



Webinaire sur la gestion en flux et les enjeux des politiques d'attribution



Depuis 2013, la réforme des attributions des logements sociaux transforme les pratiques des bailleurs sociaux, des collectivités territoriales et des réservataires de logements sociaux. La gestion de la demande de logements sociaux évolue profondément pour améliorer le fonctionnement du système d'attributions et pour remplir les grands objectifs de la politique du logement.

La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) promulguée le 23 novembre 2018 a posé le principe d'une gestion en flux des contingents de réservation des logements locatifs sociaux. La gestion en flux des réservations doit permettre de : fluidifier le parc social, mieux répondre aux demandes dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse et faciliter l'atteinte des objectifs légaux et locaux d'attribution.

Les réservataires et bailleurs sociaux ont engagé de nombreuses démarches locales et coordonnées pour réviser leur mode de gestion des contingents de logements réservés. S'engage désormais le chantier de la mise en œuvre opérationnelle de ce nouveau dispositif et de son suivi au regard des enjeux de peuplement, d'équilibre social et d'accès au logement.

La DREAL Auvergne-Rhône-Alpes et l'AURA Hlm ont organisé conjointement, en réunissant les membres du réseau des acteurs de l'Habitat et ceux des Ateliers du CRHH, un webinaire « La gestion en flux et les enjeux des politiques d'attribution », le 1^{er} décembre 2023.

L'objectif de cette rencontre est de partager les bonnes pratiques sur la mise en œuvre de cette réforme et sur ses perspectives, ainsi que sur les outils nationaux à disposition.

SOMMAIRE

P4. Propos introductifs

Céline REYNAUD, Vice-Présidente de l'AURA Hlm

Lydie BOSCH, Responsable du pôle parc public et politiques sociales du logement - DREAL

P5. Éléments de cadrage

Frédéric MONNET, Responsable des politiques sociales, DREAL AURA

P6. Témoignages d'acteurs sur la mise en œuvre de la gestion en flux et ses enjeux territoriaux

Caroline CANOVA, OPAC 73 / AURA Hlm Savoie

Julie GRANIER, Grand Chambéry

Maïa BRIQUE, DDETS 74

Noël PETRONE - Directeur régional AURA, Action Logement et Thierry LINDREC, Directeur de l'offre et services aux salariés, Action logement

P. Les outils au service des politiques d'attributions

Interventions du Groupement d'Intérêt Public du Système National d'Enregistrement de la demande (GIP SNE) - Lucie MENIGOZ et Magali VALLET

Céline REYNAUD, Vice-présidente de l'AURA Hlm, introduit ce webinaire en rappelant qu'il rassemble les membres de deux réseaux pour faciliter les synergies entre eux : le réseau des acteurs locaux de l'habitat, animé par l'AURA Hlm, et le réseau des ateliers du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) piloté par la DREAL. Ce webinaire est le second organisé cette année sur la réforme des attributions et il réunit toujours autant de participants, signe que ce sujet intéresse de nombreux acteurs et qu'il pose encore de nombreuses questions.

La mise en œuvre de la gestion en flux modifie profondément sur de nombreux territoires le fonctionnement des attributions des logements sociaux.

Les interventions de ce jour vont permettre de montrer comment des démarches partenariales locales ont été engagées et comment chaque acteur de cette réforme, bailleurs, services de l'Etat, Action Logement, collectivités locales ont travaillé sur la définition d'enjeux partagés, de méthodes de travail, de documents communs et d'instances de suivi pour répondre au mieux aux enjeux de la mise en œuvre de la gestion en flux. Ce travail partenarial a abouti sur de nombreux territoires d'AURA à des conventions, chartes ou protocoles qui visent tous à réussir collectivement ce changement des pratiques.

Les enjeux de mixité, de capacité collective à loger les publics les plus fragiles, de mieux répondre aux demandes sont au cœur de cette réforme. Celle-ci s'inscrit dans une période de forte augmentation de la pression de la demande que ce soit pour les primo-demandeurs ou pour les demandes de mutation au sein du parc social. Celle-ci devra bien entendu s'articuler avec les travaux sur la cotation de la demande, sur la qualification du parc et de son occupation et les politiques de développement de l'offre pour assurer son succès. Le GIP SNE va également présenter les outils qui sont mis à disposition pour travailler sur ces sujets.

Malgré la bonne volonté de tous les partenaires, le contexte dans lequel les travaux ont été conduits n'a pas été simple : que ce soit dans la compréhension et le partage des textes, les incidences techniques ou pour tenir les échéances. Nous entrons maintenant dans la phase de mise en œuvre et l'année 2024 devra être l'occasion de réunions régulières pour en assurer le suivi.

