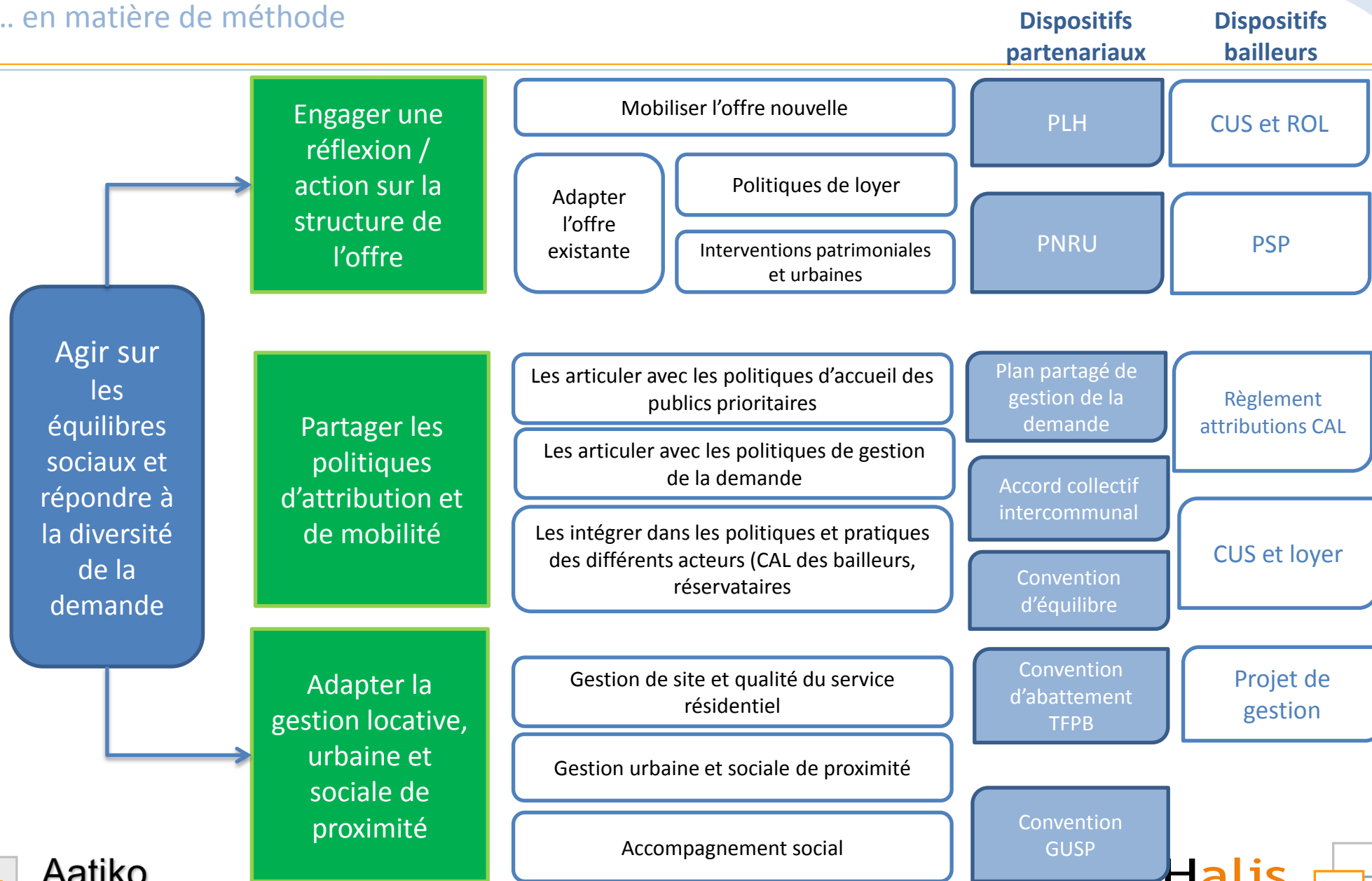
Comment cartographier les territoires pour mettre en évidence les déséquilibres ?

Il n'y a pas encore de méthodes et d'indicateurs obligatoires sur ce sujet, mais les choses se précisent de plus en plus ... :

- la concertation sur les attributions menée en 2013 pose le cadre
- Les travaux de l'USH, qui doivent aboutir sur une proposition d'indicateurs d'ici fin 2015
- La loi E&C, qui doit fixer les indicateurs minimum à intégrer pour qualifier le parc social

Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

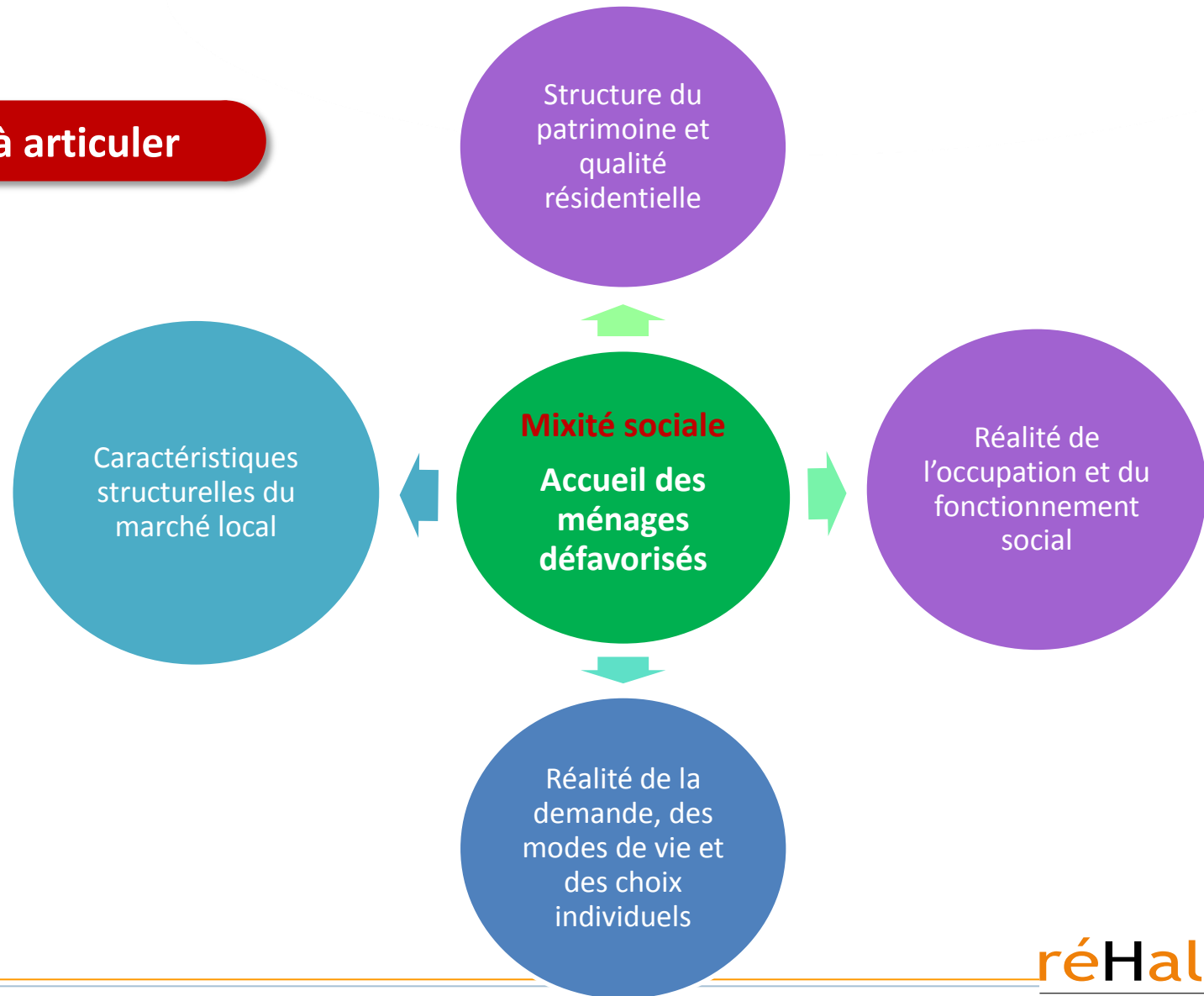
... en matière de méthode



Les axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques

... en matière de méthode

Les dimensions à articuler



- **Repérer**
 - Les potentiels d'accueil des ménages à très bas revenus et/ou cumulant les difficultés sociaux économiques
 - Les situations relevant d'un rééquilibrage territorial
- **Partager une compréhension des processus** qui contribuent à l'organisation actuelle de l'occupation du parc Hlm
- **Évaluer les marges de progrès** accessibles et formuler les orientations d'attribution
- **Identifier** les conditions de la réussite et **les actions d'accompagnement à mobiliser**

ZOOM sur le diagnostic partagé : aborder la mixité aux différentes échelles territoriales



Agglomération / Communes

- Première connaissance de la polarisation sociale
- Identification des écarts et des grands enjeux
- Mise en regard de l'équilibre de l'offre et la structure de la demande



Quartiers

- Qualité du fonctionnement du vivre ensemble
- Attractivité
- Territorialisation des interventions



Résidence / Immeuble

- Qualité de la vie de voisinage
- Gestion quotidienne locative / Qualité de service

ZOOM sur le diagnostic partagé :

