



# LE RÉSEAU

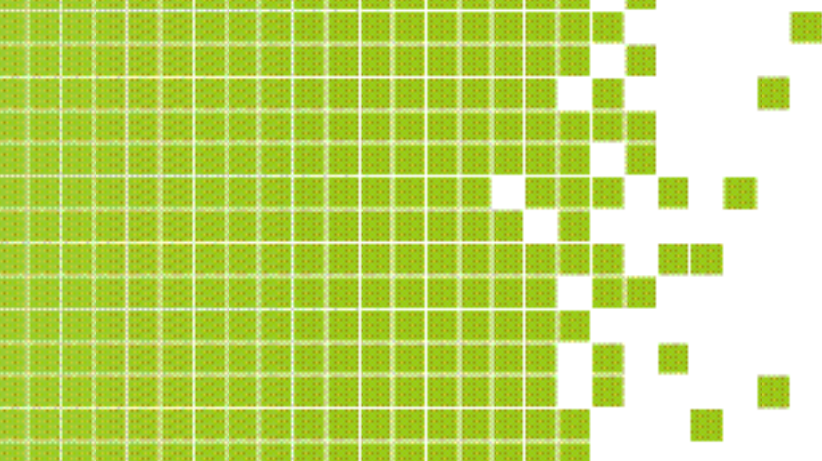
DES ACTEURS LOCAUX DE L'HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



**ATELIER 4 - Séance détaillée  
du 31 janvier 2018**

**Mise en œuvre du volet attributions  
de la Loi Egalité Citoyenneté  
en Auvergne-Rhône-Alpes**





# SOMMAIRE

<b>L'OBJET DE LA SÉANCE DU 31 JANVIER 2018</b>	<b>PAGE 1</b>
<b>TEMPS 1</b>	
<b>LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME DE LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS</b>	<b>PAGE 3</b>
<b>ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION NATIONAUX</b>	<b>PAGE 4</b>
<b>BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES ET ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIFS EXISTANTS</b>	<b>PAGE 6</b>
<b>DÉMARCHES MENÉES EN INTER-ORGANISMES : ENJEUX DE PARTAGE SUR LES PRATIQUES</b>	<b>PAGE 7</b>
<b>TEMPS 2</b>	
<b>QUELLES MISES EN ŒUVRE LOCALE ?</b>	<b>PAGE 8</b>
<b>VALENCE ROMANS AGGLO</b>	<b>PAGE 9</b>
<b>ANNEMASSE AGGLO</b>	<b>PAGE 11</b>
<b>TEMPS 3</b>	
<b>ÉCHANGES ET MISES EN PERCEPTIVE DU VOLET ATTRIBUTIONS DE LA FUTURE LOI ELAN</b>	<b>PAGE 12</b>

Les séances du Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat constituent des temps d'échanges riches entre représentants des bailleurs, des collectivités, des autres réseaux de l'habitat, à l'échelle régionale. Quatre fois par an, nous abordons ensemble les thématiques qui font l'actualité et représentent un enjeu pour nos territoires. Ces rencontres, aux contenus importants, sont aussi l'occasion de bénéficier de la vision d'experts. Afin de revenir sur la richesse de ces réunions, nous vous proposons dorénavant un document avec le détail des présentations et des échanges. Ce dernier intervient en complément du Journal du Réseau des Acteurs Locaux de l'Habitat, produit en début d'année et qui revient de manière plus concise sur les quatre séances de l'année précédente sous la forme de témoignages.

Pour la séance du 31 janvier 2018, les actes ont été réalisés par Marie Crozat (Diplômée de l'Institut d'Etudes Politiques de Grenoble – Master Villes Territoires et Solidarités, Développement territorial, politiques urbaines et développement durable)

## L'OBJET DE LA SÉANCE DU 31 JANVIER 2018

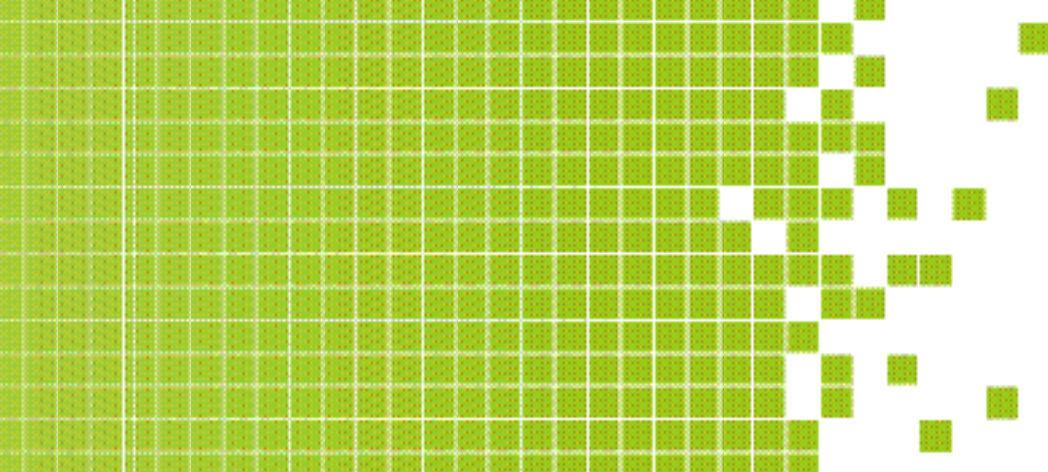
La séance du 31 janvier 2018 portait sur la mise en oeuvre de la Loi Egalité Citoyenneté en Auvergne-Rhône-Alpes, volet attributions.