Lydie BOSCH, Cheffe du pôle parc public et politiques sociales du logement de la DREAL

rappelle que cette séquence s'inscrit dans le cadre de deux réseaux - les ateliers du CRHH et le réseau des acteurs de l'habitat - et que depuis 2016 plusieurs ateliers ont été organisés conjointement par la DREAL et l'AURA Hlm pour accompagner les acteurs dans la mise en œuvre de la réforme. Ces rencontres sont des lieux d'échanges entre tous les acteurs concernés.

D'un point de vue réglementaire, la loi ELAN a posé le principe de la gestion en flux des contingents de logements sociaux réservés et elle vise à fluidifier les attributions aux publics prioritaires dans le parc social pour mieux répondre aux demandes et faciliter ainsi l'atteinte des objectifs légaux et locaux d'attributions. S'engage aujourd'hui le chantier de la mise en œuvre opérationnelle. L'objectif de cette rencontre est d'échanger et sur les démarches engagées par les acteurs et de présenter les outils disponibles pour piloter ces politiques d'attributions.

Plusieurs textes sont à venir sur le sujet des politiques d'attributions :

- une nouvelle géographie prioritaire qui entre en vigueur au 1er janvier 2024 et un décret pour prolonger les dérogations aux plafonds de ressources sur les quartiers prioritaires qui sortiront ;
- une circulaire concernant la question de la mixité dans les QPV et notamment pour éviter le relogement des publics DALO au sein de ces quartiers, en lien avec les outils qui doivent permettre ce relogement en dehors des QPV : gestion en flux, cotation et politique des loyers, etc. ;
- un décret pour définir les « résidences à enjeux de mixité sociale » avec des critères souples pour les fixer.

Lydie Bosc remercie par ailleurs l'Association régionale Hlm pour le travail réalisé avec l'équipe des politiques sociales du logement de la DREAL à la préparation et l'organisation de ce webinaire, ainsi que les intervenants, DDETS, collectivités, bailleurs sociaux, Action Logement et le GIP SNE qui vont apporter leur témoignage et échanger sur les travaux qu'ils ont engagés sur les politiques d'attributions des logements sociaux.

Frédéric MONNET, Responsable des politiques sociales, DREAL Aura

Frédéric MONNET présente les éléments de cadrage sur la mise en œuvre de la réforme des attributions et plus spécifiquement sur la gestion en flux. Le cheminement législatif progressif s'est construit depuis 2013 pour une réforme d'ampleur.

Les arguments pour une réforme structurelle de la gestion de la demande et des attributions de logement social ont été les suivants :

- » Depuis la fin des années 1970, l'occupation du logement social s'est paupérisée et une ségrégation sociale s'est installée sur une partie du parc de logements ;
- » Unanimité de l'ensemble des acteurs sur l'opacité et la complexité du système en vigueur pour les usagers et l'ensemble des parties prenantes.

Les principes de base de la réforme ont été les suivants :

- » Concilier les enjeux liés au droit au logement et à la mixité sociale, tout en luttant contre les discriminations ;
- » Définir la politique d'attribution à l'échelle intercommunale, en lien étroit avec les politiques locales de l'habitat ;
- » Définir des règles d'attribution objectives, lisibles, et transparentes s'appliquant à l'ensemble des bailleurs et des réservataires, sous la responsabilité de l'EPCI ;
- » Placer le demandeur au cœur du dispositif, quitte à fonder l'ensemble du système d'attribution sur ses choix ;
- » Promouvoir la mobilité résidentielle.

Concernant plus précisément la gestion en flux qui constitue un des éléments clés de la réforme des attributions, il en rappelle le cadre réglementaire :

- » Article de la loi ELAN du 23 novembre 2018 : obligation de mise en œuvre d'une gestion en flux annuel des droits de réservations des logements sociaux avant le 24 novembre 2021
- » Décret du 20 février 2020 : définition des grands principes du passage à une gestion en flux
- » Article 78 de la 3DS (2022) : report de la date butoir de la mise en conformité des conventions au 23 novembre 2023.

Les différents objectifs de la gestion en flux qui concernent à la fois les acteurs, mais aussi le grand public, sont :

- » D'apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social,
- » Faciliter la mobilité résidentielle,
- » Renforcer les partenariats entre les bailleurs et les réservataires de logements,
- » Harmoniser les pratiques de gestion, optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée,
- » Favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés,
- » Permettre une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement
- » Tenir compte des enjeux territoriaux et de contextes différenciés.

Avec la réforme, on passe d'un schéma en stock ou bien mixte en stock et flux à une généralisation du flux. Il peut être également intéressant de souligner que les partenariats entre les bailleurs et les réservataires ont été renforcés dans le cadre de l'élaboration des conventions de réservation, des documents de cadrage (chartes, protocoles...) et ce partenariat va se poursuivre dans le cadre du suivi annuel des attributions.

