

LE JOURNAL DU RÉSEAU

2020





EDITO

MARC GOMEZ PRÉSIDENT DE L'AURA HLM

La crise sanitaire de 2020 a eu des conséquences majeures sur nos vies personnelles et professionnelles. Elle a révélé davantage encore l'importance que joue le logement en temps de crise pandémique. Seul refuge capable de protéger les habitants. Pour les acteurs locaux de l'habitat, les impacts ont été importants avec le ralentissement des chantiers, l'obligation de s'adapter à un contexte inédit, la précarisation d'une partie de la population, etc. Par ailleurs, c'est aussi une année d'élections avec pour certaines villes et agglomérations de la région des renouvellements d'équipes, et donc de nouveaux projets pour les territoires.

Pour continuer à garder le lien et à être au rendez-vous malgré ce contexte, nous avons revu les modalités d'organisation de nos rencontres au sein de notre Réseau des Acteurs Locaux de l'habitat et nous nous sommes appuyés sur de nouveaux outils pour proposer des formats à distance et en replay. Ces formats ont rencontré un grand succès qui nous conforte dans l'idée de les maintenir. Ainsi, pour la séance « Quoi de neuf chercheurs en Auvergne-Rhône-Alpes ? » qui a traité du « Logement d'Abord, 2 ans plus tard : Où en est-on ? », initialement prévue en juin 2020 ; les différentes interventions sont disponibles en replay. Le 16 juin 2020, la séance « Organismes de Foncier Solidaire : où en est-on dans notre région ? » a été organisée en webinaire, tout comme celle du 15 décembre 2020, coorganisée avec la DREAL - Réforme des attributions : mise en œuvre et perspectives. L'ensemble des vidéos est disponible sur la chaîne YouTube de l'AURA Hlm et les actes de chacune des séances sur notre site internet.

Pour 2021, les défis ne manqueront pas pour faire face aux effets socio-économiques de la pandémie, pour s'adapter aux éventuels bouleversements structurels qu'elle engendre dans nos manières d'habiter, de travailler, de nous déplacer, pour continuer à se mobiliser face aux enjeux climatiques et aux évolutions attendues en matière de législation, notamment concernant le projet de loi 4 D, en faveur de l'expérimentation et de la différenciation.

C'est aussi pour notre Réseau des Acteurs Locaux de l'habitat, l'occasion d'ouvrir de nouveaux espaces de dialogue avec les élus locaux pour s'interroger collectivement sur les réponses urgentes à apporter aux grands défis auxquels notre société est confrontée.

Bonne lecture !

SOMMAIRE

P3 Grand Témoin

P4 Atelier 1 - Logement d'abord : deux ans plus tard , où en est-on ?

P8 Atelier 2 - Organismes de Foncier Solidaire (OFS) : où en sommes-nous dans notre région ?

P10 Atelier 3 - La réforme des attributions : mise en œuvre et perspective en Auvergne-Rhône-Alpes

P13 Portraits des rédacteurs des Actes 2020

P14 Programmation 2021



GRAND TÉMOIN

ANNE-KATRIN LE DOEUFF DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE DE ESPACITÉ

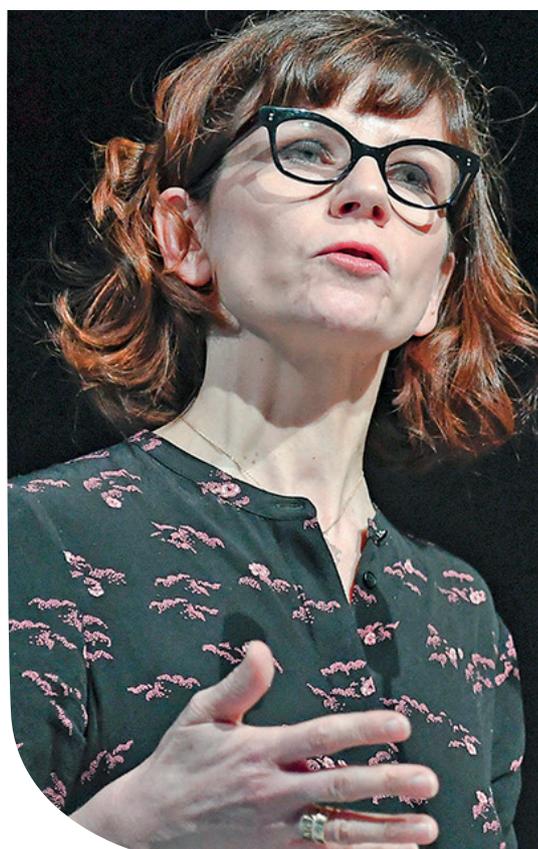
Espacité est une société de conseils dans les politiques territoriales de l'habitat et le renouvellement urbain qui a accompagné l'AURA Hlm en 2020 pour l'animation de la rencontre sur les Organismes de foncière solidaire et celle sur la réforme des attributions. La collaboration se poursuit sur ce dernier sujet en 2021, ainsi que sur l'organisation d'En Apparté - le Grand Rendez-vous du Mouvement Hlm en Auvergne Rhône-Alpes.