Cette dernière rencontre du cycle 2017 s'inscrit dans la continuité de celle proposée en décembre 2016 sur la réforme des attributions.

Cette séquence animée par Anne-Katrin Le Doeuff, Directrice générale déléguée d'Espace, avait pour objectifs d'établir un premier bilan de la mise en oeuvre du volet attributions de la loi égalité citoyenneté sur les territoires, en faisant état de la manière dont les acteurs s'en sont saisis.

Deux territoires ont pu témoigner sur les modalités de mise en oeuvre de ces dispositions.

Enfin, la dernière partie de la rencontre avait pour objectif de partager les grandes lignes du projet de loi Élan, volet attributions, et les préconisations de l'USH.



# TEMPS 1

## LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉFORME DE LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS

### Interventions de :

- **Anne-Katrin Le Doeuff, Directrice générale déléguée de Espacité**
- **Lydie Bosc, Responsable du pôle Parc public et politiques sociales du logement, DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, Service Habitat Construction Ville Durable**
- **Aicha Mouhaddab, Directrice de l'AURA-HLM**

## ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION NATIONAUX

À travers cette séquence, il s'agit de faire le bilan de la mise en œuvre de la loi Égalité citoyenneté, des questions posées en termes d'articulation avec les dispositifs existants et de présenter les travaux engagés en inter-organismes.

### **INTERVENTION DE ANNE-KATRIN LE DOEUFF, DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE DE ESPACITÉ**

#### **Les principes inscrits dans la loi Égalité et citoyenneté**

Cette nouvelle loi vient conforter des dispositions déjà inscrites dans les lois ALUR et LAMY, et ce notamment autour de la question de l'équilibre entre les quartiers politiques de la ville et les autres quartiers.

#### **La continuité des lois ALUR et LAMY**

La loi Lamy (21 février 2014) a posé le principe de la mise en place de la Convention d'Équilibre Territorial (CET) obligatoire pour les territoires en contrat de ville.

La loi ALUR (26 mars 2014) comprend les dispositions suivantes :

- Mise en place des Conférences intercommunales du Logement
- Le plan partenarial de la demande (PPGD) pour les intercommunalités dotées d'un PLH
- Le Service d'information et d'accueil du demandeur
- Les dispositifs de gestion partagée de la demande

La loi « Égalité et Citoyenneté » (27 janvier 2017) se donne pour objectifs de :

- Décloisonner les politiques d'attributions et lutter contre les inégalités territoriales à la bonne échelle
- Réformer la politique des loyers
- Mieux répartir les logements sociaux dans les territoires

#### **Les trois engagements de la loi égalité et citoyenneté (LEC)**

1/ Une politique de mixité sociale par le droit au logement :

On cherche une meilleure équité de prise en charge des plus défavorisés pour aller à rebours du paradoxe entre la volonté d'une plus grande mixité sociale et l'attribution des logements. Il s'agit de donner un accès pour les ménages les plus modestes aux quartiers favorisés et d'accueillir des populations plus aisées dans les ensembles urbains précarisés.

2/ Une « consécration » des intercommunalités qui vont prendre un rôle majeur dans la politique d'attributions :

Les EPCI sont confirmés comme « autorité organisatrice des attributions », afin de garantir la mobilisation de l'ensemble des acteurs concernés, perçus comme étant la bonne échelle pour concilier droit au logement et mixité sociale

3/ Un engagement de l'État dans les territoires :

La prescription de l'État est renforcée sur la gestion des droits de réservation et la politique des organismes HLM. Leur rôle via la CAL devient plus opérationnel, et des mesures sont prévues en cas de non-respect des objectifs.

#### **Des politiques d'attribution à resituer dans leur contexte - Etude réalisée pour l'USH**

La LEC veut réguler la mixité des populations en QPV et hors QPV. Toutefois, il faut réintégrer cette politique d'attribution dans une politique globale qui comprend les choix résidentiels, le processus de gestion des attributions et la politique de l'offre propre à chaque territoire.

En effet, la politique d'attribution dépend de deux grands paramètres :

- la gouvernance locale, les partenariats et rapports de négociation entre acteurs du logement : il s'agit de la nature du rapport de négociation entre acteurs du logement, du niveau d'intégration communautaire des politiques locales, de la structuration du partenariat inter-bailleurs et de la convergence ou divergence de leurs stratégies... Il y a aussi parfois l'antériorité d'implication de(s) collectivité(s) locale(s) sur les attributions, ou d'éventuelles incidences de la réforme territoriale...

- la structuration urbaine, les dynamiques démographiques et marchés du logement qui sont différentes

selon les territoires : la consistance urbaine et le niveau de spécialisation résidentielle, les dynamiques de marchés, notamment en locatif social, les polarités sociales et les caractéristiques et l'attractivité des différents segments du parc social (image, qualité technique, loyers, typologies...etc).