La gestion en flux ne change pour autant pas tout, certains principes et modes de fonctionnement restent en effet les mêmes :

- » Les réservataires bénéficient de droits de réservations en contrepartie des aides apportées au logement social ;

- » Les droits de réservation d'une collectivité sont toujours localisés sur son territoire ;
- » Les désignations de candidats peuvent être gérés par le réservataire ou délégués au bailleur ;
- » La CALEOL est l'instance décisionnaire pour attribuer des logements ;
- » La gestion des attributions des premières mises en location dans les programmes neufs demeure en stock.

Ce qui change en revanche :

- » Le bailleur oriente les logements qui se libèrent dans le respect des engagements pris dans les nouvelles conventions de gestion en flux avec les différents réservataires ;
- » Les logements mobilisés pour les mutations internes des bailleurs et les mutations internes des bailleurs et les relogements ne sont pas pris en compte dans le flux de réservation. Cela facilite les parcours résidentiels et la réalisation des opérations urbaines.

Au niveau de la région AURA, toutes les conventions de réservation avec l'Etat sont signées ou sont en cours de signature à la date du webinaire.

La gestion en flux est un des outils qui s'insère dans une réflexion territoriale et partenariale à appréhender à différentes échelles et à articuler :

- » Avec des politiques et logiques des acteurs ;
- » Avec une approche par publics ;

La politique d'attributions s'inscrit donc en lien avec les autres démarches ou plans locaux : PLH, PDALHPD, Accords collectifs, Politique de la Ville CUS... Les EPCI soumis à la réforme sont « chef de file » des politiques d'attributions et vont définir des orientations d'attributions dans le cadre d'instances et de documents territorialisés : Conférence Intercommunale du Logement, Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, Conventions Intercommunales d'Attributions.

Témoignages d'acteurs

La mise en place de la gestion en flux a nécessité de revoir les pratiques de travail entre les bailleurs et les réservataires. Cela a conduit dans certains départements à la mise en place de documents de cadrage départementaux. Voyons tout d'abord comment cela s'est passé à Grand Chambéry et en Savoie.

Comment la réforme des attributions a été portée sur le territoire ? Quels partenariats ont été mis en place ? Pourquoi le choix a-t-il été fait de mettre en place une charte départementale ?

Caroline CANOVA, OPAC Savoie

Caroline CANOVA présente le contexte de la Savoie. La tension de la demande s'est fortement accentuée. En 2013, 10.000 demandes en Savoie étaient en attente contre 13.000 en 2023. Cela s'explique par le fait que la Savoie occupe une position centrale entre Grenoble et Annecy et en subit la pression sur le marché du logement. Une quinzaine de bailleurs sont présents sur le territoire avec des profils très différents : certains anciennement municipaux avec un parc de logement plutôt concentré sur un territoire, d'autres qui sont présents sur plusieurs départements, dont certains sont même à dimension nationale, et un bailleur départemental : l'OPAC de la Savoie.

La Savoie présente aussi une particularité avec peu de conventions de réservations qui étaient formalisées avec les collectivités territoriales, à quelques exceptions. Il n'y avait pas de formalisation des droits acquis au titre des subventions des collectivités, des garanties d'emprunt ou d'apport de terrain. Seuls les réservataires financeurs, notamment Action Logement et l'Etat avaient formalisé ces droits dans des conventions signées. Cette situation ne posait pas de difficultés car les logements libérés faisaient l'objet d'une discussion avec les communes en amont des attributions des logements.

Ce mode de fonctionnement faisait l'adhésion de tous les partenaires. Avec la réforme des attributions, il y a eu une volonté forte d'uniformiser les pratiques au niveau départemental en bâtissant des règles claires et équitables qui permettent notamment de rassurer des communes qui craignaient d'être perdantes avec la réforme.

Pour le département de la Savoie, du fait de la diversité des bailleurs, l'AURA HLM de Savoie a essayé de représenter au mieux les bailleurs et de satisfaire les réservataires. Une charte a ainsi été élaborée avec l'idée qu'elle soit le support de travail pour rédiger les conventions entre bailleurs et réservataires. Des groupes de travail ont donc été initiés dans cette perspective. Parmi les participants à ces groupes de travail, il y avait l'AURA HLM 73, les bailleurs, le conseil départemental et les EPCI au titre des garants d'emprunts, Action Logement et l'Etat. Les services de l'Etat (DDETSPP) ont été garants de la conformité de la charte avec les dispositions législatives et réglementaires nationales.

Au cours des réunions, des débats ont eu lieu sur les modalités de détermination de flux annuel et de répartition entre réservataires. Des règles ont été fixées pour que chaque réservataire soit servi au mieux.