■ Après une année 2020 particulière, à quels enjeux sont confrontés les acteurs locaux de l'habitat ?

2020 a été un puissant démonstrateur de la capacité des organismes de logement social à faire face, dans le but de protéger le plus vulnérables. Mais la crise économique et sociale ne fait que commencer. J'y vois une opportunité pour les acteurs du logement : c'est le moment d'accélérer les démarches et projets d'innovation sociale, de faire aboutir des initiatives ou projets qui, en temps normal, auraient pu paraître plus accessoires.

■ Le réseau des Acteurs vise à offrir un espace de dialogue entre acteurs, quel rôle peut-il jouer face à ces enjeux ?

Le réseau des Acteurs initié par l'AURA Hlm est le bon espace pour porter ces ruptures, à conditions d'y partager un diagnostic clair et sans concession de la situation actuelle. La région se distingue par une capacité d'initiative remarquable, et les expériences d'innovations portées conjointement par les organismes et par les collectivités locales y sont nombreuses. Le réseau est le bon endroit pour intensifier ces collaborations et pour s'en faire le porte-voix.



QUOI DE NEUF CHERCHEURS EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES - LOGEMENT D'ABORD : DEUX ANS APRES OÙ EN EST-ON ?

En mai 2018, le Réseau des Acteurs Locaux de l'habitat en Auvergne-Rhône-Alpes proposait une séance dédiée à la mise en place du Plan Logement d'abord que venait d'adopter le gouvernement. Trois territoires en Auvergne-Rhône-Alpes avaient alors été désignés pour proposer une mise en œuvre accélérée : la Métropole de Lyon, Grenoble Alpes Métropole, le Département du Puy-de-Dôme et Clermont Auvergne Métropole. L'objectif de cette rencontre était notamment de partager l'ambition portée par les collectivités pilotes, les attendus et les points de vigilance des acteurs associatifs et des bailleurs sociaux pour une mise en place réussie.

Deux ans après, et alors que l'Acte 2 du Logement d'abord a été posé à l'automne 2019 par le gouvernement, l'objectif de cette rencontre était de bénéficier d'une part de l'apport des chercheurs pour remettre en perspective le concept de Logement d'abord dans les politiques publiques, et d'autre part de partager les retours d'expériences opérationnels des acteurs et des bénéficiaires.

■ QUESTIONS À RENÉ BALLAIN, AUTEUR

René BALLAIN, Chercheur associé au laboratoire PACTE est intervenu pour proposer une description schématique des politiques sociales du logement, jusqu'au concept de Logement d'abord à travers deux grandes questions : Quelles sont les grandes phases de ces politiques ? Comment en arrive-t-on au Logement d'abord ?

Comment se situe la politique du Logement d'abord dans les politiques sociales du logement ?

Si on schématise, les politiques sociales du logement se sont déployées depuis la fin de la seconde guerre mondiale sur trois grandes périodes qui désignent différemment les bénéficiaires de l'intervention de l'Etat. Dans les années 50 pour répondre aux besoins des « sans-logis », on développe et soutient massivement la construction en baissant les normes – on crée des cités d'urgence et de transit à visée thérapeutique, avec des missions de rééducation sociale pour favoriser l'intégration des habitants. Dans les esprits, le logement est un marqueur des inégalités de revenus dont la faiblesse justifie l'exclusion. La frontière entre hébergement et logement correspond à la séparation entre la sphère du logement et celle de l'action sociale.

A partir des années 70, la frontière bouge et se situe désormais entre ceux qui occupent un logement neuf et confortable et ceux qui demeurent dans un logement ancien, dénué de confort. On parle alors de « mal logés ». Le volet social de la politique du logement s'oriente sur les populations vulnérables que sont les jeunes travailleurs, les jeunes ménages, les familles monoparentales, les familles nombreuses. Pour répondre à leurs besoins, ils deviennent prioritaires dans les attributions de logements sociaux, est mise en place l'allocation logement et on développe les foyers jeunes



travailleurs ou travailleurs migrants. On agit aussi sur la résorption de l'habitat insalubre. Enfin, on relance les cités de transit pour les familles, qui deviendront bientôt des CHR. C'est le développement de l'action socio-éducative liée au logement. Le référent dominant n'est plus celui de la pauvreté dans sa dimension socio-économique, mais celui de l'inadaptation sociale.

Dans les années 90, l'action publique s'adresse aux « défavorisés », avec notamment l'instauration du RMI et le développement d'une nouvelle forme de logement social avec la création du PLAI. Le logement devient le support d'un processus d'insertion.

La stratégie Logement d'abord peut être considérée comme une nouvelle étape de la politique sociale du logement. En effet, elle est à la fois en phase avec la nécessité de renouveler les modes d'action publique en direction des populations les plus fragiles, tout en marquant une rupture nécessaire dans les modes d'action. Elle vise à sortir de la logique d'escaliers coûteuse pour la collectivité et pénalisante pour

les personnes. Le logement n'est plus le terme d'un parcours d'insertion, mais en devient la condition. Elle est également en phase avec le droit au logement. Toutefois, elle est marquée par le rôle central accordé à l'accompagnement. Ainsi, plutôt que de qualifier ce moment de la politique sociale du Logement d'Abord, il conviendrait plutôt de parler du logement accompagné.