L'USH a engagé une démarche pour rendre compte de la façon dont, concrètement, la réforme des attributions a été mise en œuvre sur les territoires par les acteurs. Sont présentés ici des enseignements issus de 12 monographies. L'objectif était de mesurer le niveau et les conditions de mise en œuvre de la réforme des attributions (Lois Alur et Égalité et citoyenneté), en identifiant les avancées, et éventuelles difficultés rencontrées, afin d'alimenter les réflexions menées dans le cadre de la future loi Élan. Les sites retenus pour ces monographies sont : Clermont-Ferrand, Avignon, Narbonne, Bordeaux, Besançon, Dreux, Saint Nazaire, Lorient, Caen, Lille, Strasbourg et le Grand Paris.

### **Un contexte local plus ou moins propice**

Cette réforme bouscule les systèmes d'acteurs et se développe dans un contexte finalement «pas si défavorable». Avec les lois SRU et les PLH intercommunaux, un travail de rééquilibrage territorial a été amorcé autour de la politique de l'offre, ce qui a permis des premières avancées et a montré, en creux, la nécessité d'élargir la stratégie autour des politiques de gestion (PLH/SRR, 1er PNRU). Ainsi, l'espace intercommunal est devenu de plus en plus légitime aux yeux des acteurs, voire des citoyens (l'intercommunalité étant de plus en plus perçue comme le bon échelon concret).

Cependant, le contexte intentionnel reste instable et les compétences et les marges de manœuvre financières sont limitées. Certaines situations locales tendent malgré tout à relativiser, dans certains cas, les principes et la portée de la LEC (territoires détendus, déséquilibres persistants). Il existe, toutefois, le sentiment d'une nécessaire amélioration de l'efficacité des dispositifs de rapprochement offre-demande (diversité des pratiques inintelligible à l'échelle d'un territoire intercommunal dorénavant jugé cohérent...) et sur lequel les démarches ont pu prendre appui.

### **Des démarches engagées selon un rythme plus ou moins soutenu**

Passées les premières interrogations ou réactions frileuses, des démarches ont été engagées avec pragmatisme. Les acteurs vont de l'avant. Parfois même, avec la volonté d'anticiper la loi afin de ne pas la subir. La mise en œuvre de la loi ALUR est souvent perçue dans un premier temps comme plus aisée en comparaison avec la loi Égalité et citoyenneté qui s'attache au sujet plus sensible des attributions. Les collectivités se saisissent de la loi pour la mettre au «service d'une politique qu'on avait envie de mener, mais pour laquelle nous n'étions jusqu'alors pas légitimes». Il faut noter que des diagnostics locaux ont été réalisés avec sérieux et professionnalisme, selon des méthodologies différentes, tributaires des expériences locales et des sensibilités des prestataires. Par ailleurs, il y a eu une volonté assez généralisée de simplifier le schéma des instances prévues par la loi pour éviter la sur-sollicitation des acteurs.

### **Les principales avancées mesurées sur les 12 sites**

Sur les 12 sites étudiés, des CIL sont effectivement installées. La plupart des territoires analysés en sont à la phase du diagnostic urbain et social. Une dichotomie semble se dessiner entre les territoires à enjeux forts et les territoires avec moins d'enjeux stratégiques, mais dans lesquels la priorité est surtout d'améliorer le dialogue et de faire évoluer les sujets clés. Ces démarches aux effets progressifs ont la capacité de faire évoluer, en profondeur, les cultures et les pratiques.

### **Quels enseignements ?**

Les territoires les plus avancés sont ceux qui ont anticipé voire inspiré la loi, et qui ont été en capacité de mettre en place des moyens techniques et financiers inscrits dans la durée, et qui connaissent un fort portage politique. Parmi les facteurs de réussite, on note aussi le rôle des interbailleurs dans leur capacité à simplifier et à permettre le débat, celui de la médiation d'une « troisième voie » incarnée par un prestataire, mais aussi la capacité des services locaux de l'État à appréhender la réforme avec réalisme et pragmatisme.

Il faut cependant noter un point de vigilance sur le fait qu'il s'agit d'une loi très technique et prescriptive qui donne l'impression que les latitudes locales sont très limitées. Le taux d'attribution à consacrer aux ménages du 1er quartile peut en théorie être modulé au niveau local, mais dans la pratique c'est plutôt une modulation de l'échéance qui est attendue. Il y a aussi une difficulté à disposer de l'ingénierie pour l'évaluation et le reporting, et les partenaires doivent souvent s'appuyer sur des logiciels qui ne sont pas faits pour cela (SNE et outils locaux).



# **BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE ET DES QUESTIONS POSÉES EN TERMES D'ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIFS EXISTANTS**

## **LYDIE BOSCH, RESPONSABLE DU PÔLE PARC PUBLIC ET POLITIQUES SOCIALES DU LOGEMENT, DREAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES, SERVICE HABITAT CONSTRUCTION VILLE DURABLE**

### **Rappel des objectifs et des dispositions de la loi**

La LEC vise à concilier droit au logement et enjeux d'équilibre territoriaux ; elle a également pour objectif d'améliorer la transparence et la coordination des dispositifs d'attribution, ceci dans une logique territorialisée.