Julie GRANIER, Grand Chambéry

L'intérêt de la charte est qu'elle a permis de se mettre d'accord de façon collective sur des points importants tels que les délais pour présenter un candidat locataire au bailleur. Il s'agissait de trouver un compromis qui permette à la fois pour les bailleurs de limiter la vacance et de laisser le temps au réservataire de présenter des candidats à la location. Le délai est le même pour quel que soit le bailleur. Cela a aussi permis de s'accorder sur la gestion des programmes neufs, sur les modalités de décompte des droits pour permettre d'avoir un traitement uniforme quel que soit le bailleur ou le réservataire. La charte a été signée le 28 septembre 2023.

Caroline CANOVA, OPAC Savoie

Sur le territoire de Grand Chambéry, il a été décidé d'établir une seule convention multipartite (convention unique EPCI-communes-bailleur).

Julie GRANIER, Grand Chambéry

Ce modèle répond à une particularité de l'EPCI de Chambéry qui garantit les emprunts mais qui délègue la gestion des réservations aux communes. La convention a permis un traitement homogène pour chacune des communes.

Il en résulte le fonctionnement suivant :

>> Contingent de Grand Chambéry acquis au titre des garanties d'emprunt :

- Délégation historique de la gestion du contingent de Grand Chambéry aux communes;
- Formalisation de la délégation et fixation de principes afin que l'EPCI puisse en récupérer si besoin.

>> Principes de détermination du flux :

- Prise en compte de la représentativité du contingent réservé sur le territoire de la commune.
- Définition des règles d'encadrement du flux (mini/maxi)
- Contrôle de cohérence au regard du flux annuel global du bailleur pour lutter contre la surréservation

>> Fixation de l'objectif par commune : une fiche par commune annexée à la convention actualisée chaque année qui détaille :

- Les droits acquis par l'EPCI et délégués à la commune;
- Les droits acquis par la commune directement;
- Les prévisions chiffrées du flux annuel et la conversion en nombre estimatif;
- Les modalités du bilan : décompte des droits honorés et ajout des droits nouveaux acquis lors des livraisons neuves;
- Les modalités de détermination de l'objectif chiffré N+1

>> Pour conclure :

- La gestion en flux permet d'instaurer ou de valoriser le partenariat pour satisfaire les demandes;
- La charte partenariale permet une égalité de traitement entre les réservataires mais aussi pour les bailleurs;
- La charte a permis de simplifier la rédaction des conventions bailleurs – réservataires;
- Importance des clauses de revoyure dans la Charte

Caroline CANOVA, OPAC Savoie

Un des points importants est que les bailleurs de Savoie continueront d'associer les communes pour l'attribution des logements de leur contingent.

Julie GRANIER, Grand Chambery

La communication fait partie des enjeux qui ont été discutés dans le cadre de l'élaboration de la charte. Les travaux conduits ont permis de faire de la pédagogie et de rassurer les bailleurs et les communes qui vont continuer à être associées à ce travail d'attributions.

Pierre USEO, Chargé de projets politiques sociales et territoriales de l'habitat, AURA Hlm

Merci pour cette présentation. Du côté de l'Etat qui est à la fois réservataire et le garant de la mise en œuvre de la réforme les services de l'Etat se sont également mobilisés. On accueille maintenant Maïa BRIQUE de la DDETS de la Haute-Savoie pour nous présenter la démarche mise en œuvre pour aboutir à une base de travail commune à l'échelle du département pour les bailleurs et les autres réservataires.

Maïa BRIQUE, DDETS 74

Maïa BRIQUE présente la charte et la convention mise en place par les différents acteurs. Il faut tout d'abord rappeler le contexte Haut-Savoyard avec une très forte tension de la demande de logement social sur le département. Sur les 21 EPCI, 8 EPCI sont soumis à la réforme des attributions il n'y a pas de Métropole sur le département, même s'il est possible de parler d'agglomération genevoise. 12 EPCI ont une tension supérieure à 3,7 (moyenne régionale en 2021) dont 6 avec une tension supérieure à la moyenne départementale (soit 5 demandes pour une offre). La tension sur le DALO est également très forte. 31300 demandeurs enregistrés actuellement pour 5.000 attributions l'année dernière avec des perspectives de livraison de logements neufs en diminution.

Une autre spécificité est le fait que le parc social présente un taux de réservation très important et que cela a engendré une forte inquiétude des acteurs lorsqu'il a fallu mettre en place la réforme des attributions. Ces inquiétudes étaient de plusieurs ordres : méconnaissance de la réforme (dans les communes en particulier), sur la méthode de calcul du flux, son décompte et son suivi. D'autres inquiétudes portaient sur un risque de surbooking des réservations ou encore sur l'incompatibilité entre les conventions des différents réservataires. Ces inquiétudes ont pu créer des tensions et le risque était donc que cela aboutisse à une remise en cause et un affaiblissement du partenariat local construit de longue date. Les acteurs ont cependant réussi à travailler de façon constructive malgré quelques divergences.