Quels sont les enjeux de sa mise en œuvre ?

La stratégie est bien construite, déclinée au niveau territorial, dans le cadre de programmes d'actions spécifiques qui favorisent la mobilisation des acteurs. Pour autant, elle intervient dans un périmètre limité avec l'identification de territoires en mise en œuvre accélérée. Également, il demeure une incertitude sur les publics concernés qui semblent plus restreints que ceux des PDALHPD. On peut aussi considérer

que les conditions de sa réussite ne sont pas assurées, du fait que l'offre reste limitée et que la démarche laisse dans l'ombre les modalités pratiques de la transformation de l'hébergement pour réduire les marches de l'escalier. Enfin, on peut craindre que le Logement d'abord ne devienne l'accompagnement d'abord avec des statuts d'occupation spécifique. Il y a un risque que ne se creuse un fossé entre ceux qui accéderont au logement dans ce cadre (cadre d'une approche administrée et accompagnée) et ceux, dont la demande ne présentant pas d'aspérités, pourront recourir à la location active dont le développement semble inéluctable. L'enjeu est donc de redonner une liberté de choix, même limité comme peuvent l'avoir désormais les demandeurs de logement social.



■ QUESTIONS À NADYAH ABDEL-SALAM, DOCTORANTE

Nadyah ABDEL SALAM effectue une thèse de sociologie sur le Logement d'Abord à l'Université de Nice Sophia Antipolis au GREDEG. Cette recherche est menée en partenariat avec le GIE La Ville Autrement dans le cadre d'une Convention Industrielle de Formation par la Recherche (CIFRE). Le GIE La Ville Autrement réunit les opérateurs de l'habitat social, de l'hébergement et de l'insertion que sont Est Métropole Habitat, La Fondation Aralis, Rhône Saône Habitat, Alynéa et la Société Villeurbanaise d'Urbanisme.

De quoi parle-t-on précisément lorsque l'on parle de Logement d'Abord ?

C'est une approche alternative de la prise en charge institutionnelle des personnes en situation de sans-abrisme, qui se base sur l'accès au logement ordinaire, au plus tôt, sans prérequis, avec un accompagnement qui s'adapte aux choix et besoins

des personnes. On parle de modèle alternatif ou de nouveau paradigme parce que cette proposition, qui peut sembler banale ou évidente, prend le contre-pied d'une logique de parcours d'insertion au sein des dispositifs d'hébergement et de logement temporaire pour préparer les personnes au logement autonome.

En France, le Logement d'Abord s'incarne dans des dispositifs d'intervention auprès des personnes sans-abri tel que le programme Un Chez Soi d'Abord. Après une phase d'expérimentation de 2011 à 2016, ce programme est en cours de déploiement. Il fait référence en termes de mode opératoire, d'arguments d'efficacité et inspire d'autres dispositifs qui se créent ou qui se réorientent.

C'est aussi une politique publique. En 2009, suite aux mobilisations pour les sans-abri et l'adoption du droit au logement opposable, le Logement d'Abord était le mot d'ordre de la refondation de la politique d'hébergement et d'accès au logement portée par le gouvernement de l'époque. Après une phase de mise en sommeil, cette politique a été relancée en 2017 au travers d'un plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) et d'un appel aux collectivités locales volontaires pour être territoire de mise en œuvre accélérée.

Dans mes travaux de recherche, j'aborde le Logement d'Abord comme un processus d'innovation institutionnel. On présente le plus souvent le Logement d'Abord comme un modèle élaboré aux États-Unis, par Sam Tsemberis psychologue clinicien en santé communautaire, à la fin des années 90. En étudiant comment l'approche a émergé, circule et se diffuse en Amérique du Nord, en Europe et en France, j'observe qu'il n'y a pas une mais plusieurs conceptions du Logement d'Abord. La Finlande qui a fait du Logement d'Abord une politique nationale



depuis 2008 est un autre foyer de modélisation, avec des propositions sensiblement différentes. En fonction des contextes et des histoires locales, les problématiques ne sont pas les mêmes et les acteurs se saisissent différemment de l'approche. Il y a adaptation, hybridation du nouveau et de l'existant, influences réciproques.

En schématisant à gros traits, on peut distinguer trois conceptions qui dessinent chacune une trajectoire de déploiement distincte. L'approche ciblée s'adresse à ceux qui échappent ou sont exclus des prises en charge habituelles : les personnes sans-abri avec un long parcours de rue, des troubles psychiatriques, des addictions, des besoins d'accompagnement complexes et élevés. Son déploiement suppose de couvrir les besoins de ce groupe, mais ne concerne qu'une part limitée des personnes sans domicile. L'approche extensive transpose le mode opératoire et les principes d'intervention à d'autres catégories de personnes sans domicile : les jeunes en rupture, les sortants d'institution (détention, hôpitaux, protection de l'enfance), les familles sans-abri, etc.... Le périmètre des situations concernées peut être plus ou moins large, mais il ne prétend pas remplacer l'ensemble des dispositifs de prise en charge. L'approche transformative vise à réorienter durablement les dispositifs et les politiques d'hébergement et d'accès au logement à partir des principes du Logement d'Abord, en direction de toute personne sans domicile ou susceptible de le devenir. Elle interroge les capacités d'action sur les dimensions plus structurelles qui sous-tendent le sans-abrisme (marché immobilier, politique migratoire, emploi, politique de santé,...). Ces trois conceptions du Logement d'Abord coexistent et se combinent dans l'action publique, à l'échelle d'un territoire tel que la métropole lyonnaise, mais aussi dans la stratégie nationale et dans les cercles de promotion

du Logement d'Abord au niveau européen et international.