Dégager une typologie des immeubles / résidences / secteurs

- Immeubles/Résidences disposant de capacités d'accueil **des ménages à très bas revenus et/ou cumulant difficultés économiques et sociales**
- Immeubles/Résidences intermédiaires relevant d'une **stabilisation de leur occupation (en voie de fragilisation)**
- Immeubles/Résidences relevant d'un **rééquilibrage de leur occupation**
- Résidences aux **dysfonctionnements importants** relevant d'interventions **urbaines ou patrimoniales /sociales.**

Enquête OPS (occupation du parc social)

- Tous les 2 ans sur l'ensemble du parc Hlm (nouvelle campagne en 2016)
- Exploitation à faire évoluer :
 - Autorisation de l'élargissement de son utilisation à la définition des politiques locales et aux décisions des CAL
 - Constitution de base de données au logement au sein des organismes

RPLS : Répertoire du Logement Locatif Social

- **Données au logement** transmises par les bailleurs à l'État (localisation, taux d'occupation, taille logement, niveau de loyer, financement, classement CUS, vacance, contingent)
- Accessible aux DT et aux Délégués

PSP – Plan Stratégique de Patrimoine

- Classement des immeubles ou ensembles immobiliers selon l'appréciation du service rendu :
 - Qualité de la construction et des prestations techniques
 - Localisation et environnement de l'immeuble
- En général 6 catégories de service rendu

Données de gestion locative

Mobilisation de la connaissance qualitative détenue par les agents de proximité :
fiches d'incidents, ...

ZOOM sur le diagnostic partagé : Les échelles du partage des informations

- **Constitution des bases données au sein des organismes Hlm** (à organiser)
 - Bases de données au logement
 - Agrégation des données à l'échelle la plus fine de l'immeuble
- **Partage des informations entre les acteurs de la CIL :
limite du secret statistique pour l'agrégation des données**
 - Définition de secteurs/regroupements d'immeubles pour ne pas être en dessous de **11 unités par valeur** pour chaque indicateur
 - Indice de précarité/fragilité = échelle de l'immeuble

Conduire le diagnostic

Volet 1

les résidences / les immeubles

1. S'appuyer sur un socle d'indicateurs pour une 1^{ère} caractérisation de l'occupation des immeubles

2. Compléter l'analyse par des indicateurs d'occupation et de fonctionnement locatif

3. Approfondir l'analyse du fonctionnement social et de l'attractivité par des données qualitatives

4. Portrait de résidence

Volet 2

la demande de logement

1. Prendre en compte les dynamiques territoriales

3. Analyser la structure de la demande

Volet 3

le contexte d'intervention

1. Mettre à plat les dispositifs de gestion

2. Identifier les leviers d'action et marges de manœuvre

Synthétiser et dégager des enjeux prioritaires, des potentiels d'accueil, des situations fragiles à prendre en compte : classement du patrimoine

1^{er} Temps : un nombre limité d'indicateurs socle

Source : OPS + fichier de gestion des organismes



- Part des ménages occupants < 40 % plafonds PLUS (ou <20% selon contexte local)
- Part des bénéficiaires APL
- Taux d'activité :
 - Part des majeurs en emploi stable
 - Part des majeurs en emploi précaire
 - Part des majeurs chômeurs
 - Part des majeurs sans emplois (au foyer, retraités, étudiants,...)
- Part des emménagés récents < 40 % de plafond PLUS (ou < 20%)



- **1^{er} indice de précarité** pour une vision synthétique de l'occupation
- 1^{ère} répartition des immeubles/résidences selon indice de précarité et 1^{ère} mise en regard avec les objectifs d'accueil des ménages prioritaires/cumulant les difficultés

2ème Temps : indicateurs statistiques sur le fonctionnement locatif et la structure de l'offre

Source : données de gestion + RPLS



POUR

Apprécier attractivité des résidences/quartiers
Impacts des fragilités économiques
Marges de manœuvre liées à la structure de l'offre

3ème Temps : Environnement et fonctionnement social des résidences/immeubles



Introduire de nouvelles dimensions liées, au contexte urbain et résidentiel et au fonctionnement quotidien des immeubles/résidences



Contexte urbain et résidentiel du quartier (voir classement PSP + données collectivités locales)	<ul style="list-style-type: none">• Qualité de la desserte de quartier• Qualité des services publics et privés du quartier• Niveau d'intégration à la ville• Relations sociales et vie associative• Image du quartier
Usage et gestion des espaces collectifs extérieurs et parties communes de la résidence/immeuble (données bailleurs)	<ul style="list-style-type: none">• Intensité des usages des parties communes• Indicateurs de propreté• État des équipements• Appropriation des espaces collectifs/Résidentiels
Tranquillité / Sécurité de la résidence/immeuble (données bailleurs croisées avec données partenaires)	<ul style="list-style-type: none">• Troubles de voisinage• Dégradations/Incivilités• Problèmes de sécurité

Ordre du jour



- 1) Introduction, Christophe VILLERS, Président de l'ARCA, l'USH Champagne-Ardenne