Lors d'une première réunion partenariale tenue en 2021, un besoin de coordination avait été exprimé notamment sur la question de l'état des lieux demandé aux bailleurs. Un modèle commun de tableau avait alors été proposé par l'USH 74 avec l'aide des services de l'Etat.

La DDETS a ensuite réuni en juin 2022 l'ensemble des bailleurs et des principaux réservataires du département pour le lancement d'une démarche partenariale. L'objectif était de fixer les règles communes dans le cadre d'une charte et de proposer un modèle type de convention bilatérale commun à l'ensemble des réservataires et des bailleurs. La volonté était de travailler en toute transparence pour permettre de préserver le dialogue et la confiance entre les acteurs. La DDETS s'est posée en animatrice mais le travail s'est fait de façon partenariale.

Cela s'est traduit par la mise en place de 4 groupes de travail thématiques. Le nombre de participants à ces groupes a été limité pour rester efficace. Le premier groupe a traité la question de la définition de l'assiette du flux et de la méthode de calcul. Le second s'est intéressé aux modalités de décompte, des bilans et du suivi du flux. Le 3ème a commencé à rédiger la charte qui a ensuite permis au 4ème groupe de produire un modèle de convention bilatérale. Au sein de ces groupes de travail, étaient systématiquement présents l'USH 74, Action logement, le Département auxquels se sont ajoutés la Ville d'Annecy, Annemasse agglomération et le Grand Annecy.

Il a ensuite été proposé aux EPCI soumis à la réforme et à certaines communes de pouvoir s'inscrire sur ces différents ateliers pour que tous les partenaires puissent être représentés. Cela a permis de rassurer l'ensemble des partenaires qui à la fin de chaque groupe de travail étaient destinataires des conclusions. 16 réunions ont eu lieu entre septembre 2022 et mars 2023 et cela a nécessité un travail important d'allers retours, de relecture et de rédaction pour l'ensemble des partenaires pour aboutir à un document collectif partagé.

Un séminaire de restitution a été organisé en mars 2023 pour présenter la charte et effectuer les derniers ajustements. La charte a ensuite été diffusée ainsi que le modèle de convention. Dans un second temps il s'agissait d'aller ensuite présenter ce travail à l'ensemble des communes du département.

L'USH 74 et la DDETS ont organisés en mai 2023 deux webinaires à l'attention des communes où ont été présentés la démarche, le contenu de la charte et les modèles de convention.

Le préfet de la Haute-Savoie a signé la convention avec tous les bailleurs du département le 6 juin 2023, ce qui a permis de lancer le processus de signature pour que tout le monde puisse être en ordre de marche à la fin de l'année.

La prochaine étape, c'est la réunion un comité technique de lancement en janvier 2024, 15 jours après le début de de la mise en place du flux pour faire un état des lieux.

La charte définit un certain nombre de principes :

- >> l'ensemble des logements sera réparti de façon équitable, même le moins attractif ;
- >> des délais ont été fixés pour éviter justement la vacance mais également pour que les réservataires aient le temps de réagir.

Malgré tout ce travail, des interrogations subsistent sur certains points. Il s'agira d'une première année d'expérimentation et les acteurs se sont laissé la possibilité de réunir le groupe de travail restreint ou élargi en cas de difficulté sur la première année. A titre d'exemple sur les indicateurs de décompte, les partenaires n'ont pas réussi à se mettre d'accord. Il y a eu débat pour savoir comment il fallait compter les orientations faites aux réservataires : les orientations acceptées, les passages en CALEOL ou des baux signés. La position prise est donc de voir comment cela va se passer et que ce sujet ne poserait au final peut-être pas de problème à l'issue de la première année. Les modalités seront fixées à l'issue du bilan qui pourra être dressé après une année de fonctionnement.

Pierre USEO : Pouvez-vous nous préciser ce qui est entendu par une répartition équitable des logements entre les réservataires ?

Maïa BRIQUE : Il y a des logements que tout le monde va vouloir et d'autres qui vont être refusés.

Sur ces derniers, qui vont être identifiés par un nombre important de refus, il va quand même être nécessaire de les orienter vers un réservataire. Il faudra donc que tous les réservataires se voient proposer ces logements dans la même proportion. Cela sera observé, même si on n'a pas toutes les réponses aujourd'hui, pour être sûr que personne ne soit lésé.

Pierre USEO : Merci beaucoup pour la présentation du travail réalisé en Haute-Savoie. Maintenant, un partenaire incontournable dans la mise en œuvre de cette réforme, Action logement. Je donne la parole à M. Noël Pétrone et M. Thierry Lindrec qui vont nous présenter les actions qui ont pu être menées au niveau régional et partager également les principes de de fonctionnement qu'ils ont mis en place.