Quels sont les effets de sa mise en œuvre pour les acteurs et leurs pratiques ?

C'est un peu tôt pour le dire. Ce que j'ai pu observer sur mon terrain d'enquête, c'est la façon dont les acteurs se saisissent du Logement d'Abord pour promouvoir des changements qui leur paraissent souhaitables ou à l'inverse interrogent les logiques à l'œuvre et s'en défient où s'y opposent.

C'est une notion clivante qui divise les acteurs. Pour ses promoteurs, il est porteur d'espérances : la possibilité d'un habiter et d'un rétablissement, y compris pour les situations les plus en marges ; un plus grand respect des individualités et une progression des droits ; une société plus inclusive et moins normative. C'est un modèle "capacitaire" qui met l'accent sur les forces et capacités d'agir des personnes sans domicile, et plus largement des parties prenantes. En dessinant une voie alternative, il met à distance le sentiment d'impuissance et d'inefficacité face aux impasses du système d'hébergement et l'augmentation des situations de sans-abrisme. Pour d'autres, il est associé à des menaces fortes : la disparition de certaines activités, la spécialisation du parc Hlm, un transfert de la responsabilité du soin des plus vulnérables vers la société civile et le logement social, l'invisibilisation dans les logements de situations qui pourraient dériver. La mise en tension des postures pour caricaturer l'ancien monde où en vis-à-vis le renouveau annoncé avive les oppositions.

Le Logement d'Abord se présente comme une politique publique ambiguë. La stratégie nationale de déploiement se revendique d'un nouveau mode de pilotage de l'action publique, basée sur des preuves scientifiques, le partenariat et la co-

construction, avec une traduction opérationnelle des intentions politiques, des objectifs ciblés mesurables évaluables, une évaluation des actions menées et de leurs effets. La mise en œuvre est plus complexe et moins lisse. Si la visée de résorption du sans-abrisme est consensuelle dans le monde de l'hébergement et de l'habitat social, les objectifs poursuivis et leur opérationnalisation sont discutés. La mise en œuvre du Logement d'Abord s'accompagne de changement dans les règles de prises en charge et dans les modèles économiques des opérateurs associatifs et des bailleurs sociaux, qui interrogent plus largement les logiques à l'œuvre dans les politiques sociales de l'habitat. Plusieurs points cristallisent spécifiquement les incertitudes : le devenir de l'offre d'hébergement, les droits des "sans droit" (au séjour), les moyens alloués pour la mise en œuvre et l'accompagnement autant que de besoin, l'offre de logement effectivement mobilisable.

Le Logement d'Abord suppose de réorganiser autour du logement, l'offre d'accompagnement et les services aux personnes, et de penser la place des personnes vulnérables dans la cité, plutôt que dans des institutions à part. Cela se traduit par un travail d'exploration autour des pratiques d'accompagnement, des formes d'habitat, des modes de participation. Cela interroge les frontières des métiers et les champs de compétence de chacun, la place respective des parties-prenantes (personnes concernées, Etat, collectivités, opérateurs de l'accompagnement et du soin, bailleurs sociaux et privés, société civile..). On est sur des univers socio-professionnels qui se réorganisent et des politiques sociales de l'habitat qui se transforment. L'action menée dans le cadre du Logement d'Abord s'inscrit dans ces processus de changement.

■ MISES EN ŒUVRE ACCÉLÉRÉES DU PLAN LOGEMENT D'ABORD

En 2018, les territoires de la Métropole de Lyon, de Grenoble Alpes Métropole, de Clermont Auvergne Métropole et du Département du Puy-de-Dôme sont retenus, dans le cadre d'un AMI porté par la DIHAL, pour mettre en œuvre de façon accélérée le plan Logement d'Abord. Deux ans après, nous leur proposons de revenir sur les apports de ce dernier.

Martine CHANAL, Chargée de mission à la Métropole de Lyon

« L'AMI a permis à la Métropole de structurer son approche »

Aurélié DUFFEY, Responsable du service gestion du logement social et de l'hébergement de Grenoble Alpes Métropole

« La mise en œuvre accélérée a le mérite d'une visibilité politique et d'une accélération de la sortie du travail en silo pour les différents acteurs publics et leurs partenaires. »

Caroline DAMBRUN, Cheffe de pôle à la DDCS du Puy-de-Dôme / Christelle DÉAT, Responsable du Service Logement, Département du Puy-de-Dôme / Anne-Luce MORCELET, Cheffe du Service Habitat Solidaire, Clermont Auvergne Métropole / Cécile SOCCARD, Coordinatrice Logement d'Abord Adil 43

« L'AMI est venu renforcer la cohérence dans l'action entre les trois institutions. »

[Retrouvez l'ensemble des interventions en vidéo ICI](#)





ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) : OÙ EN SOMMES-NOUS DANS NOTRE RÉGION ?

