

La mise en œuvre de la Loi Egalité et Citoyenneté au regard des enjeux d'un territoire détendu

Journée du RACHEL du 12 mai 2017



La mise en œuvre de la Loi Égalité et Citoyenneté au regard des enjeux d'un territoire détendu

La réforme du processus d'attribution introduit par la Loi Égalité & Citoyenneté

La présentation des dispositions de la Loi sur les grandes étapes du processus d'attribution

Le questionnement des modalités de mise en œuvre à l'échelle individuelle des bailleurs et des réservataires.

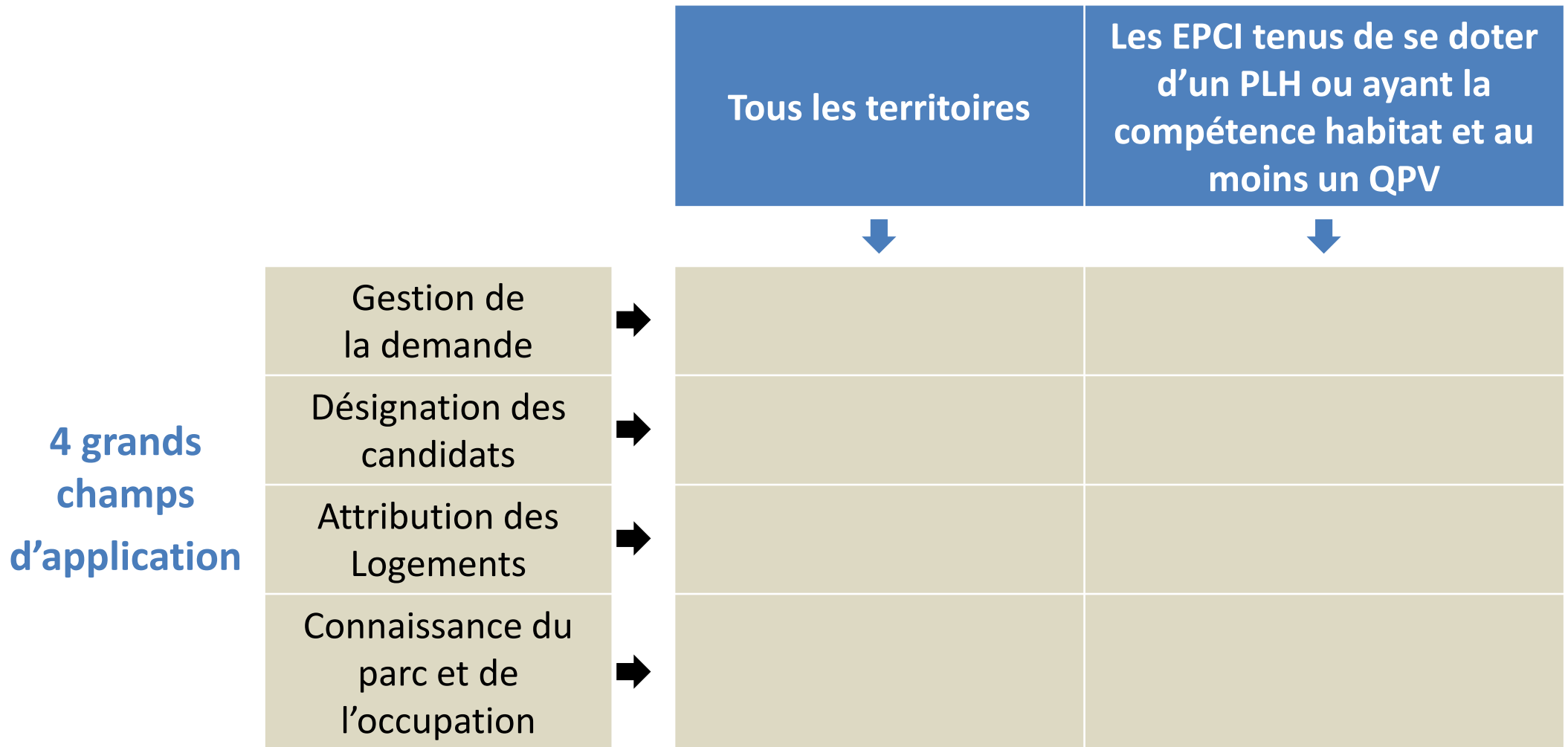
Le questionnement de mise en œuvre à l'échelle collective des acteurs de l'habitat