Noël PETRONE - Directeur régional AURA, Action Logement et Thierry LINDREC, Directeur de l'offre et services aux salariés, Action logement

Action logement est dans la même situation que les autres acteurs vis-à-vis de ces évolutions réglementaires qui va modifier sensiblement les habitudes, les cultures et nécessiter des adaptations en termes d'organisation. On a bien conscience que c'est la même chose côté bailleurs, côté Etat, côté parties prenantes dans leur ensemble.

Action Logement a parfois été perçu comme exigeant dans la défense de ses droits, mais à chaque fois, il y a eu la volonté de trouver un consensus partenarial. Après une première année de bilan, nous en tirerons également les conséquences.

Le cadre d'élaboration de notre matrice de convention de gestion en flux est bilatérale, par département et concerne chaque bailleur. Aujourd'hui, il y a 13 conventions signées et 60 conventions en cours de signature avec les bailleurs.

Ce travail a été réalisé selon les spécificités des différents territoires et en lien étroit avec l'AURA Hlm avec qui une notice explicative a été élaborée. La matrice de la convention a une base nationale qui a été déclinée régionalement en tenant compte des spécificités de tous les territoires à travers toutes les réunions auxquelles Action Logement a pu participer. Le but est d'être au plus près des besoins des bailleurs mais aussi de prendre en compte les besoins et les objectifs de l'Etat et des collectivités. Globalement la trame est identique dans tous les départements.

Les éléments clés de la convention de gestion en flux ALS :

- 1.** Définition des termes et grands principes afin d'aboutir à une compréhension mutuelle entre les partenaires ;
- 2.** Identification du flux annuel réservé à ALQ avec 3 objectifs négociés :
 - Le flux annuel de placements : la base de négociation est la moyenne des dernières années ;
 - Le flux annuel de mise à disposition d'offres locatives ;
 - Le pourcentage de gestion partenariale, une forme de gestion délégué acceptée tant que cela reste sous une forme dérogatoire, car ALS fait une gestion directe majoritairement.
- 3.** Définition du hors flux annuel réservé à ALS ;
- 4.** Méthode de décompte : sur bail signé et/ou sur accord CALEOL avec visite (en gestion partenariale il s'agit forcément d'un bail signé). ALS est le plus souple possible pour essayer de répondre à toutes les spécificités des territoires ;
- 5.** Qualification des besoins d'ALS afin d'aider le bailleur dans son orientation d'offres, demandée par une majorité de bailleurs ;
- 6.** Conditions et détails de mises à disposition notamment les délais d'une offre neuve ou ancienne réservée ;
- 7.** Conditions de suivi du flux de logements réservées et notion de reporting.

Il est important de mettre en avant les échanges très constructifs avec l'AURA Hlm autour de trois thématiques majeures : le rappel des objectifs, la gestion partenariale et la comptabilisation de la consommation des droits. Cela a abouti à l'envoi d'une note explicative à tous les directeurs généraux des bailleurs sociaux, ce qui a permis de répondre à beaucoup de questions.

Sur la question du suivi et du reporting des conventions pour les bailleurs, Action Logement a travaillé sur un projet de module de reporting bailleur qui serait proposé au premier trimestre 2024. Le but est de fournir au bailleur une vue d'ensemble, par réservataire, de son activité avec des informations sur les offres qu'il a transmises sur une période donnée et dans un territoire défini. Cela permettra de voir quel a été le traitement par ALS et d'autres réservataires de ces offres, mais aussi de voir le potentiel de demandes sur la plateforme AL'in. Le module permettra le suivi des objectifs par réservataire mais aussi un suivi de la gestion des offres transmises. Cet outil devrait permettre de suivre la répartition des logements en flux par réservataire, de suivre les attributions, les conventions et le volume de droits prévisionnels et réels d'ALS. Deux prérequis pour ce module : le bailleur doit être connecté informatiquement et les données sur les autres réservataires devront être saisies.

Au-delà de ce module, la clause de revoyure reste fondamentale pour ALS. Elle sera l'occasion de faire un point sur l'activité, de confirmer certaines décisions ou d'ajuster certains objectifs. ALS s'appliquera également cette clause à lui-même s'il est nécessaire de réajuster les choses.

ALS reste au côté des bailleurs pour lutter contre la vacance et pour œuvrer à la mixité de peuplement. Il ne s'agit pas de conserver inutilement de droits de réservation et une remise à disposition sera faite le plus rapidement possible quand il n'y a pas de candidats identifiés dans AL'in. A contrario, si la demande est présente, les candidatures seront envoyées le plus rapidement possible.