L'objectif de cette rencontre était de partager ce qu'est un organisme de foncier solidaire : ses fondements, sa portée mais aussi son développement national et local et ses impacts sur les marchés du logement. Enfin, d'échanger à partir du retour d'expériences de Benoît Tracol, Président d'ORSOL sur la missions et fonctionnement de l'un des premiers OFS de France.

CADRAGE

- Loi ALUR 2014 – création des organismes de fonciers solidaires – société privées à but non lucratif agréées par l'Etat dont l'action est fondée sur le modèle du démembrement de la propriété immobilière.
- Loi Macron 2015 – création d'un démembrement perpétuel
- Loi de finances 2016 – ouverture à la TVA réduite
- Loi Elan 2018 – permet aux organismes de logement social d'être agréés et comptabilise les logements nouvellement créés sous les obligations SRU



REGARD DE ANNE-KATRIN LE DOEUFF, DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE DE ESPACITÉ

Quels sont les principes d'intervention des OFS ?

Ils reposent sur le principe suivant : l'accession à la propriété est rendue durablement abordable grâce à la dissociation perpétuelle du foncier du

bien immobilier et à l'introduction de clauses anti-spéculatives de très longue durée. L'organisme fait l'acquisition du foncier et il développe des programmes immobiliers abordables qui sont ensuite vendus à des ménages modestes via un Bail Réel solidaire (BRS). Il s'agit d'un bail signé entre un Organisme Foncier Solidaire, propriétaire du foncier, et un acquéreur lors de la vente du bien qui inclut un loyer pour le foncier. Il se recharge à chaque vente ou transmission du logement. Il impose des clauses sur le prix de revente et des plafonds de ressources pour tous les acheteurs successifs. L'acquéreur bénéficie d'une TVA à 5,5 % et le logement en BRS est comptabilisé dans le quota Loi SRU.

Qui portent des organismes de foncier solidaire ?

Actuellement, le portage des Organismes agréés Foncier Solidaire vient principalement de trois familles d'acteurs à l'initiative de ce modèle : les acteurs Hlm, qui ont soutenu une part très importante des premiers logements commercialisés en France ; les collectivités locales qui souhaitent maîtriser plus activement ce qui se passe sur leur territoire et les établissements fonciers locaux qui intègrent les logements en BRS dans leur stratégie de maîtrise de la spéculation foncière.



■ ORSOL : OFS ENGAGÉ BENOIT TRACOL, PRÉSIDENT DE ORSOL

ORSOL est un organisme coopératif d'intérêt collectif dont les principales missions sont :

- Le développement de son offre par la recherche de nouveaux fonciers à valoriser et le portage foncier des projets.
- La gestion des programmes immobiliers (préparation des financements et préfinancements), l'agrément des ménages qui leur consent des droits réels immobiliers permettant aux ménages d'être propriétaires de leur logement.
- Le contrôle de la revente en confirmant l'éligibilité des nouveaux acquéreurs et le respect des normes de vente. Le respect des règles anti-spéculatives est l'un des points cruciaux de la mission ORSOL pour pérenniser son projet. ORSOL et ses partenaires assurent la revente des biens en les rachetant s'ils ne trouvent pas preneurs.

Son organisation repose sur quatre collègues institutionnels : les collectivités, les organismes fondateurs (Savoisienne Habitat, Isère Habitat et Rhône Saône Habitat), d'autres organismes

Hlm et leurs soutiens financiers, et deux collègues plus spécifiques qui accueilleront les sociétaires (acquéreurs successifs en BRS) et les salariés. Il agit sur les territoires d'action de ces trois fondateurs (le Rhône, l'Isère et la Savoie). Son action a été agréée par le Préfet de Région en octobre 2018 sous le nom de « Organisme régional solidaire » lui permettant d'éditer des baux.

ORSOL porte des valeurs de solidarité. C'est un outil anti-spéculatif dont la mission est de rendre le logement durablement abordable pour des ménages à faibles ressources. L'objectif d'ORSOL est que 90 % des logements soient accessibles à des ménages dont les revenus sont inférieurs à 65 % du plafond PSLA.

Les principaux acquéreurs sont des particuliers sous plafond de revenu, mais aussi des organismes Hlm et des opérateurs-constructeurs qui s'engagent à céder les droits réels à un ménage éligible. Un bien peut être également acquis par une coopérative citoyenne. Dans ce cas, ORSOL autorise la mise en location de ces biens si la coopérative s'engage à les attribuer à des ménages sous condition de ressources.

Les premiers retours d'expérience montrent qu'une grande partie des acquéreurs viennent du parc Hlm (38 %), permettant ainsi aux locataires de devenir propriétaires et de libérer des logements sociaux. En 2 ans, l'organisme a déjà prévu la construction de 375 logements ouvrant une perspective de fort développement pour ce nouveau modèle. La prochaine étape pour ORSOL est de réaliser des programmes immobiliers avec un plus grand nombre de logements pour continuer à développer son offre et de s'ouvrir à d'autres méthodes de réalisation que la construction neuve.