La réforme du processus des attributions

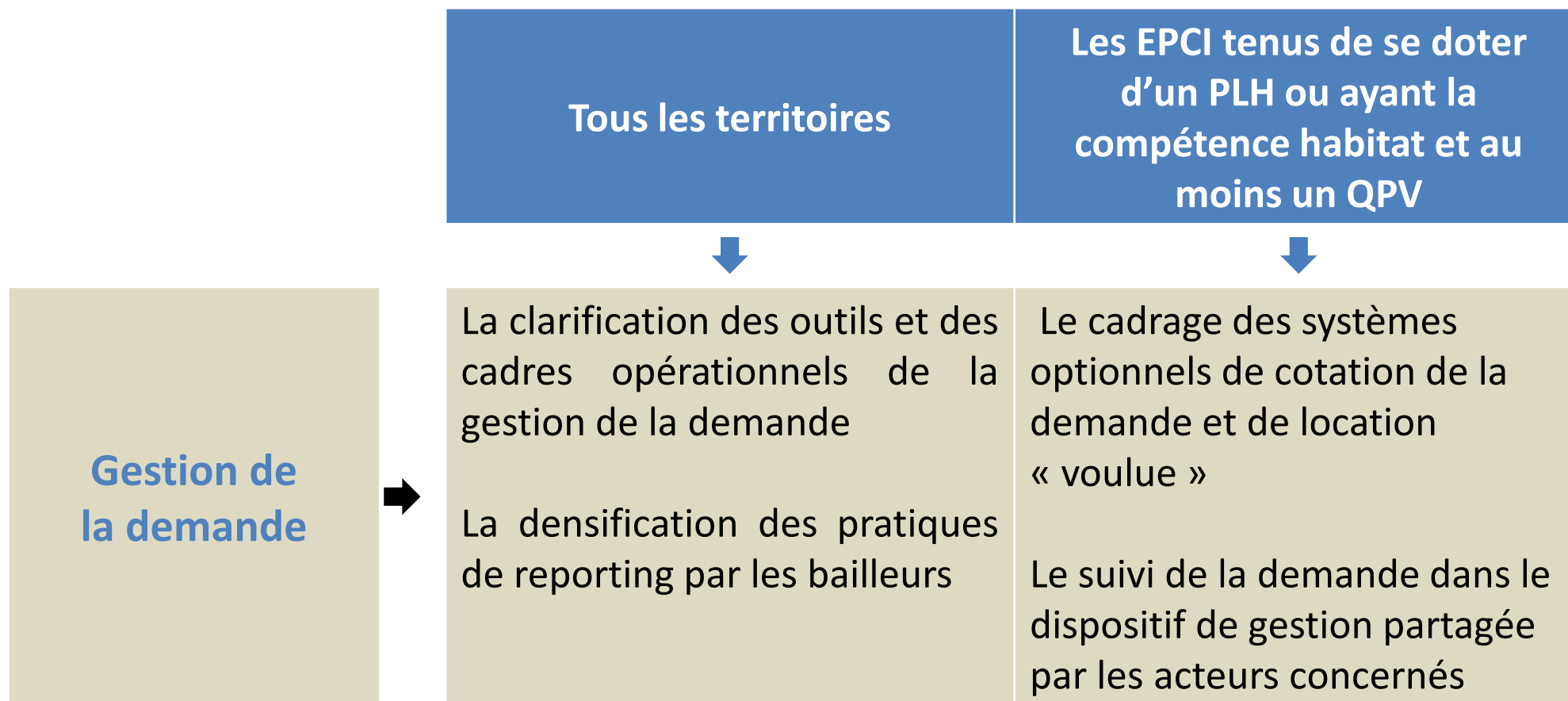
- **La gestion de la demande**
- **La désignation des candidats**
- **L'attribution des logements**
- **La connaissance du parc et de son occupation**

Les termes de la réforme du processus d'attribution par la Loi Egalité Citoyenneté

2 types de territoires d'application



2 types de territoires d'application



Les dispositions en matière de gestion de la demande

Pour tous les territoires

La clarification des outils et des cadres opérationnels

Les demandes sont enregistrées sous **un numéro unique délivré au niveau national**

La modification du CERFA de demande de logement social est annoncée en 2017 notamment

Intégration du Numéro IRNPP de chaque occupant majeur

Mention du SIRET Bailleur si le demandeur est déjà locataire

Mention du SIRET Employeur

L'entrée en vigueur du Numéro Unique National est programmée pour 2018.

L'enregistrement des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre des opérations de Rénovation Urbaine est réalisé par les bailleurs.

La densification des pratiques de reporting par les bailleurs des attributions

Les attributions de logement figureront dans le dossier du demandeur

Lors de la radiation pour bail signé, le bailleur saisit l'identifiant RPLS, indique le réservataire auquel imputer l'attribution, à défaut le bailleur, précise si le ménage est prioritaire DALO, ou si relève de la CIA, ou s'il est prioritaire et actualise le formulaire de la demande

Les dispositions en matière de gestion de la demande

Pour les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV

Le système optionnel de cotation de la demande est encadré par :

- les critères et priorités définis à l'article L. 441-1 du CCH,
- la nécessité de préciser les conséquences d'un refus de logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur sur la cotation de la demande.

Le système optionnel de « location voulue » est précisé par les points suivants :