Elle confirme ainsi le rôle central des EPCI dans la politique des attributions. Les EPCI à PHL obligatoire ou les EPCI ayant la compétence habitat et un QPV, doivent élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur ainsi qu'une convention intercommunale d'attribution (qui se substitue à l'accord collectif interdépartemental et à la convention d'équilibre territoriale le cas échéant) ; ils doivent également mettre en place une conférence intercommunale du logement qui établira le document cadre d'orientations en matière d'attributions. Sur leurs territoires, la loi instaure l'obligation de consacrer 25 % des attributions hors QPV au premier quartile des demandeurs les plus pauvres et 50 % des attributions en QPV aux trois autres quartiles. Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire, elle impose à tous les bailleurs et réservataires de consacrer 25 % de leurs attributions aux ménages reconnus DALO ou ménages prioritaires.

### **État des lieux de l'avancement en Auvergne-Rhône-Alpes**

En Auvergne-Rhône-Alpes, 52 EPCI sont concernés. Si seuls 8 plans partenariaux ont été approuvés, 40 EPCI ont délibéré pour lancer la démarche. 31 conférences intercommunales du logement ont été créées et 29 se sont réunies. A fin 2017, il n'y avait pas de convention intercommunale signée, mais plusieurs sont finalisées et en cours de signature.

En termes de rythme, l'avancement des démarches dans la région se situe dans la moyenne nationale (comparaison avec l'enquête nationale auprès des EPCI réalisée par le ministère de la cohésion des territoires et l'Adcf).

L'enjeu est de construire une politique d'attribution adaptée à des territoires aux contextes très diversifiés, par des EPCI qui n'ont pas les mêmes capacités en matière d'ingénierie et n'ont pas la même antériorité dans le portage et l'animation des politiques de logement. Parmi les principales difficultés soulignées, on notera la disponibilité et l'exploitation des données et, de ce fait, la question du suivi de la mise en œuvre, les moyens humains et financiers disponibles consacrés à ces dispositifs. Le contexte législatif évolutif et l'évolution de la carte et des périmètres des EPCI en 2017 ont également pesé sur les démarches et contraint le calendrier.

Les différents dispositifs liés au logement (accompagnement social, attribution des logements sociaux, politiques locales de l'habitat, politique de la ville et renouvellement urbain, politique des loyers, programmation de l'offre en logements sociaux), ont tous pour objectif de lutter contre la ségrégation urbaine. Il y a donc un enjeu à articuler les différentes approches, celle des logiques d'acteurs, celle des publics, celle des échelles territoriales.

### **Deux préalables : le partenariat et le diagnostic**

Au-delà de la CIL, une gouvernance politique et technique doit être constituée pour formaliser et animer le partenariat qui alimentera les travaux de la conférence intercommunale. Pour aller quelque part, il faut savoir d'où l'on part : un diagnostic partagé entre acteurs est un préalable essentiel. Il doit permettre de s'accorder collectivement sur les constats (en partageant données et analyses) pour ensuite travailler sur les orientations et les engagements.

Il apparaît nécessaire pour cela de procéder étape par étape et sur des échelles de plus en plus fines. Il s'agira également de prévoir dès l'amont les modalités de suivi et l'actualisation du diagnostic.

Le diagnostic pourra par exemple porter sur la typologie, l'occupation du parc et le taux de rotation. Les travaux engagés dans les EPCI ont conduit à bâtir des batteries d'indicateurs ou des indicateurs multicritères, de manière à identifier les capacités des secteurs à accueillir les ménages du premier quartile (parc à loyers abordables), mais également les indices de fragilité de certains secteurs.

## **Accompagnement des acteurs par l'État**

Au niveau national, un Club des acteurs de la réforme et un groupe des EPCI volontaires ont été mis en place. Des publications sont disponibles comme le guide sur le document cadre et la convention intercommunale d'attributions.

Au niveau régional, les ateliers « Politiques locales de l'habitat » de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement (ORHL), constituent pour les acteurs du logement un lieu d'information, de retour d'expérience et d'échange de pratiques. Depuis 2016, plusieurs séances sont consacrées à la question de la réforme des attributions. Enfin, au niveau départemental, les services des Directions départementales de la Cohésion Sociale sont en appui des EPCI et de leurs partenaires pour la mise en œuvre de la réforme des attributions et de la loi Égalité et citoyenneté.

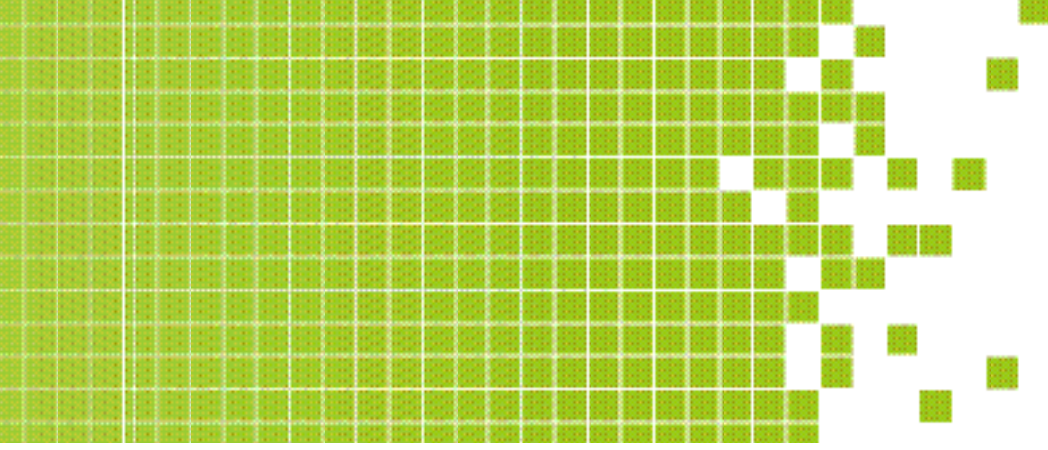
## **DÉMARCHES MENÉES EN INTER-ORGANISMES : ENJEUX DE PARTAGE SUR LES PRATIQUES**