[Retrouvez l'ensemble des interventions en vidéo ICI](#)



La résidence Soliza Crolles (38920)

- 23 logements BRS
- Cette résidence est située au cœur de l'innovant écoquartier de Crolles : un mélange d'ingéniosité, d'excellence environnementale, de qualité du cadre de vie et d'accessibilité.



Présentation du projet de Résidence SOLIZA à Crolles



LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS MISE EN ŒUVRE ET PERSPECTIVES EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

L'objectif de cette rencontre coorganisée avec la DREAL, et qui réunissait les membres du Réseau des Acteurs Locaux de l'habitat et les membres des ateliers du CRHH, était de partager sur la mise en œuvre de cette réforme en Auvergne-Rhône-Alpes et de mettre en perspective l'avenir.

■ LES OBJECTIFS DE LA RÉFORME

2013 Concertation pour définir le sens que doit prendre la réforme : 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.

➤ 2014 Loi Alur : Simplifier les démarches des demandeurs, pour plus de lisibilité, de transparence et d'efficacité dans les processus d'attribution ; instaurer un droit à l'information du public et des demandeurs de logement social ; mettre en œuvre une politique intercommunale et inter-partenaire de la gestion des demandes et des attributions.

➤ 2017 Loi Egalité citoyenneté : Renforcer le droit au logement et renforcer le pilotage intercommunal des attributions ; améliorer la mixité sociale, à l'échelle des quartiers et des immeubles ; mieux répartir l'offre de logements.

➤ 2018 Loi Elan : Proposer une réforme structurelle du logement social, renforcer la mobilité, la mixité, et rendre les attributions plus transparentes.

BILAN RÉGIONAL ET PERSPECTIVES ANALYSES DE ANNE-KATRIN LE DOEUFF, DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE ESPACITE

Espacite a accompagné l'AURA Hlm dans une démarche d'évaluation de la mise en œuvre de la réforme des attributions au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'objectif était de mesurer les conditions de son appropriation locale et d'identifier les éventuels enjeux d'une remobilisation des acteurs autour de cette question. Pour cela, Espacite a réalisé un certain nombre d'entretiens avec des représentants des EPCI, des services de l'Etat et des organismes de logement sociaux. Il en ressort différents enseignements.

■ QUEL REGARD PORTE LES ACTEURS INTERROGÉS SUR CETTE RÉFORME ?

Il ressort des différents échanges, une forme d'adhésion évidente au principe législatif, qui fait sens et fait écho à des préoccupations locales et anciennes (transparence, gouvernance, enjeux de justice sociale et spatiale). C'est une adhésion à des valeurs jugées comme légitimes, car portées par l'Etat.

La réforme a permis d'accélérer des réflexions qui existaient au préalable, et a donné une légitimité à des initiatives et des volontés de faire bouger les choses, portées par des collectivités locales ou par des organismes de logement social. On constate également, comme ailleurs, une forme de changement de culture dans la manière d'appréhender la question des attributions, qui est devenue un sujet d'actualité politique. Toutefois, cette appropriation et cette adhésion, constatées au niveau des décideurs politiques et des décideurs des organismes de logements sociaux et des services de l'Etat, n'est pas toujours partagée par le reste des organisations, ce qui peut provoquer des contradictions et limiter l'effet d'entraînement, qui ne transparait pas sur les pratiques opérationnelles. Également, malgré le sentiment d'avoir franchi les jalons culturels, de process, de dialogue entre acteurs, les apports et changements pour les demandeurs ne sont pas évidents et valorisables. Enfin, on relève de fortes disparités à l'échelle de la région qui apportent une certaine ambivalence dans les retours.

- SUR QUOI PORTE CETTE AMBIVALENCE ?

La région Auvergne-Rhône-Alpes est très grande et très diverse, et l'application d'une telle réforme amène à la « culture des grands écarts ». Ce phénomène est encore plus manifeste qu'ailleurs, entre des territoires très en avance, très volontaires, qui innovent, qui vont largement plus loin que ce que la réforme attend, et puis d'autres qui semblent en retrait, en décrochage. Il n'y a pas de logique de moyenne mais de fortes disparités. Cette dichotomie repose principalement