- 2) Axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques, *ARCA et Aatiko Conseils*

- **3) Mobilisation des acteurs territoriaux : état des lieux des dynamiques en Champagne-Ardenne**

Table Ronde avec l'ARCA, Reims Métropole, le Grand Troyes et la Communauté d'Agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise



- 4) Quelles perspectives avec l'annonce du projet de loi égalité et citoyenneté ? *Aatiko Conseils*

Témoignage et table ronde



Emmanuelle PERROT, Directrice Générale Adjointe, Pôle
Aménagement de l'espace, Politique de la ville,
Grand Troyes

Cédric CAMUS, Directeur du développement urbain, Saint-Dizier
Alain WANSCHOOR, Vice-Président de Reims Métropole en charge de
l'habitat

Christophe VILLERS, Président de l'ARCA, l'USH Champagne-Ardenne

Ordre du jour



1) Introduction, Christophe VILLERS, Président de l'ARCA, l'USH Champagne-Ardenne



2) Axes stratégiques du cadre législatif : enjeux locaux et interactions techniques, *ARCA et Aatiko Conseils*



3) Mobilisation des acteurs territoriaux : état des lieux des dynamiques en Champagne-Ardenne

Table Ronde avec l'ARCA, Reims Métropole, le Grand Troyes et la Communauté d'Agglomération de Saint-Dizier, Der et Blaise

4) **Quelles perspectives avec l'annonce du projet de loi égalité et citoyenneté ?** *Aatiko Conseils*

Orientations du projet de loi Égalité et Citoyenneté

Avoir à l'esprit les éventuelles obligations à venir



La future loi Égalité et Citoyenneté en cours d'élaboration modifie vos contraintes en matière de politique de loyers

- La loi en cours d'écriture fait suite aux Comités interministériels Égalité et Citoyenneté (CIEC) des 6 mars et 26 octobre 2015, annonçant une nouvelle loi du même nom.
- Un projet de loi Logement devrait être présenté en Conseil des Ministres en février 2016 et la loi serait discutée au Parlement au 1er semestre 2016.
- Elle viendrait modifier les règles :
 - ◆ de production (communes soumises à la loi SRU)
 - ◆ d'attribution de logements sociaux,
 - ◆ de politique des loyers.
- Une mesure prévoirait notamment :
 - ◆ la **modification de la remise en ordre des loyers (ROL)** des bailleurs sociaux
 - ◆ un **nouveau dispositif de modulation de loyer** dans le parc existant associé à des objectifs territorialisés d'attributions
 - ◆ la **modification du cadre réglementaire du SLS**



La réforme des attributions prévoirait :

- **La création d'une offre de logements à très bas loyers (= montant plafond de l'APL)**
 - ◆ Des logements à **très bas loyer**
 - Au bénéfice de ménages sous le seuil des bas revenus (à préciser par décret*)
 - Hors QPV
 - Dans les quartiers où le nombre de ces ménages est insuffisant
 - ◆ Un objectif chiffré d'attributions avec un engagement annuel quantifié et territorialisé pour chaque bailleur, ...
 - ◆ ... inscrit **dans le cadre d'un Accord collectif Intercommunal (A.C.I.)** rendu obligatoire pour tout EPCI doté d'un PLH voté
 - La somme des engagements de chaque bailleur est égale à au moins 20% des attributions réalisées hors QPV

La réforme des loyers prévoirait :


- **Un dispositif permettant des hausses de loyer avec déplafonnement possible pour compenser les baisses de loyer consenties**
 - ◆ Dans la limite de 20% au-delà du plafond de convention actuel
 - ◆ À l'occasion d'une relocation
 - ◆ A masse constante des loyers baissés chaque année pour atteindre les objectifs d'attribution aux ménages pauvres

Orientations du projet de loi Egalité et Citoyenneté

En matière d'attribution

Le projet de loi E&C vient préciser et renforcer les dispositifs définis par la loi ALUR, principalement sur les modalités de logement des publics prioritaires / en difficultés.

Les principales mesures envisagées

- Faire de l'ACI l'accord central contraignant en matière de logement des publics prioritaires 
- ◆ Intégrer dans l'ACI les critères nationaux de priorités
- ◆ Imposer que 40% des attributions (hors mutations) soient consacrées à cet accord collectif
- ◆ Imposer à Action Logement et aux collectivités que 25% de leurs attributions soit réservés aux publics prioritaires (et non plus uniquement aux DALO)
- ◆ Imposer à chaque bailleur social un pourcentage des attributions de logements situés en dehors des QPV qui serait destiné aux ménages en deca d'un seuil de bas revenus (à définir). Cet objectif serait propre à chaque bailleur, annuel et territorialisé. Il serait évalué tous les 3 ans et devrait présenter au global (sur l'ensemble du territoire et sur l'ensemble des bailleurs) au moins 20% des attributions hors QPV

Orientations du projet de loi Egalité et Citoyenneté

En matière d'attribution

Le projet de loi E&C vient préciser et renforcer les dispositifs définis par la loi ALUR, principalement sur les modalités de logement des publics prioritaires / en difficultés.