### **AICHA MOUHADDAB, DIRECTRICE DE L'AURA-HLM**

Les dispositions sur les attributions, et en particulier à l'égard des ménages du 1er quartile, questionnent les pratiques de chacun et obligent à s'interroger sur les écarts et à se positionner de manière cohérente pour répondre à ces objectifs entre bailleurs. Ainsi, un dialogue pour partager les pratiques eu lieu sur les éléments de désignation des candidats, d'analyse des candidatures, sur le fonctionnement des CAL etc.

De plus, ces approches avec nos partenaires nécessitent de tenir compte de la réalité des territoires, au regard de la tension du marché, de la composition et de la répartition du parc social et privé, de la pression de la demande. Il faut également faire preuve collectivement de pragmatisme à l'égard des possibilités de mises en œuvre, et notamment de l'ambition des textes face aux capacités des outils disponibles à ce jour: dans les fonctionnalités du SNE et des fichiers partagés, la labellisation des ménages prioritaires ou dans le suivi des obligations en matière d'attribution.





## TEMPS 2

# QUELLES MISES EN ŒUVRE LOCALES ?

### Interventions de :

- **Rémy Coindet, Chef de projet habitat, Valence Romans Agglo**
- **Yann Sechi, Directeur Clientèle et patrimoine, Valence Romans Habitat**
- **Sandrine Debard, Chargée de mission inter-organismes ABS 26/07/AURA-HLM**
- **Aude Poinsignon, Chargée de mission inter-organismes USH 74/AURA-HLM**

## VALENCE ROMANS AGGLO

### RÉMY COINDET, CHEF DE PROJET HABITAT, VALENCE ROMANS AGGLO

Valence Romans Agglo a mené en parallèle les réflexions sur le nouveau PLH et celle sur les attributions.

#### Convention Intercommunale d'attributions et prise en compte des spécificités territoriales

##### Valence Romans Agglo : un territoire récent

Ce territoire a été créé le 1er janvier 2014 par le regroupement de 4 EPCI. Il a été élargi en 2017. Il comprend 56 communes (de 150 à 63 000 hab.) et 224 000 habitants. Trois PLH préexistaient (Valence, Romans et Bourg de Péage). Certaines communes n'étaient, en revanche, pas couvertes par un PLH. Le fait intercommunal est récent.

##### Un nouveau PLH

Le nouveau PLH, qui sera approuvé en février 2018, a pour objectif de mieux organiser la mixité sociale sur le territoire. Il est articulé avec le NPNRU (qui concerne 2 quartiers de Valence et 2 quartiers de Romans, dont le dossier a été déposé à l'ANRU en janvier 2018). Ce PLH est décliné via le PPGD et la CIA: qui devraient être présentés en CIL le 6 février 2018, puis délibérés du conseil communautaire en avril 2018.

Cette procédure découle d'un travail partenarial tout au long de la démarche, avec des élus réunis régulièrement dans le comité de pilotage du PLH. Le fait de construire le PPGD et CIA en même temps a été un avantage mais aussi parfois difficulté pour différencier ce qui relève de l'un ou de l'autre.

La procédure d'élaboration de la politique du peuplement s'est construite en plusieurs étapes :

- Définition des attentes/niveau des ambitions et diagnostic du territoire et enjeux (entre juin 2016 et mars 2017)
- Définition des objectifs de peuplement par territoire et par public (entre mars et septembre 2017), clôturée par la présentation et mise en débat de l'état des lieux et des objectifs de la CIA -CILn1)
- Élaboration de la CIA et approfondissement opérationnels - Élaboration du PPGD (de septembre à décembre 2017)
- Concertation et recueil des avis complémentaires (de décembre à février 2018) - Clôturée par la présentation et la validation de la CIA et du PPGD (CIL n 2)
- Approbation et validation par le Conseil communautaire en avril 2018

##### Les ambitions de la Convention Intercommunale d'Attribution de Valence Romans Agglo

La loi fixe un double objectif : de renforcer ou de restaurer la mixité sociale aux différentes échelles, tout en améliorant l'accès au parc social des personnes les plus fragiles socialement et économiquement.

Pour Valence Romans Agglo, il s'est agi d'instaurer un nouveau cadre d'action intercommunal articulant politique de l'offre, politique d'attribution, information et accompagnement des demandeurs de logement social, de développer la mixité sociale dans les quartiers prioritaires en activant des leviers complémentaires : renouvellement urbain, attribution de logement, gestion sociale et urbain, d'agir sur les patrimoines identifiés comme très fragiles : rééquilibrage des attributions et/ou suivi renforcé du fonctionnement.