sur trois facteurs : le leadership de l'agglomération, la qualité du partenariat entre organismes de logement social et du dialogue entre organismes et collectivités, et le socle de compétences et d'outillage préalables. Au-delà des dichotomies, les acteurs ont pu citer différents apports : l'apport de légitimité : la réforme est perçue comme un écho à leurs préoccupations ; l'opportunité de faire un pas de côté en termes de pratiques en plaçant le demandeur au cœur de cette dynamique ; les effets collatéraux de la réforme qui ont permis d'installer cette politique locale de l'habitat et un dialogue différent inter acteurs autour du secteur du logement social. D'un point de vue critique, il ressort le sentiment d'une réforme « qui n'est pas faite pour nous », accentué par une forme de lassitude qui s'est installée autour de ce sentiment de décrochage avec les intentions des législateurs, que certains acteurs ont encore du mal à dépasser. Cette ambivalence s'explique par le dynamisme de certains territoires qui y ont vu une opportunité, la maturité préalable de la politique du territoire avec le sens général de ces lois et l'idée que l'intercommunalité soit cheffe de file sur les attributions, le dialogue et la capacité d'entente au sein du bloc intercommunal (entre l'intercommunalité et la commune), et puis aussi le dialogue collectivités locales – organismes du secteur Hlm, et le dialogue inter-organismes ; enfin, le bagage technique préalable : moyens, outillage etc. Ainsi, le positionnement des acteurs vis-à-vis de cette réforme a été un marqueur des compétences (de politiques locales de l'habitat, intercommunales et aussi stratégiques et opérationnelles du secteur Hlm) et un accélérateur de celles-ci (socle principal qui a permis d'asseoir tout ce qui va permettre d'affirmer encore plus largement cette compétence locale).



- PAROLES D'ACTEURS : MISES EN PERSPECTIVE ET ENJEUX D'AVENIR

Lisa WILLIAMS – Cheffe du service Habitat et renouvellement urbain - DDT Puy-de-Dôme

« Deux axes : agir et évaluer. Agir de manière pragmatique, sur du moyen/long terme, de manière très concrète, sur de la production d'offre nouvelle par exemple. Évaluer notamment sur la question centrale du demandeur qui doit être bien présente».

Aude POINSIGNON – Chargée de Projet Territorial USH 74/AURA Hlm

« A moyen terme, voire à court terme, l'enjeu est de réussir le passage à la gestion en flux pour ne pas perdre le sens originel de la réforme qui était de décloisonner le système et de simplifier le processus d'attribution. Pour cela, il faut que les derniers textes d'application sortent et que les outils de gestion pour les organismes soient performants et efficaces. Également, il est nécessaire que ces évolutions soient comprises par les élus et qu'elles soient réellement perçues comme une avancée, et non pas comme une ultime complexification du système».

David LARTIGE – Responsable Programme Local de l'Habitat et équilibre territorial - Direction Habitat et Politique de la Ville – Clermont Auvergne Métropole

« Il ne faut pas casser la dynamique lancée dans les territoires qui pénaliserait l'investissement des EPCI / Métropoles en tant que pilotes et l'ensemble des acteurs mobilisés, notamment par des mesures législatives qui pourraient «juste» aborder les enjeux de mixité à travers quelques objectifs d'attributions.»

Michel BRUN, Directeur des services aux habitants de Pluralis/ABSISE

« L'enjeu porte en premier lieu sur le SNE, qui est un outil du quotidien dont on doit arriver à fiabiliser les données. Ce n'est pas un simple outil d'enregistrement de la demande, mais un outil de gestion de la demande. Malheureusement, le CERFA V4 ne va pas dans le sens d'améliorer la gestion de la demande. Le deuxième axe porte sur la construction. La crise que l'on traverse actuellement met en difficulté beaucoup de citoyens. La demande sociale a explosé ces dernières années, alors que le taux de rotation est en chute libre. Les seules marges de manœuvre reposent donc sur la construction aujourd'hui ».

Maïa BRIQUE, Adjointe de la Cheffe du pôle logement, DDCS Haute-Savoie

« Parce que cette réforme a du sens et est cohérente, la mobilisation des élus est nécessaire pour créer une dynamique cohérente sur l'ensemble de la politique de l'habitat avec les tous les acteurs du logement. Les expérimentations sur l'encadrement des loyers sont également à observer et des dispositifs tels que l'intermédiation locative sont à développer, afin que le parc privé prenne aussi sa part dans le logement des ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds du logement social. Pour faire baisser la pression sur le logement social et favoriser la mixité sociale, il faut une approche globale avec tous les outils à disposition ».



Pour chaque rencontre du Réseau, nous faisons appel à des étudiants pour la réalisation des Actes. Ce travail vise à restituer la richesse des interventions dont les contenus sont importants. Nous travaillons dans ce cadre avec l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble – Master Villes Territoires et Solidarités, Développement territorial, politiques urbaines et développement durable, le Laboratoire Max Weber de Lyon 2 et l'Institut d'Urbanisme de Lyon, qui nous mettent en contact avec les personnes intéressées. Au-delà de la rédaction des Actes, cet exercice constitue pour nous un grand apport. En effet, cela nous permet de bénéficier d'un autre regard. Par ailleurs, c'est aussi l'occasion pour les étudiants mobilisés d'élargir leur réseau.

PORTRAITS DES RÉDACTEURS DES ACTES 2020



■ Stacy PASSANT - Rédaction des Actes Logement d'abord : deux ans plus tard, où en est-on ? [Lire ICI](#)

Etudiante en Master 2 d'Urbanisme et Aménagement à l'Institut d'Urbanisme de Lyon. Issue d'une licence de Géographie et Aménagement, également à l'Université Lyon 2.