Les principales mesures envisagées

■ Accroître les pouvoirs de l'Etat dans la gestion de son contingent



- ◆ Permettre au préfet d'imposer aux bailleurs l'attribution de logements à l'ensemble des ménages prioritaires (et non uniquement aux demandeurs DALO comme aujourd'hui)
- ◆ Pouvoir déléguer les contingents de l'Etat à l'EPCI (et non plus aux communes)

■ Réglementer le fonctionnement des CAL



- ◆ Accompagner un refus d'attribuer un logement à un demandeur au motif du respect des objectifs de mixité sociale ...
- ◆ ... d'une proposition d'un autre logement correspondant à ses besoins et à ses capacités
- ◆ Modifier les pouvoirs au sein de la CAL :
 - le président de l'EPCI (avec PLH approuvé) a voix prépondérante (et non plus le maire)
 - le préfet est membre de droit avec voix délibérative.

Orientations du projet de loi Egalité et Citoyenneté

En matière d'attribution

Le projet de loi E&C vient préciser et renforcer les dispositifs définis par la loi ALUR, principalement sur les modalités de logement des publics prioritaires / en difficultés.

Les principales mesures envisagées

■ Durcir le fonctionnement du DALO pour le demandeur



- ◆ Rendre inéligibles au DALO les demandeurs en délai anormalement long déjà logés dans le parc social (mais non logés dans un logement impropre ou insalubre)
- ◆ Supprimer la possibilité de refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur et permettre la constatation par le préfet de la perte du bénéfice du DALO en cas de non-collaboration du demandeur à la bonne fin du relogement
- ◆ En cas de cotation, pouvoir pénaliser les demandeurs ayant refusé un logement adapté
- ◆ Donner à l'Etat des pouvoirs de contrôle des renseignements contenus dans les formulaires de demande de DALO

Orientations du projet de loi Egalité et Citoyenneté

En matière d'attribution

Les autres mesures envisagées

CIL

- Rendre la CIL obligatoire à l'ensemble des EPCI
- Préciser que la CIET et l'ACI sont 2 conventions d'application de la CIL obligatoire

Qualification du parc

- Fixer les indicateurs minimaux à prendre en compte pour réaliser la qualification du parc
- Permettre aux bailleurs de partager les données OPS

Cotation

- Fixer les indicateurs nationaux à prendre en compte dans la cotation
- Pénaliser les demandeurs ayant refusé des propositions adaptées

Location choisie

- Rendre obligatoire la participation des bailleurs si l'EPCI a décidé de la mise en place de la location choisie.

**Complément d'information :
les impacts de la loi Egalité & Citoyenneté
En matière de politique des loyers dans le
contexte PSP / ROL / CUS**

Orientations du projet de loi Egalité et Citoyenneté

En matière de politique des loyers dans le contexte PSP / ROL / CUS

→ *Comment anticiper vos futures obligations pressenties ?*



Les enjeux de meilleure connaissance de votre patrimoine demeurent les mêmes

■ Le classement du patrimoine en fonction du service rendu au locataire

- ◆ Hors ROL, ce classement reste nécessaire et obligatoire dans le cadre de la CUS, y compris la concertation avec les représentants des locataires
- ◆ Vous consolidez la connaissance de votre patrimoine et de son attractivité

■ Vous devez identifier votre patrimoine dont les loyers peuvent augmenter (en compensation des baisses inhérentes aux logements à très bas loyers). Il s'agit :

- ◆ d'identifier les loyers qu'il est possible d'augmenter (dans le respect des prix du marché, afin de ne pas créer de vacance commerciale).
- ◆ d'effectuer des projections d'évolution de loyer, (dans une logique similaire à celle de la ROL), à la hausse et à la baisse, afin de rééquilibrer vos loyers pour amortir l'impact des futures dispositions réglementaires et préserver vos grands équilibres de quittance.

Un régime de contrainte complémentaire s'ajoute à votre CUS

■ La cartographie de votre patrimoine rapprochant occupation sociale / loyer / type de financement

- ◆ Il s'agit d'une contrainte future à intégrer **dans votre CUS** : la connaissance de l'occupation sociale est renforcée

■ La position de vos loyers pratiqués actuels par rapport au montant plafond de l'APL

- ◆ Pour anticiper la mise en œuvre des objectifs d'attribution et la constitution d'une offre à très bas loyer, vous pouvez d'ores et déjà analyser la situation de vos loyers actuels par rapport au montant de l'APL (via des hypothèses de ménages en occupation normale ou maximale)

Orientations du projet de loi Égalité et Citoyenneté

En matière de politique des loyers dans le contexte PSP / ROL / CUS

→ des cadres de contraintes juxtaposés



La Convention d'Utilité Sociale (CUS) est un contrat d'objectifs conclu entre les bailleurs sociaux, l'État et les EPCI dotés d'un PLH exécutoire sur le territoire desquels leur patrimoine représente plus de 20% du parc social (nouvelle contrainte issue de la loi ALUR).