La traduction de cet objectif sur Valence Romans Agglo a été de décliner la stratégie de peuplement aux différentes échelles de l'Agglomération en fonction des spécificités des territoires avec :

- Une différenciation des communes selon l'armature urbaine : Pôles urbains & Pôles périurbains ; Bourgs centres ruraux / Villages périurbains / Villages ruraux
- Les 6 quartiers prioritaires de la politique de la ville lieux de concentration avérés de ménages à très bas revenus
- 7 secteurs de l'Agglo, hors QPV, où il est observé une concentration de locataires du parc social à très bas revenus et sur lesquels on observe une précarisation

Un travail a été mené par l'ADIL pour étudier la capacité d'accueil de ménages fragiles sur les territoires, et déterminer en conséquence des objectifs pour chacun d'eux.

On distingue ainsi :

- Des territoires fragiles (quartier de Valence, de Romans / parc social très développé (40 %), Niveau de revenu bas et chômage important) pour lesquels l'enjeu est de limiter l'arrivée de personnes précaires, et accueillir des ménages aux profils diversifiés
- Des territoires équilibrés (quartiers urbains et 1ère couronne, offre sociale en hausse) pour lesquels

l'enjeu est de maintenir l'accueil de ménages précaires dans le parc social non fragile et avoir une vigilance sur les déséquilibres

- Des territoires aisés (communes périurbaines et rurales, parc social faiblement développé de 6 %, niveau de revenu élevé, peu de chômage, des propriétaires occupants) pour lesquels l'enjeu est de renforcer l'accueil des personnes fragiles en fonction des capacités locales.

Aujourd'hui, 15 % des attributions se font hors QPV pour les ménages du 1er quartile. Les services départementaux de l'État ont accepté que l'objectif d'attribution du 1er quartile se fasse en deux périodes triennales d'application de la CIA et de manière différenciée selon les territoires, car il n'est pas forcément pertinent d'astreindre certains territoires.

Il en ressort ainsi les objectifs d'attribution suivants :

- Pour les pôles urbains et les périurbains, un seuil plancher de 20 % pour chaque commune à atteindre sur la période 2018-2020, puis de 25 % sur la période 2021-2023
- Pour les bourgs centres ruraux, villages périurbains et villages ruraux, un seuil plancher de 20 % en moyenne pour l'ensemble des communes à atteindre sur la période 2018-2020, puis de 25 % sur la période 2021-2023

## **YANN SECHI DIRECTEUR CLIENTÈLE ET PATRIMOINE,**

### **VALENCE ROMANS HABITAT**

Le nouveau périmètre de l'EPCI a eu pour conséquence la fusion des deux OPH (Valence et Romans). Il y a donc eu simultanément, la naissance d'un nouvel EPCI et d'un nouveau bailleur. La volonté d'avoir de nouveaux publics au sein des QPV était ancienne. 65 % du parc social de l'OPH sont situés en QPV.

Toutefois, la loi raisonne en nombre de propositions de logements ce qui est difficile à atteindre. Concernant les attributions hors QPV, la première approche a été de voir quelle était la situation actuelle. Le travail réalisé par l'Agglomération a permis d'objectiver les constats, en croisant les regards et en partageant les enjeux et ambitions pour les modalités de mise en œuvre. Par exemple, il a été convenu de prendre en compte le choix des ménages.

## **SANDRINE DEBARD, CHARGÉE DE MISSION,**

### **INTER-ORGANISMES ABS 26/07 / AURA HLM**

ABS 26/07 regroupe les organismes HLM de la Drôme et de l'Ardèche qui représentent 39 000 logements.

L'association a mené un premier travail de décryptage des lois et de pédagogie à l'égard des intercommunalités, notamment sur la compréhension du processus d'attribution.

Sur l'agglomération, les deux bailleurs ayant le parc le plus important ont participé à l'ensemble des réunions de travail. Les autres bailleurs présents ont un parc moins important, mais ont une politique active de construction de logements neufs. L'inter bailleur était présent lors des rencontres avec l'EPCI afin de porter la parole de l'ensemble des bailleurs dans toutes leurs spécificités, attentes et enjeux et de trouver le consensus. Ce travail a été facilité par l'intégration de l'association dans l'AURA HLM au niveau régional et l'USH au niveau national, accédant ainsi à des travaux d'analyses et de la lecture de la loi. ABS 26/07 a travaillé sur la définition de postures communes inter bailleur et porté des propositions d'amendements aux propositions faites par l'EPCI.