« Je me suis portée volontaire pour participer à cette mission, afin de cultiver mon goût pour les enjeux liés à l'habitat, pour lesquels je me destine à me professionnaliser. Ainsi, participer à cette restitution m'a permis de me rendre compte des enjeux et impacts du Plan Logement d'abord dans les territoires en mise en œuvre accélérée. C'était une opportunité pour moi, de partager le regard des chercheurs vis-à-vis de la mise en œuvre opérationnelle des politiques locales de l'habitat, et d'étudier les actions déployées à ces fins, me permettant ainsi dans une certaine mesure de me familiariser à la diversité des acteurs et au contexte de l'Habitat. »



■ Nicolas BUTTET - Rédaction des Actes OFS : où en sommes-nous dans notre région ? [Lire ICI](#)

Etudiant en deuxième année du Master Urbanisme et Aménagement parcours Programmation, conception et conduite de projets urbains, à l'Institut d'Urbanisme de Lyon.

« Ma formation initiale porte sur la maîtrise d'œuvre dans le secteur du bâtiment. Après avoir validé mon BTS, je souhaitais étudier l'environnement dans lequel il s'implante. J'ai ainsi continué mes études en géographie, pour ensuite me spécialiser dans l'urbanisme et l'aménagement en rejoignant l'Institut d'Urbanisme de Lyon.

La mission proposée par l'Association Régionale Hlm est une ouverture pour découvrir de nouvelles thématiques liées aux logements sociaux : découvrir de nouveaux mécanismes, outils et points de vue innovants autour des logements sociaux en France. Pour ma part, j'ai été initié aux organismes de foncier solidaire qui souhaitent apporter une nouvelle façon de voir le logement social sur le long terme, grâce au bail réel solidaire. Cette multitude de solutions mises en œuvre pour renouveler le monde des bailleurs sociaux m'a étonné par sa diversité de forme et son dynamisme pour s'adapter au mieux à l'ensemble des besoins de la société.

Continuer à se poser des questions et avoir une approche ouverte au-delà de notre propre domaine d'études, c'est ce que je recherche en participant à cet exercice. Il m'a apporté une vision au plus près du terrain sur des thématiques qui sont l'affaire de tous, le domaine du social étant la base d'une approche plus humaine du territoire.

Grâce à cette expérience, j'espère avoir une meilleure compréhension des questions sociales dans le cadre de mon travail sur des projets d'aménagements territoriaux. Cette volonté s'inscrit dans ma démarche de travailler sur l'acceptabilité de la densification urbaine, par la prise en compte du cadre de vie et de l'espace vécu. »

■ Jade ALZINA - Rédaction des Actes Réforme des attributions : mise en œuvre et perspectives en AURA. [Lire ICI](#)

Etudiante en Master 1 Villes, territoires et solidarités à l'Institut d'études politiques de Grenoble.

PROGRAMMATION 2021

SÉANCE 1 : 6 MAI 2021 À 14H00

Politique de la ville et utilisation de l'abattement TFPB : le partenariat au service de la qualité de vie et de la cohésion des territoires

SÉANCE 2 : 17 JUIN 2021 À 14H00

Parc existant : Quels enjeux et quelle stratégie pour améliorer la qualité du parc ? (titre non définitif)

SÉANCE 3 : SEPTEMBRE 2021

Le Grand Rendez-vous - En Aparté

SÉANCE 4 : 14 DÉCEMBRE 2021

L'adaptation des politiques aux besoins des territoires

Ces dates peuvent être modifiées en fonction des disponibilités des intervenants. Elles seront organisées en distanciel et présentiel dès que la situation sanitaire le permettra.

RÉSEAU DES ACTEURS DE L'HABITAT

« Favoriser les coopérations au service des politiques de l'Habitat »

En 2007, au niveau national est constitué un Réseau des Acteurs de l'Habitat pour ancrer les relations entre acteurs de l'habitat.

En 2008, le Conseil d'Administration de l'ARRA-HLM (aujourd'hui AURA-Hlm) institue une nouvelle configuration : le Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat. Les séquences sont alors ouvertes à toutes les collectivités, et plus largement à l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat de notre région : les services de l'État (DREAL, DDT), la Région, acteurs associatifs, bailleurs sociaux, experts.

L'objectif : renforcer la construction d'une culture commune entre organismes, collectivités locales et services de l'Etat à l'échelle du territoire, faciliter les coopérations et les projets entre les différentes institutions régionales et infrarégionales en matière de politique de l'Habitat. Les séances du Réseau permettent ainsi de prendre de la distance par rapport aux négociations locales, et de partager les expériences au regard des particularités des territoires.

AU NOMBRE DE 4 PAR AN, CES RENCONTRES SE STRUCTURENT AUTOUR DE PLUSIEURS TEMPS FORTS AU COURS DESQUELS, IL EST PROPOSÉ :

- De s'informer et partager sur les données régionales, le regard d'experts comme des chercheurs ou les agences d'urbanisme etc.,
- De débattre, d'échanger, de faire connaître son point de vue et son expérience dans le cadre de tables rondes.

LA RESTITUTION DES CONTENUS ET DES ÉCHANGES SE FAIT VIA DIFFÉRENTS SUPPORTS :

- les documents diffusés durant la rencontre,
- les Actes réalisés pour chacune des séances par un étudiant,
- le Journal du Réseau qui revient de manière plus concise sur les quatre séances de l'année.