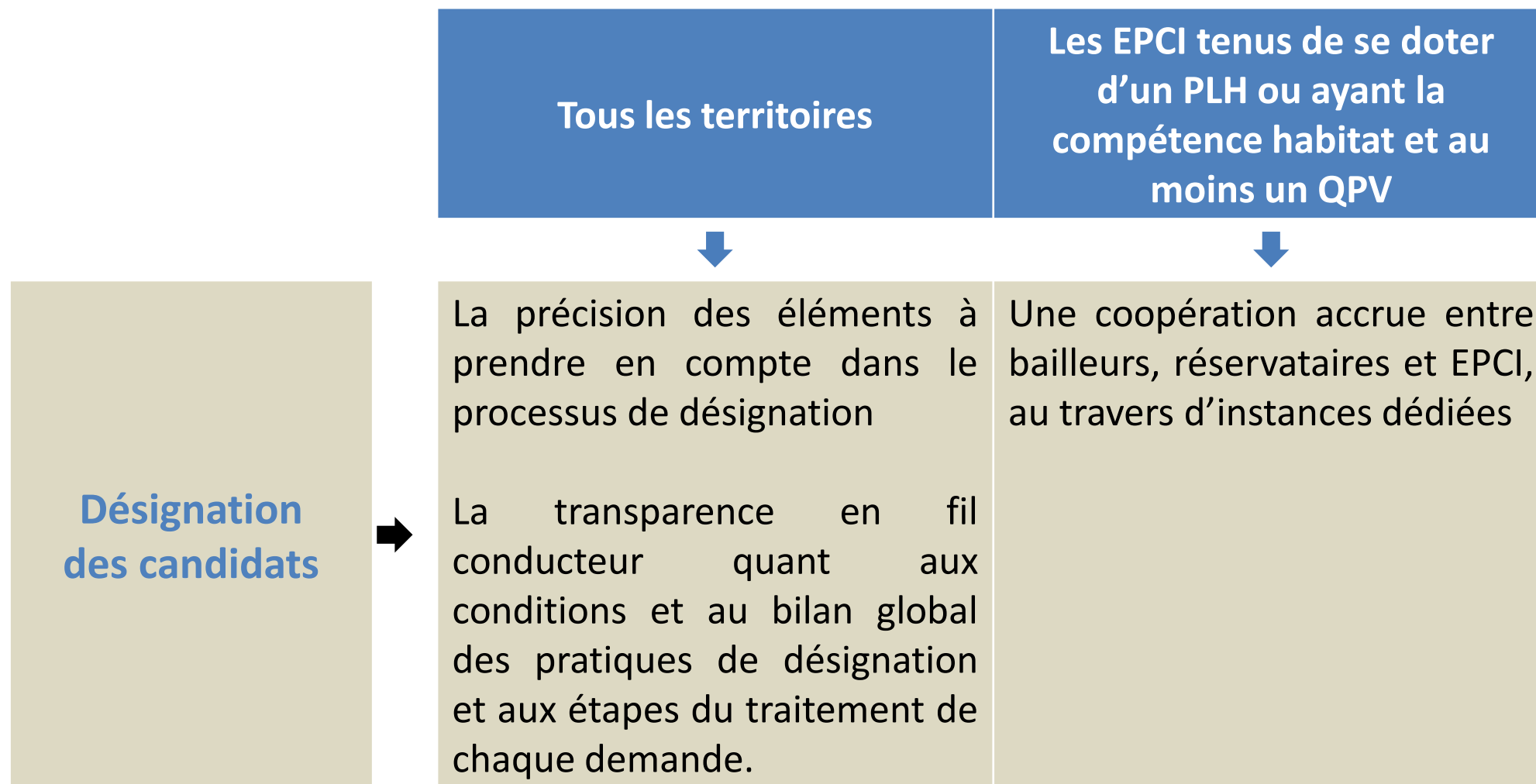
- Tout ou partie des logements disponibles sur le territoire concerné doit être porté à la connaissance du public, avec description et condition d'accès, sur un support commun et de manière systématique.
- Il reste optionnel, sauf si l'EPCI décide de le mettre en place.
- Les choix des demandeurs doivent être pris en compte lors des désignations des demandes et dans les décisions prises par les CAL.

Le suivi de la demande dans le dispositif de gestion partagée par les acteurs concernés

Les événements de la vie de la demande – dont les décisions des CAL.

La labellisation des ménages prioritaires par les instances et par les réservataires ou bailleurs.

2 types de territoires d'application



Les dispositions en matière de désignation des candidats

Pour tous les territoires

La précision des éléments à prendre en compte dans la désignation (*immédiate*)

Les décisions favorables des commissions de médiation DALO et les critères généraux de priorité sont à prendre en compte dans les procédures de désignation et d'attribution.

Le PDALHPD, la CIA et les ACI et ACD déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation et d'attribution.

Pour l'appréciation des ressources du demandeur, les processus de désignation et d'attribution tiennent compte du montant de l'APL ou des allocations de logement à caractère social ou familial (ALS et ALF) auxquels le ménage peut prétendre, en appliquant la méthode de calcul du taux d'effort.

La prise en compte de l'évolution des critères d'attribution et de non attribution

Ajout du critère mobilité géographique liée à l'emploi

Modification de la définition de la sous-occupation

Exclusion de la préférence communale des critères de non attribution

Parmi les motifs de non-attribution : prise en compte du patrimoine dans les ressources

Les dispositions en matière de désignation des candidats

Pour tous les territoires

La transparence en fil conducteur

- **Quant aux conditions et au bilan global des pratiques de désignation**
Les réservataires et bailleurs doivent rendre publiques les conditions dans lesquelles ils désignent les candidats :
 - Les modalités de la déclinaison opérationnelle des priorités d'attribution : articulation avec labellisation des demandeurs dans le fichier de la demande, cotation éventuelle, grille de priorisation
 - Les critères pris en compte par la CAL qui guident les désignations : analyse solvabilité, adéquation taille du ménage/taille du logement, historique vie de la demande (refus précédents, antécédents locatifs..), urgence...
 - Les éléments de procédure
 - un bilan annuel à l'échelle départementale, des désignations effectuées et des refus
- **Quant aux étapes du traitement de chaque demande**
Tout demandeur de logement social a droit à une information sur les principales étapes du traitement de sa demande, notamment les conditions dans lesquelles est effectuée la désignation de sa demande en vue de son passage devant la CAL.