Leurs contraintes futures

(sous réserve de l'adoption de la loi Égalité & Citoyenneté selon ces principes)

Leurs contraintes actuelles

CUS 2017-2022

Classement en fonction du service rendu

obligatoire

Cartographie du patrimoine occupation / loyer / financement

Remise en ordre des loyers plafonds

obligatoire ajusté

Objectifs d'attribution hors QPV et selon une échelle géographique plus fine à définir

Accord collectif intercommunal et/ou départemental

Orientations du projet de loi Egalité et Citoyenneté

En matière de politique des loyers dans le contexte PSP / ROL / CUS

→ selon la réglementation actuelle

Loyer pratiqué

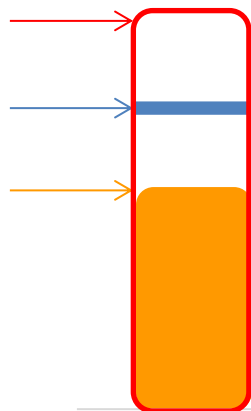
- Montant quittancé au locataire

Garde-fou n°2

Plafond maximal réglementaire ROL

Plafond actuel convention

Loyer pratiqué actuel



Loyer plafond convention

(celui de la Convention APL jusqu'à aujourd'hui, celui de la CUS demain)



- **Actuel** : Jusqu'à présent, déterminé par la loi, en fonction du financement d'origine, à l'échelle du groupe



Garde-fou n°1

Somme des plafonds actuels

=

Somme des plafonds cibles

- **Futur** : Désormais déterminé par chaque bailleur dans sa CUS dans la limite du plafond maximal réglementaire ROL, venant se substituer au loyer plafond actuel de la convention APL
 - ◆ Potentiellement à l'échelle du logement

Plafond maximal réglementaire ROL
(nouveau plafond introduit par la ROL)

- Défini par décret en fonction de la zone et du financement,
- Ce plafond s'applique à tous les immeubles ayant bénéficié d'un financement donné quelle que soit leur qualité de service

Nouveautés introduites pour la remise en ordre des loyers

Orientations du projet de loi Egalité et Citoyenneté

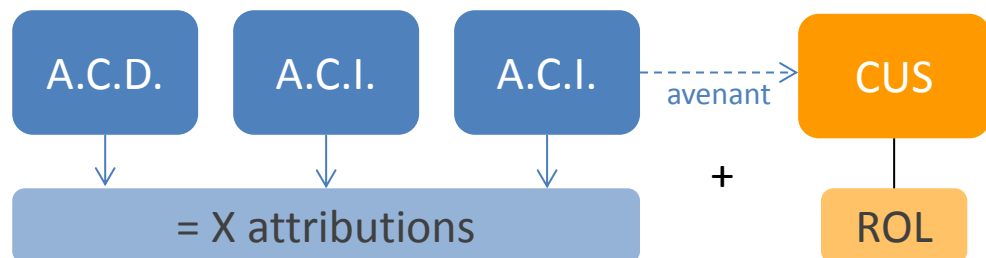
En matière de politique des loyers dans le contexte PSP / ROL / CUS

Une évolution du contexte réglementaire à plusieurs niveaux → Gérer les conséquences des réformes possibles en cours

La réforme des attributions prévoit :

■ Un engagement annuel quantifié et territorialisé pour chaque bailleur

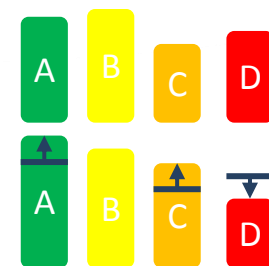
- ◆ Un objectif chiffré d'attributions
- ◆ De logements à **très bas loyer** = **loyer plafond de l'APL**
- ◆ Au bénéfice de ménages sous le seuil des bas revenus (à préciser par décret*)
- ◆ Hors QPV
- ◆ Dans les quartiers où le nombre de ces ménages est insuffisant
- ◆ Inscrit **dans le cadre d'un Accord collectif départemental ou intercommunal** (rendu obligatoire pour tout EPCI doté d'un PLH voté)
 - La somme des engagements de l'ensemble des bailleurs est égale à au moins 20% des attributions réalisées sur le territoire hors QPV



La réforme des loyers prévoit :

■ La modification de la ROL

Loi MOLLE :
Une logique
d'ajustement du
loyer à la qualité

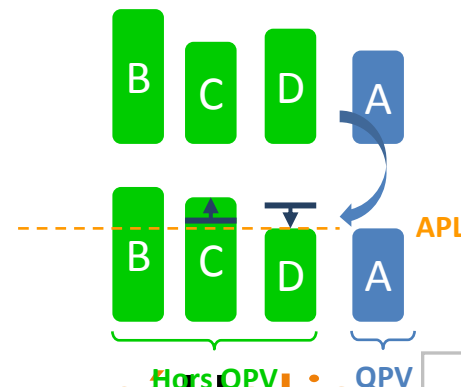


Loi E&C :
Quelle logique
de redistribution
?