## ANNEMASSE AGGLO

### AUDE POINSIGNON, CHARGÉE DE MISSION INTER-ORGANISMES USH 74 / AURA HLM

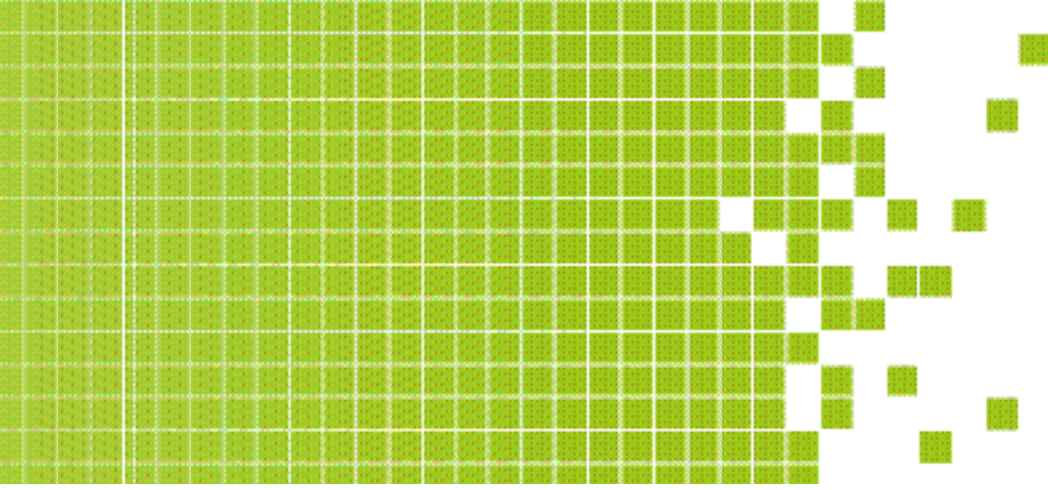
L'USH74 représente 15 bailleurs de Haute-Savoie.

Sur Annemasse agglomération, les méthodes de travail font écho à celles mises en place par Valence dans la mesure où il y a aussi eu une renégociation des objectifs de 25 % au premier quartile, dans le cadre d'une approche pragmatique.

Dans un premier temps, une analyse de la demande relevant du premier quartile a été faite et partagée. Dans le cadre du PLH, il a été inscrit la volonté d'axer le développement du parc social davantage en PLAI et moins en PLS, ainsi que des objectifs quantitatifs comme par exemple le fait de disposer d'un T5 par immeuble construit pour accueillir les familles. Cette politique s'inscrit dans un contexte extrêmement tendu, puisque l'agglomération est frontalière de la Suisse, et est directement impacté par l'attractivité de Genève. Le marché immobilier est dopé par cette proximité, et les valeurs de transaction sont très élevées. Pour les bailleurs, la majorité de l'offre se fait en VEFA et la pression sur le parc locatif social est assez forte. Des niveaux de vie très élevés se confrontent à des ménages vivant sous le seuil de pauvreté, et alors que la rotation pour les logements PLAI est très faible et que les QPV rassemblent les loyers les plus bas.

Les premiers résultats issus de cette analyse ont montré que les ménages du 1er quartile sont extrêmement précaires, avec des revenus proches de zéro et 30 % de ces ménages sont déjà locataires du parc social. La plupart cumule des difficultés avec des situations d'extrême fragilité. Sur Annemasse Agglomération le 1er quartile est de 7 900 €/an/UC, ce qui représente 700 € par mois, soit une AAH.

En 2016, 10 % des attributions hors QPV concernent les ménages du premier quartile. 12 % sur le premier semestre de 2017 (mais avec seulement 260 attributions, donc la marge de manœuvre est très faible). Il y a donc eu une interrogation sur notre capacité à répondre aux objectifs fixés dans la loi. Les bailleurs sociaux ont donc demandé aux services de l'État de baisser le taux d'attribution et d'échelonner l'objectif de mixité sociale. Cela a permis d'aboutir à un objectif plus réaliste et d'avancer dans un climat facilité. Ces objectifs seront inscrits dans la CIA, et une instance multi partenariale des attributions est mise en place.



# TEMPS 3 ÉCHANGES ET MISES EN PERSPECTIVE DU VOLET ATTRIBUTIONS DE LA FUTURE LOI ELAN

**Intervention de :**

- **Anne-Katrin Le Doeuff, Directrice générale déléguée de Espacité**

## La loi Élan : 1ères orientations en matière d'attributions

### La poursuite de la réforme des attributions dans le projet de loi Élan

Les premières intentions de cette loi ont été portées dans le programme du candidat Emmanuel Macron, à travers : la transparence sur l'attribution des logements sociaux et la mise en place d'un système de points, fondé sur des critères objectifs rendus publics (taille de la famille, niveau des ressources, lieu de recherche) et permettant à chacun de connaître ses chances d'obtention d'un logement et le délai d'attente prévisible. Puis, il a déclaré il y a un an que «sur le logement social, pour moi, l'objectif, c'est vraiment d'avoir un mécanisme clair et transparent de cotation et une offre beaucoup plus transparente» (E. Macron, 22ème rapport sur l'état du mal-logement, Fondation Abbé Pierre, 31 janvier 2017).

L'avant-projet de loi Élan se construit en plusieurs étapes :

- en juillet 2017 : consultation numérique des partenaires et du public ;
- du 12 décembre 2017 à fin janvier 2018 : conférence de consensus ;
- en avril 2018 : Projet de loi présenté en Conseil des ministres

Les orientations opérationnelles inscrites dans le projet de loi Élan se trouvent dans le Titre II - Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale. Il s'agit :

- De favoriser la mobilité dans le parc social et privé (Chapitre 1er) : Sur ce point, il est envisagé de faire évoluer les missions de la commission d'attribution de logements : avec l'institution d'un examen périodique de la situation des locataires, pour proposer un logement adapté aux souhaits de l'occupant et à ses capacités dans les cas suivants : sous-occupation, sur-occupation, besoin d'un logement adapté au handicap, disparition de la situation de handicap qui avait conduit à l'attribution d'un logement adapté, dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé, sans que ce dépassement n'entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux. D'autre part, il est prévu, la mise en place obligatoire d'un système de cotation de la demande en logement social pour tous les EPCI tenus de se doter d'un Plan Local de l'Habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, commune de Paris, EPT de la Métropole du Grand Paris et Métropole de Lyon. Enfin, la loi prévoit d'abroger le dispositif de «Commission de désignation» en QPV (instauré par la LEC) et réoriente le rôle de la «Commission de coordination» des EPCI/EPT vers un rôle de suivi et d'évaluation des orientations décidées par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et leur outil «la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)».
- De favoriser la mixité sociale (Chapitre 2), en introduisant une gestion en flux annuel des différents contingents du logement social pour une plus grande fluidité des attributions. Des exceptions sont prévues pour les personnels œuvrant à la sécurité ou à la défense nationale.