Les dispositions en matière de désignation de candidats

Pour les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV

Une coopération accrue entre bailleurs, réservataires et EPCI

- **Définie via les orientations de la CIL**

Dans chaque QPV, une commission est chargée de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles (avec les bailleurs sociaux, les réservataires, le maire et le président de l'EPCI) selon les modalités définies par la CIA (*à 2 ans*).

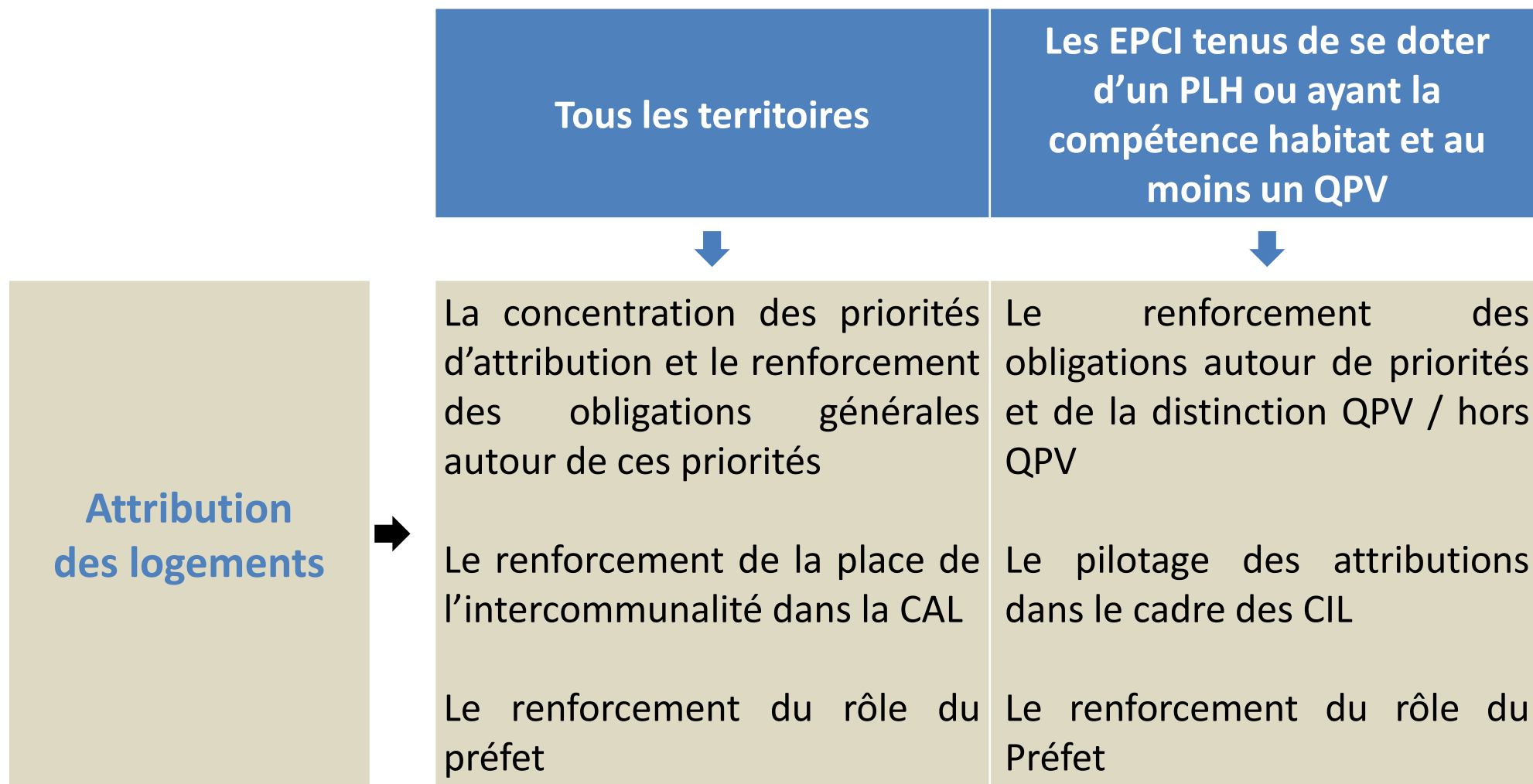
Les orientations adoptées par la CIL peuvent prévoir **des catégories de demandeurs ou de logements et des secteurs du territoire pour lesquels les logements disponibles, réservés ou non, font l'objet d'une désignation d'un commun accord** entre les bailleurs, les réservataires et l'EPCI.

- **Formalisée dans le cadre de la CIA (*même dispositif que dans ACI*)**

Une commission de coordination peut avoir pour mission d'examiner les demandeurs de logement social concernés par la CIA. (*à 2 ans*)

Elle ne se substitue pas aux décisions des CAL, mais elle émet un avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire de l'EPCI.