■ Un dispositif permettant des hausses de loyer avec déplaçonnement possible pour compenser les baisses de loyer consenties

- ◆ Dans la limite de 20% au-delà du plafond de convention actuel
- ◆ À l'occasion d'une relocation
- ◆ A masse constante des loyers baissés chaque année pour atteindre les objectifs d'attribution aux ménages pauvres

Loi E&C
Une logique
territoriale
d'ajustement de
l'occupation
sociale par le loyer



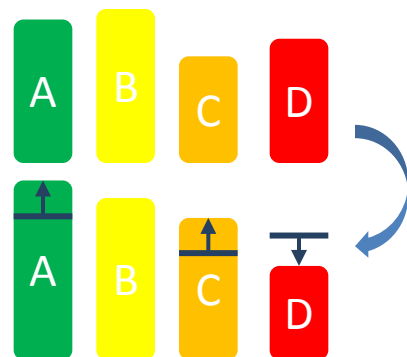
Orientations du projet de loi Egalité et Citoyenneté



En matière de politique des loyers dans le contexte PSP / ROL / CUS

→ *Enjeu de mixité versus enjeu d'adéquation loyer / qualité de service rendu ?*

**Loi MOLLE : la remise en ordre des loyers maximaux en fonction du service rendu
mais sans garantie de mixité**

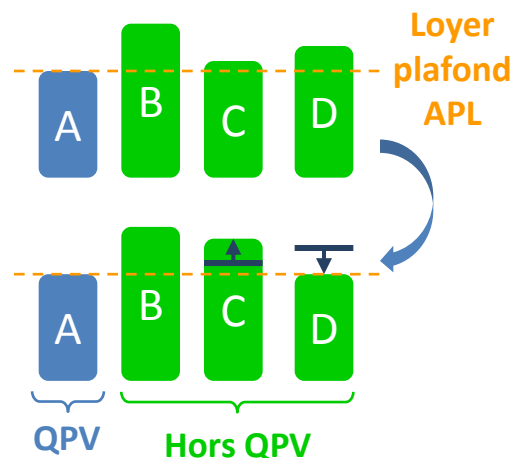
Une logique
d'ajustement du
loyer à la
qualité...





Réponse à l'enjeu	Cadre réglementaire
Adéquation Loyer / Qualité	
OUI avec le classement et la ROLM en fonction du service rendu	CUS : classement du patrimoine et cahier des charges de gestion sociale 
Mixité sociale	
OUI mais sans contrainte initiale avec la fixation des plafonds de ressources, et possibilité de loyers différenciés au sein d'un groupe et l'indicateur F.1. défini par le bailleur	CUS : cahier des charges de gestion sociale et indicateurs 