### Les positions défendues par l'USH sur ces différentes dispositions :

#### Sur la cotation :

- Inscrire la cotation comme une aide à la décision (et non système automatisé) des réservataires et des CAL qui doivent pouvoir prendre en compte les différentes dimensions, l'équité de traitement, la mixité sociale et le vivre ensemble. Cela doit être un moyen d'ordonner une file d'attente.
- Laisser des marges de manœuvre aux acteurs locaux pour définir les critères, sous le pilotage des EPCI dans le cadre de la CIL en coordonnant les priorités de chaque réservataire.
- Associer la cotation à la qualification de l'offre et à la prise en compte des équilibres territoriaux.
- Dans les territoires détendus, laisser la cotation optionnelle sur décision de l'EPCI dans le cadre du PPGID.
- En Ile-de-France, prévoir un socle de critères et de pondération de la cotation à l'échelle régionale, à définir dans le cadre du CRHH.

#### Sur la gestion des contingents : L'USH a une position prudente

- En Ile-de-France, lancement préalable d'une étude d'impact prenant en compte les dimensions économiques et financières du dispositif actuel.
- En préciser le périmètre : organisme, opération, territoire d'un EPCI Loi LEC...
- Définir des modalités de mise en œuvre dans le cadre d'une concertation entre réservataires et organismes d'HLM avec anticipation des modalités de la transition d'un passage d'une gestion en stock à une gestion en flux.



## **Sur la mixité en QPV**

- La possibilité pour les EPCI dans le cadre de la CIL et de la CIA de fixer des plafonds de ressources dérogatoires à ceux prévus à l'article L 441-1 du CCH.
- La suppression de la commission QPV et sa substitution par la commission de coordination adossée aux CIA, ciblée sur certaines catégories de demandeurs et pour des quartiers ou îlots nécessitant une vigilance particulière ou des politiques très volontaristes de rééquilibrage.
- Fusion du document-cadre et de la CIA.

## **Sur les CAL et la mobilité dans le parc social : Un avis plutôt favorable de l'USH**

- Clarifier le rôle de la CAL dans l'attribution d'un logement à un ménage relogé ANRU.
- Être vigilants et prévoir des articulations avec les expérimentations de CAL dématérialisées.
- Assouplir les règles sur la sous occupation durcies par la loi LEC : prise en compte des QPV, des droits de visite, faux T3 et T4, de la vacance et des besoins liés au télétravail.

## **Sur la meilleure prise en compte de la diversité des territoires**

Pour les zones détendues (et certains quartiers dépréciés des territoires détendus, rendre optionnels les dispositifs suivants :

- N'appliquer l'obligation de 25 % des attributions hors QPV au 1er quartile que sur décision de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Maintenir le caractère optionnel de la cotation.
- Outre la pérennisation des CAL dématérialisées, donner la possibilité dans le cadre de la CIL de préciser les types d'immeubles ou de situations de vacance, où les affectations de logements seront validées a posteriori par la CAL.

## **Au sein des territoires tendus**

Favoriser les parcours résidentiels des jeunes dans le parc social : comptabiliser pour l'ancienneté de la demande de logement social, le temps pendant lequel les jeunes ont été logés temporairement en résidences, faciliter la colocation, adapter la réglementation sur les résidences sociales et prévoir explicitement, une catégorie pour jeunes actifs, qui ne soit pas Foyer de Jeunes Travailleurs...

## **Sur l'adaptation des dispositifs existants**

- Évolution de l'outil SNE en réponse aux besoins et attentes des territoires : accélération de l'intégration de nouvelles fonctions et des demandes d'ajustements des utilisateurs, capacité d'adaptation aux besoins des acteurs locaux en fonction de leur projet de territoire.
- Évolutions plus structurelles : évaluer à l'horizon de 2020/2021, cadrage national et des dispositifs en termes de simplification. Proposer une évaluation de l'appropriation des objectifs et des dispositifs de la réforme par les acteurs locaux pour mesurer les impacts sur : la transparence pour les demandeurs, la simplification de leur démarche et leur capacité à construire leur projet logement, l'amélioration de l'accès au logement social des ménages les plus vulnérables, les équilibres territoriaux, la contribution aux objectifs des différents acteurs intervenant dans le processus des attributions...
- Principe : limiter le cadrage national à la définition d'objectifs de résultats, en laissant aux acteurs locaux le choix des modalités de mise en œuvre et en mettant en place au niveau de l'État local un contrôle a posteriori avec reprise en main du dispositif en cas de défaillance (sur le modèle de l'article 55 de la loi SRU).