Les outils au service des politiques d'attributions

Frédéric MONNET, Responsable des politiques sociales, DREAL Aura

Après avoir vu certaines initiatives menées en territoire entre les bailleurs et les réservataires, nous vous proposons de poursuivre cet après-midi avec une présentation des outils au service des politiques d'attributions avec l'intervention de Lucie MENIGOZ et Magali VALLET du GIP SNE qui vont nous faire part des évolutions du SNE en lien avec la réforme des attributions, ainsi qu'une présentation des fonctionnalités du portail cartographique et de toute l'utilité qu'il peut avoir dans le cadre du suivi et du pilotage des politiques d'attributions ou encore de la mixité sociale.

Interventions de Magali VALLET et Lucie MENIGOZ, GIP SNE

Le GIP SNE est une organisation qui est sous la double tutelle de l'USH et du ministère du logement, sa vocation est d'offrir un certain nombre de services et de piloter des applications en direction des acteurs du logement social.

Dans la gouvernance du GIP sont présents des représentants des collectivités locales, des fédérations des EPL et également Action logement.

Aujourd'hui le GIP SNE pilote 8 applications :

- >> SNE « professionnels »
- >> Portail grand public
- >> Site d'info des professionnels du SNE
- >> Portail web des professionnels
- >> Module de cotation
- >> Data.logement
- >> Décisionnel
- >> Cartographie

Au-delà des applications, le GIP-SNE pilote un certain nombre de partenaires/prestataires qui permettent aux bailleurs sociaux d'avoir la possibilité de faire appel au numériseur national. Ce sont également des services qui sont destinés à permettre l'envoi des préavis de renouvellements et des attestations de dépôts pour les demandeurs qui passent par un guichet. Le GIP SNE anime également un certain nombre de comités professionnels, en particulier la communauté des gestionnaires territoriaux.

Un des piliers de la réforme est la cotation qui est pour rappel une aide à la décision en apportant plus de transparence aux demandeurs. Il existe aujourd'hui plusieurs possibilités d'outils pour les EPCI : le module de cotation du SNE, l'outil du SPTA ou l'utilisation d'un outil ad oc. Quel que soit l'outil, la cotation se déverse dans le système national d'enregistrement de la demande.

La cotation n'est pas qu'un chiffre, elle consiste à définir une série de critères de priorisation de la demande et à leur appliquer une pondération :

- >> Une note qui permet au demandeur d'estimer le niveau de priorité de sa demande -> plus sa note est haute, plus sa demande a des chances d'être traitée rapidement ;
- >> Un positionnement qui permet au demandeur d'apprécier le positionnement relatif de sa demande par rapport aux autres demandes ;
- >> Un délai moyen d'attente par rapport à des demandes similaires, une localisation et une typologie de logements analogues.

Concernant le module de cotation, il a été élaboré dans le cadre d'une méthode agile associant des représentants des bailleurs, des réservataires, des services de l'état et l'USH. Cette concertation a permis de définir un grand nombre de possibilités avec un grand nombre de critères.

L'outil mis à disposition pour les EPCI se veut assez simple et accessible, il calcule la cotation pour les demandeurs. Une fois connecté sur le module, l'EPCI peut sélectionner jusqu'à 64 critères et sélectionner plusieurs options : possibilité de définir une cotation distincte selon que la demande est « classique » ou en mutation. Pour chacun des critères, il est possible de choisir une cotation entre 0 et 1000. L'EPCI peut sélectionner uniquement les demandeurs qui ont fourni les pièces justificatives. Il y a également la possibilité de ne pas mettre en visibilité immédiatement la cotation pour les demandeurs.

Les outils au service des politiques d'attributions

A partir du 1er janvier 2024, la mise en visibilité sera automatique dès lors que l'EPCI signale que sa cotation est officielle.

Les critères locaux sont spécifiques et doivent par conséquent faire l'objet d'une saisie manuelle. Un bilan des effets de l'utilisation de ces critères peut être intéressant car ce n'est pas sans effet sur l'équité de traitement des demandeurs. Une fois la cotation mise en visibilité, le demandeur a accès sur le portail public : à la grille de critères, sa propre note, les détails de la note et donc son positionnement et le délai moyen d'attente. Même chose côté professionnel avec la possibilité de télécharger la grille de cotation, d'avoir accès à l'ensemble des demandes cotées. En termes d'accompagnement des EPCI, les gestionnaires territoriaux ont été formés et un guide a été produit à destination de tous les acteurs concernés.

En ce qui concerne la gestion en flux, une réflexion va être engagée pour travailler sur les besoins et les attentes des acteurs notamment un suivi sur la mise en œuvre de la gestion en flux. Le bailleur a déjà l'obligation de saisir au stade de l'attribution le réservataire désignataire ce qui permet d'avoir une visibilité sur les contingents. Il existe par ailleurs un outil "tableau de bord" sur lequel on retrouve un certain nombre d'informations.

Un des axes de travail en cours est de donner la possibilité aux acteurs d'avoir accès à ces informations ailleurs que dans l'infocentre, à savoir dans les outils dédiés.