**Loi E&C : la modulation des loyers pratiqués pour favoriser la mixité
mais sans adéquation qualité / prix ?**

Une logique
territoriale
d'ajustement de
l'occupation
sociale par le
loyer

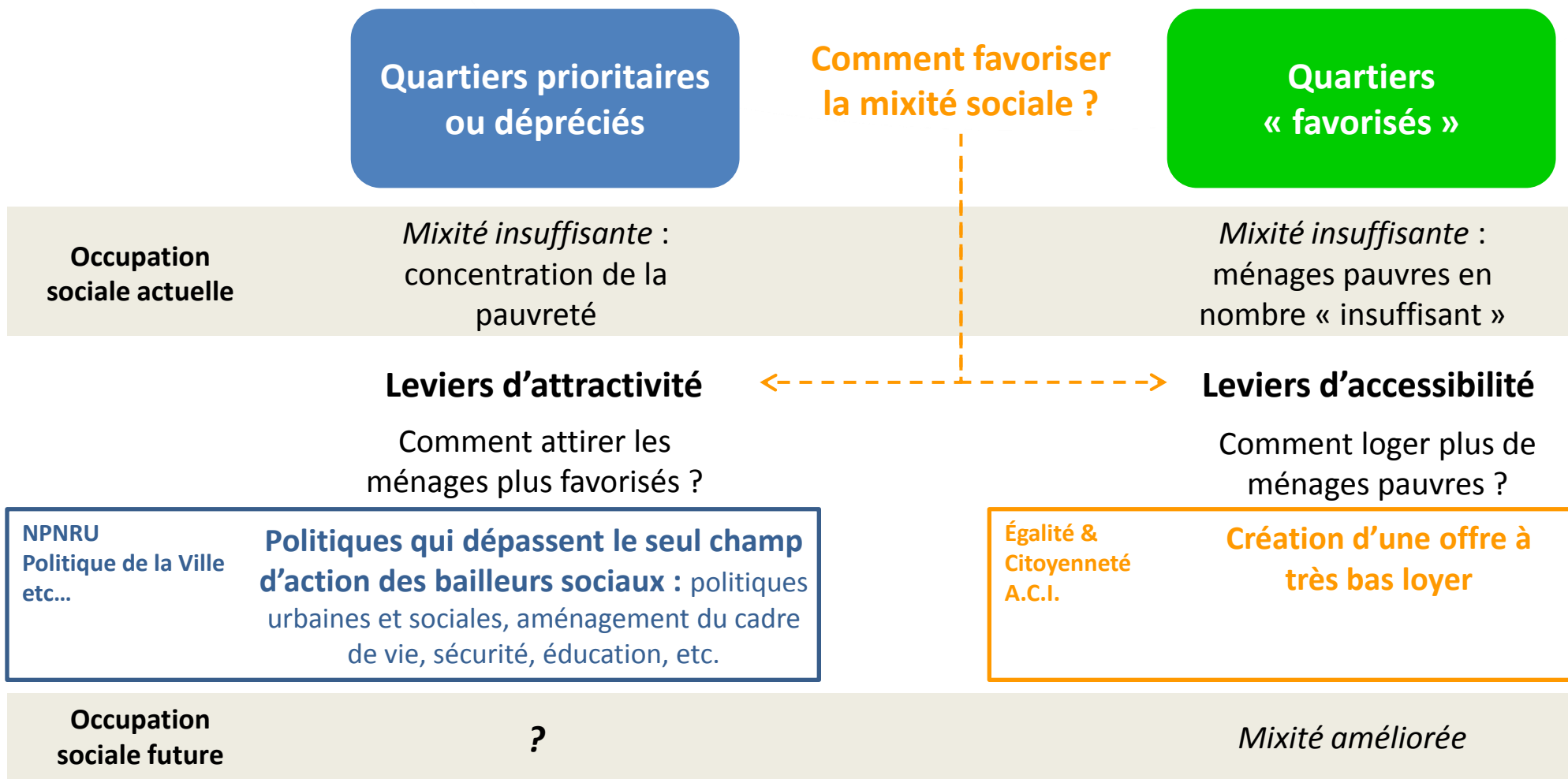


Réponse à l'enjeu	Cadre réglementaire
Adéquation Loyer / Qualité	
NON si la ROLM dans son cadre réglementaire actuel est supprimée	Aucun (même si le classement du patrimoine reste obligatoire) 
Mixité sociale	
OUI avec un % d'attributions hors QPV aux ménages sous le seuil des bas revenus	Accords collectifs (A.C.I. et A.C.D.) 

Orientations du projet de loi Égalité et Citoyenneté

En matière de mixité sociale des quartiers et des immeubles (objectif annoncé de la réforme)

→ Des leviers différents selon les problématiques de chaque quartier



Quartiers prioritaires = une définition sur le seul indicateur économique, le revenu des habitants
Quartiers dépréciés = souffrant d'une mauvaise image, liée au fonctionnement social (incivilités, délinquance, etc.)

Orientations du projet de loi Egalité et Citoyenneté

Ce que nous avons besoin de savoir

→ Les questions restant posées à ce jour

Pour l'élaboration de la CUS



■ Quelle date pour la signature :

- Avant le 31/12/2016 ?
- Avant le 30/06/2017 ?
- Après le 01/07/2017 ?

■ Quelles seront les évolutions du contenu des CUS :

- Pour la cartographie du patrimoine ?
- Pour le cahier des charges de gestion sociale ?
- Pour les indicateurs en matière de droit au logement (indicateurs F) ?

Pour l'élaboration des accords collectifs (ACD/ACI)



■ Quelle définition des ménages prioritaires hors QPV pour les attributions de logements à très bas loyer :

- Comment sera défini le % fixé par décret du seuil des bas revenus déterminant les QPV ?
- Quand paraîtra le décret ?

■ Quel est le volume d'attributions par territoire hors QPV (nécessaire pour définir le nombre total d'attributions à réaliser au bénéfice de ces ménages) ?

■ Quelle sera la clé de répartition des attributions à réaliser par organisme :

- En prenant en compte le poids du bailleur dans le patrimoine du territoire ?
- En prenant en compte le poids du patrimoine de chaque bailleur dans l'EPCI par rapport à leur patrimoine respectif ?
- En prenant en compte l'occupation sociale au sein du patrimoine de chaque bailleur sur le territoire ?