2 types de territoires d'application



Les dispositions en matière d'attribution des logements

Pour tous les territoires

La concentration des priorités d'attribution (*immédiate*)

La loi unifie les critères de priorités à prendre en compte

- par les documents de la politique d'attribution, soit les orientations adoptées par les Conférences Intercommunales du Logement et les Accords Collectifs)
- dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements.

Une seule liste de personnes prioritaires, celle de l'article L. 441-1 du CCH avec des nouveautés :

- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un PACS justifiant de violences et personnes menacées de mariage forcé.

Les dispositions en matière d'attribution des logements

Pour tous les territoires

Le renforcement des obligations autour de ces priorités : Consacrer 25 % de leurs attributions annuelles à des ménages prioritaires au titre du DALO ou, à défaut, aux autres personnes prioritaires (*immédiate*).

- Pour les réservataires (Action logement services et collectivités territoriales)
- Pour le parc non réservé des bailleurs et aux logements remis après échec d'attribution

Le renforcement de la place de l'intercommunalité dans la CAL

Le représentant de l'Etat dans le département, les présidents des EPCI compétents en matière de PLH deviennent membres de droit de la CAL avec voix délibérative pour l'attribution des logements situés sur leur territoire.

La voix prépondérante est attribuée au représentant des EPCI à la double condition de la création d'un CIL et de l'adoption d'un plan partenarial de gestion de la demande, au maire, si ces conditions ne sont pas remplies.

Une voix consultative est attribuée aux représentants des réservataires non membres de droit concernant l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Les dispositions en matière d'attribution des logements

Pour les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV

Le renforcement des obligations autour de priorités :

- **Consacrer au moins 25 % des attributions annuelles suivies des baux signés de logements situés en dehors des QPV (*immédiate*) :**
 - à des demandeurs appartenant au 1er quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'EPCI enregistrés dans le fichier de la demande ;
 - aux personnes relogées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

- **Consacrer au moins 50 % des attributions réalisées dans les QPV au profit des autres catégories de demandeurs (*à 2 ans*).**

Les dispositions en matière d'attribution des logements

Pour les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV

Le pilotage des attributions dans le cadre des CIL

La **Conférence Intercommunale du Logement** présidée par l'EPCI et le Préfet ; lieu de concertation entre les partenaires des politiques d'attribution ; devient obligatoire pour les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV.

La CIL adopte **les orientations concernant les attributions de logements (à 2 ans)**.

- **les objectifs de mixité sociale et d'équilibre** à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des QPV, dont le pourcentage d'attribution dans les QPV à des demandeurs autres que les ménages à bas revenus (A défaut, l'objectif sera de 50 %);
- le cas échéant, **le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV** à des demandeurs à bas revenus ;
- **les objectifs de relogement des personnes prioritaires au titre du DALO et de l'article L. 441-1 du CCH** ainsi que celles relevant des opérations de renouvellement urbain.

Les dispositions en matière d'attribution des logements

Pour les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV

La Convention Intercommunale d'Attribution (à 2 ans) traduit les orientations en engagements

■ **Pour chacun des bailleurs, en tenant compte de l'occupation de leur patrimoine :**

Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution à des ménages à bas revenus hors QPV ; au moins 25 % éventuellement adapté par les orientations approuvées par la CIL pour tenir compte de la situation locale ; et révisé tous les 3 ans.

Un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO et aux personnes prioritaires ;

Un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;

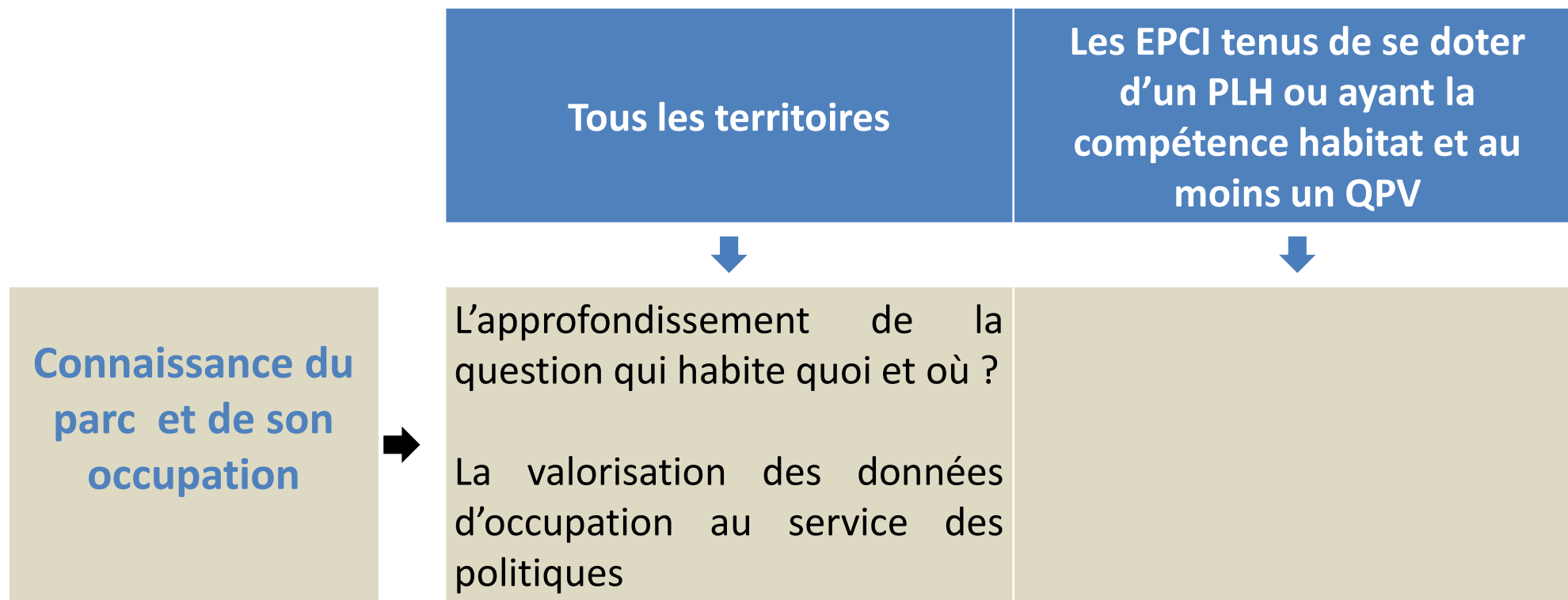
■ **Pour chacun des autres signataires de la convention :** Des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements

La CIA agréée se **substitue à l'Accord Collectif Intercommunal et à la Convention d'Equilibre Territorial**. Elle se substitue à l'Accord Collectif Départemental sur le territoire où il s'applique.

L'atteinte des objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la CIL.

Les termes de la Loi Egalité Citoyenneté / Connaissance du parc et de son occupation

2 types de territoires d'application



Les dispositions en matière de connaissance du parc et de son occupation

Pour tous les territoires

L'approfondissement de la question qui habite quoi et où ?

L'enquête RPLS est complétée par des données sur leurs occupants :

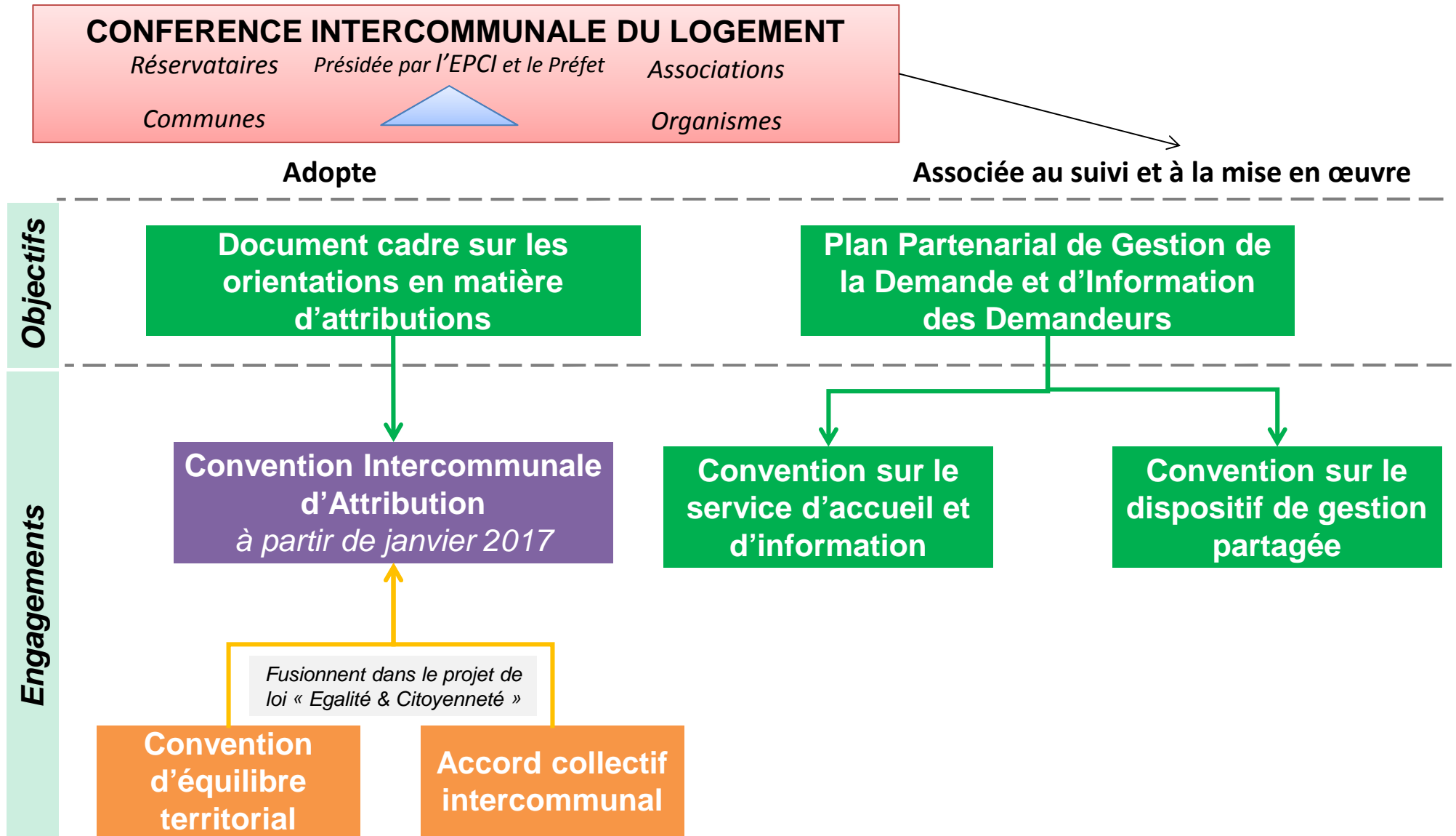
- Les bailleurs doivent communiquer le numéro Insee de chaque occupant majeur, y compris ceux qui ne seraient pas identifiés sur la demande de logement social.
- Le fichier enrichi est transmis au ministère du logement qui confie son exploitation au GIP SNE. Celui-ci assure notamment une diffusion sous forme cartographique
- Le Préfet de Région assure la diffusion des informations relatives aux logements de leurs territoires auprès des communes, EPCI, Conseils Départementaux.