Le portail de cartographie a fait l'objet d'un chantier prioritaire dans la feuille de route du GIP SNE et va donc évoluer au cours de l'année 2024. L'objectif était à l'origine d'avoir un portail de visualisation des données avec plusieurs objectifs inscrits dans la loi égalité et citoyenneté comme le pilotage des attributions de logement et une meilleure transparence de l'occupation sociale ainsi que la répartition de l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Il a été conçu comme un outil complémentaire aux services des politiques d'attribution et de la coopération entre les acteurs notamment via le partage d'informations. Le portail est régi par un article du CCH qui confie au GIP SNE l'exploitation des données qui sont recueillies auprès des bailleurs. Un certain nombre de collectivités ont accès au portail dans la région AURA. L'accès au portail est soumis à la signature d'une convention tripartite pour ces dernières, qui permet d'acter les conditions d'utilisation ainsi que la nécessité d'associer les bailleurs aux diagnostics qui sont réalisés à partir de leurs données. Aujourd'hui, il y a environ 1500 utilisateurs du portail dont environ 250 dans la région AURA. Au niveau national : 600 conventions pour les bailleurs sociaux, 350 pour les collectivités dont 54 en région AURA.

Le portail fonctionne avec le croisement de deux sources de données : le répertoire du parc locatif social qui permet de récupérer l'adresse des logements et les données d'occupation du parc social. L'interface propose plusieurs fonds cartographiques, ainsi que plusieurs échelles dont des échelles infra-communales. Il y a aussi un historique des données qui va de 2016 pour les échelles communales à 2018/2020 pour les échelles infra-communales. Le portail est régi par un comité de pilotage qui réunit les représentants des organismes de logement social, les représentants des services de l'état et les représentants des collectivités. Un certain nombre d'indicateurs prioritaires avait été définis dans le cadre de ce comité. Les collectivités peuvent télécharger des données communales et/ou infra-communales, télécharger des portraits de territoires déjà préconstitués. Un certain nombre de fonctionnalités sont réservées aux bailleurs pour déverser les données OPS, corriger des adresses. Une nouvelle fonctionnalité de zonage à façon permet d'agréger un certain nombre d'échelles pour pouvoir constituer des territoires d'analyse.

Les outils au service des politiques d'attributions

Les évolutions prévues pour le portail de cartographie en 2024 :

- >> L'intégration des nouveaux QPV, la géolocalisation du RPLS sur les nouveaux périmètres, un recalcul des données de l'ensemble des millésimes depuis 2018 ;
- >> L'intégration « en masse » d'une échelle résidence, une échelle intermédiaire entre le point adresse et le carreau HLM, des travaux en cours pour adapter la méthodologie et les process ;
- >> L'intégration de nouveaux indicateurs, sur les emménagés récents (dans la limite des règles de secrétisation), « composites » pour croiser plusieurs axes d'analyse ;
- >> Le lancement de la collecte OPS 2024.

Le calendrier de ces évolutions ne peut pas être communiqué pour l'instant car ces dernières dépendent de la publication de textes réglementaires.

Questions : Comment sont prises en compte par le portail les mises en service ?

- >> Sur ce point le portail dépend du RPLS donc les mises en service ne sont pas traitées, des réflexions en cours pour gérer les transferts de patrimoines entre organismes. En l'état, le portail ne peut pas prendre en compte l'évolution du flux de logement en temps réel. Les mises en services ne sont prises en compte que lors du versement du millésime RPLS suivant.

Quelles sont les formations prévues à l'utilisation du portail de cartographie ?

- >> Il existe aujourd'hui des tutoriels en ligne ; si c'est un besoin, des formations pourraient être organisées.

Mot de la fin de Lydie BOSCH, Cheffe du pôle parc public et politiques sociales du logement de la DREAL

Les différentes présentations ont permis d'illustrer les travaux réalisés et que la mise en œuvre s'est coconstruite localement. Cela montre une forme d'efficacité collective dans la production d'outils, ainsi que la mise en place d'une gouvernance qui permet de conforter et de formaliser des partenariats. Cela a permis aussi l'identification de points de friction qui ne sont pas forcément tous réglés et d'envisager des pistes de résolution. Les services de l'Etat restent mobilisés pour accompagner la mise en œuvre de ces politiques et cette réforme.

La mise en œuvre de la réforme va demander des clauses de revoyure et l'établissement de bilans. Ce sera l'occasion de nouveaux rendez-vous pour partager les impacts, les évolutions, les pratiques, facteurs de réussite, pistes d'amélioration, etc.



Webinaire sur la gestion en flux et les enjeux des politiques d'attribution



Renseignements : Pierre USEO, Chargé de projets politiques sociales et territoriales de l'habitat - p.useo@aura-hlm.org