La valorisation des données d'occupation au service des politiques

Les organismes HLM peuvent exploiter les données personnelles recueillies via l'enquête OPS en vue de créer des outils d'analyse de l'occupation sociale de leur parc contribuant au système de qualification de l'offre, à l'élaboration des CUS, à l'élaboration des politiques locales (PLH, Orientations en matière d'attributions) et à l'identification des ménages en situation de précarité énergétique

Les instances et documents structurant le processus
d'attribution à terme pour les EPCI tenus de se doter d'un
PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV.

Les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV : Documents et Conventions



Les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV : Instances

CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT

Réservataires

Présidée par l'EPCI et le Préfet

Associations

Communes

Organismes

Instance de pilotage de suivi de la mise en œuvre
Articulation avec instances PLH

Instances
Obligatoires

COMMISSION DE COORDINATION

Créée par la CIA
Présidée par l'EPCI

Concertation amont sur la labellisation des
publics concernés par la convention

COMMISSION DANS CHAQUE QPV

instituée par la CIL
Président EPCI, maire, bailleurs,
réservataires

Désignation commune des candidats

Instances
facultatives

COMMISSION D'EXAMEN DES CAS DIFFICILES INSTITUEE PAR LA PDGDID

Définit :

- les situations concernées
- La composition, les conditions de fonctionnement
- Condition de réalisation des diagnostics sociaux
- Mobilisation dispositif d'accompagnement

Le questionnement de mise en œuvre à l'échelle
individuelle des bailleurs et des réservataires.

La formalisation des process d'instruction et d'attribution

Rendre publiques les conditions dans lesquelles le bailleurs et réservataires désignent les candidats, en faisant référence aux modalités, aux critères, aux priorités et aux éléments de procédure revient à formaliser / préciser les process qui jalonnent les pratiques d'instruction des demandes en amont de la CAL et de classement des attributaires en CAL :

Formaliser dans un cadre pré établi, des pratiques professionnelles à dimension objective et qualitative pour évaluer des situations souvent spécifiques.

Un enjeu consistera notamment à préciser la place de l'évaluation qualitative et des échanges entre partenaires qui participent de l'instruction.

Décliner un tel cadre, à l'échelle de territoires distincts : Les Conférences Intercommunales du Logement sont amenées à proposer des orientations spécifiques.

Animer la vie du process :

Son respect et l'éventuelle adaptation des pratiques et des outils

Son questionnement : le repérage des situations particulières, des besoins de faire évoluer

Son reporting : mobiliser des éléments de suivi internes et de communication

Communiquer ces éléments, faire connaître ces pratiques et leurs résultats

Auprès des partenaires PPGDID, CIL

Auprès du grand public et des demandeurs

Le renforcement des pratiques commerciales et de reporting

Proposer des logements QPV à des ménages relevant des 2, 3 et 4^{ème} quartiles en termes de ressources en évitant une augmentation du nombre de refus générateur de vacance en territoire détendu, suppose **un renforcement des pratiques commerciales** :

Travailler sur le repérage objectif des produits pertinents pour ce faire et sur l'argumentation commerciale de ces produits : atouts intrinsèques et atouts liés à leur environnement

Développer des pratiques d'intermédiation commerciale particulière : entretiens qualifiant les attentes, visites en amont des CAL

Au bout du compte, questionner l'affectation des collaborateurs et le développement des compétences des collaborateurs entre :

Accueil du demandeur et enregistrement de la demande

Qualification de la demande et argumentation commerciale de la proposition

De façon plus globale, la mise en œuvre de la loi invite à un renforcement des pratiques de reporting en interne, d'analyse statistique des pratiques en interne et au sein des instances partenariales

Le questionnement de mise en œuvre à l'échelle
collective des acteurs de l'habitat.

Le développement d'une offre pertinente

S'investir effectivement dans une dynamique de rééquilibrage du peuplement par les attributions suppose que les acteurs de l'habitat s'impliquent dans une politique de développement et d'intervention permettant de **compter sur une offre pertinente.**

Plusieurs enjeux opérationnels peuvent se faire jour, notamment

Développer du parc à bas loyer et bas niveau de charges hors QPV et éviter des effets de nasse résidentielle.

Porter une attention particulière aux quartiers hors QPV qui polarisent l'offre à bas loyer. Agir sur les éléments qui garantissent leur bon fonctionnement résidentiel : attractivité des logements et des espaces et équipement, accompagnement social, sécurité, gestion urbaine.

Identifier les résidences en QPV qui peuvent présenter un potentiel d'attractivité à même de dépasser l'éventuel handicap d'une localisation en QPV dans la perception du demandeur ?

Veiller au traitement des territoires et des patrimoines en frange ; franges in QPV pour accueillir des ménages des 2, 3 et 4^{ème} quartiles et franges hors QPV pour accueillir des ménages du 1^{er} quartile ; afin d'éviter des phénomènes d'étalement plutôt que d'équilibre territorial du peuplement à l'échelle de l'EPCI.

Agir sur l'attractivité de l'offre habitat dans les QPV non concernés par le NPNRU

L'évaluation partagée des potentiels des résidences

S'investir effectivement dans une dynamique de rééquilibrage du peuplement par les attributions suppose que les acteurs de l'habitat s'impliquent dans une politique de développement et d'intervention permettant de **compter sur une offre pertinente.**

Un premier enjeu de méthode peut consister à partager une grille d'évaluation des potentiels des résidences à accueillir les pratiques d'équilibrage du peuplement

Exemple / évaluation de résidences hors QPV pour accueil des ménages du 1^{er} quartile

- Niveau des loyers et niveau des charges
- Aménités et accès aux services, aux écoles
- Rapport Attractivité / loyer
- Occupation et trajectoire résidentielle à partir d'indicateurs de fragilité et de précarité
- Fonctionnement résidentielle.
- Mobilité des locataires ...

Exemple / évaluation de résidences en QPV pour accueil des ménages des 2, 3, 4^{ème} quartiles

- Diversité typologique
- Taille de la résidence et organisation : nb de logements / entrée
- Localisation dans le quartier et Environnement proposé par espaces et équipements publics
- Niveau et coût d'entretien ...

L'inscription du développement de cette offre dans la stratégie des acteurs

S'investir effectivement dans une dynamique de rééquilibrage du peuplement par les attributions suppose que les acteurs de l'habitat s'impliquent dans une politique de développement et d'intervention permettant de **compter sur une offre pertinente**

La mobilisation de cette offre peut constituer un enjeu à inscrire dans la stratégie des acteurs

Intégrer ce questionnement dans les Plans Stratégiques de Patrimoine des organismes :

Quelles résidences sont potentiellement à même de proposer une offre pertinente ?

Quelle intervention mener sur chacune pour concrétiser un gain d'attractivité permettant de dépasser l'éventuel handicap d'une localisation en QPV dans la perception du demandeur ?

Aller sans doute au-delà de la réhabilitation, travailler sur de la restructuration

Intégrer ce questionnement dans l'élaboration des Projets Urbains :

Quelles interventions mener sur l'espace public et quelles actions coordonner pour optimiser le fonctionnement résidentiel : sécurité, accompagnement social, gestion urbaine..

Intégrer ce questionnement dans l'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat :

Au-delà des objectifs de développement du parc locatif social, quels objectifs d'intervention sur certaines résidences du parc social pour les repositionner en phase avec l'enjeu de rééquilibrage du peuplement sur le territoire communautaire.

La gestion partenariale de la réalisation des objectifs fixés

il convient que les acteurs de l'habitat s'impliquent dans **une définition et une gestion commune des objectifs d'attribution pertinents** en regard de l'offre pertinente.

Les modalités de gestion des objectifs sont à définir sur un mode partenarial

Situer les objectifs d'attribution à la mesure des potentiels du parc et des besoins.

L'adoption et l'utilisation d'une grille d'évaluation des potentiels des résidences à accueillir les pratiques d'équilibrage du peuplement et l'évaluation des flux d'attribution au regard du volume des demandes des ménages fragiles doit permettre de situer des objectifs réalistes.

Situer le niveau d'acceptabilité de la vacance et de sa prise en charge.

La réalisation de 50% des attributions réalisées en QPV à des ménages relevant des 2, 3 et 4^{ème} quartiles peut participer à une augmentation des refus par les attributaires et ainsi contribuer à l'accroissement de la vacance et de ses impacts financiers.

A quel niveau on accepte de risquer de la vacance pour mener à terme une attribution ?

La vacance a un impact direct pour les finances de l'organisme et un impact générale pour le quartier et la résidence : la contribution à la perception d'un site peu attractif .

Jusqu'ou accepter de la vacance au détriment d'une attribution à un ménage du 1^{er} quartile ?

Quelles sont les modalités de prise en charge des coûts de la vacance ?

Le fonctionnement ad'hoc des instances de coordination

Dans l'attente de pouvoir compter sur une offre pertinente et suffisante, il convient que les acteurs de l'habitat s'impliquent dans **une politique commune de gestion de la réalisation des objectifs fixés.**

Les modalités de fonctionnement des instances de coordination sont à préciser

Déterminer les finalités et les modalités de fonctionnement des commissions QPV et de coordination en regard des potentiels évalués et des objectifs fixés

Veiller à un fonctionnement qui ne génère pas de temps supplémentaire dans la gestion des attributions, alors que l'exercice se présente comme

Partager un suivi et une veille sur les interventions conduites pour améliorer l'attractivité de l'offre sur le quartier

Ajuster les objectifs d'attribution en regard de ces améliorations.