

Journée d'information à destination des EPCI: Rôle et enjeux des intercommunalités dans la réforme des attributions



24 novembre 2015 – DREAL Lorraine

Ordre du jour



Matinée

- ✓ **Introduction par la DREAL Lorraine**

- ✓ **Pourquoi une réforme des attributions? Principaux enjeux**
 - Un sujet qui mobilise
 - L'accès au logement et son occupation: une composante d'un système plus large de politiques de l'habitat
 - Intérêt d'une échelle intercommunale et intérêt pour les EPCI de se positionner comme chef de file de la thématique des attributions

- ✓ **Revue des politiques intercommunales en matière d'attribution**
 - Les différentes postures stratégiques adoptées localement
 - Exemples de postures de 3 EPCI

Après-midi

- ✓ **Une des première étapes: la mise en place des CIL**
 - L'importance du contexte local
 - Mode opératoire
 - Une démarche à resituer dans la politique locale de l'habitat



Pourquoi une réforme des attributions?

capacité 



Un sujet qui mobilise (1/3)

Le grand public



- 48% des français estiment que les procédures d'attribution sont **injustes** (enquête TNS SOFRES pour l'USH)
- **1,7M** de demandes de logement social en attente en 2012, dont 1,2M de primo-demandeurs , pour moins de 400 000 attributions annuelles
- Une **précarisation** de la demande
- Une forte augmentation des **refus** d'attribution
- <http://videos.tf1.fr/jt-20h/2013/comment-les-logements-sociaux-sont-ils-attribues-8058326.html>

La société civile

- Prises de position des associations nationales

Les politiques

- Une sensibilité croissante des élus locaux



Un sujet qui mobilise (2/3)

Une préoccupation grandissante : développer une approche plus qualitative des systèmes d'attribution

- **Hiérarchiser les priorités** face à une tension particulièrement marquée entre l'offre et la demande de logement social
- Identifier des **marges de manœuvre** en secteur « détendu »
- Prolonger des réflexions sur **l'équilibre social** des territoires, initiées lors des PRU (Projet de Rénovation Urbaine) et des PLH (Programme Locaux de l'Habitat)
- Sécuriser les **processus** à l'œuvre et la mise en œuvre effective des objectifs visés
- Rendre les processus plus **lisibles et transparents** pour simplifier l'action du demandeur et le rendre acteur de sa démarche

Des initiatives locales qui font école

- Rennes métropole, Lille métropole, Tours plus...

Un sujet qui mobilise (3/3)

Des processus au service d'une stratégie plus globale

Qui interfèrent directement avec :

- Les intentions de la collectivité locale en matière **d'accès au logement et d'équilibre social de l'habitat**
 - Et notamment le PLH, dont il constitue l'un des instruments opérationnels
 - Tributaires des politiques de production, de loyers, ...
- La **stratégie d'entreprise et la politique de service** de l'organisme HLM
 - Le projet d'entreprise, le projet social, la stratégie patrimoniale (Plan Stratégique de Patrimoine et Convention d'utilité sociale)
 - Dépendant de la politique de loyer, de qualité de service, des contraintes de gestion (vacances, impayés...)
- Le **contexte immobilier et social**



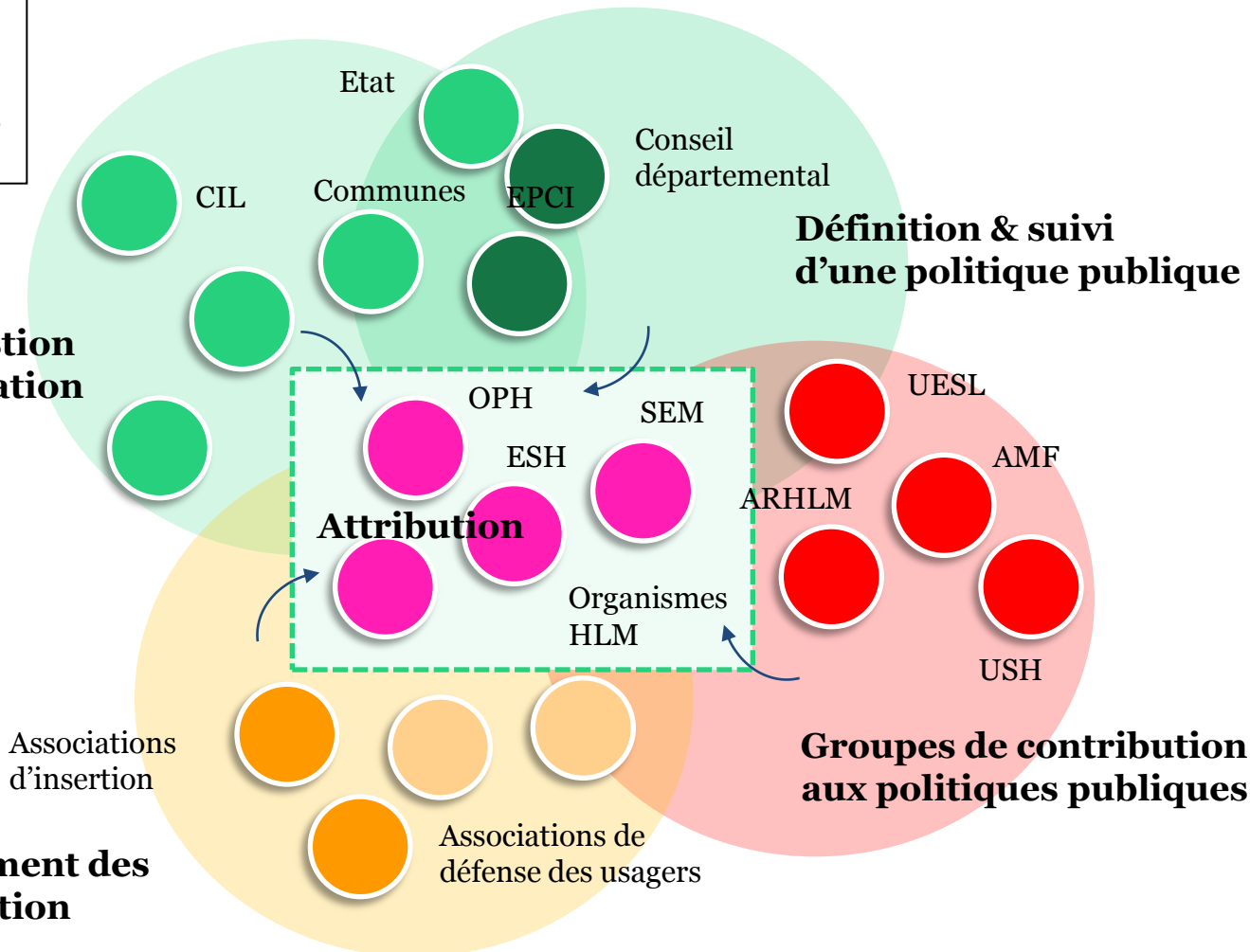
Un enjeu de mise en cohérence des stratégies et processus

Précautions

méthodologiques:

Panorama général pouvant évoluer en fonction du contexte local et des acteurs positionnés

Financement et gestion de droits de réservation



Accompagnement des publics/Insertion

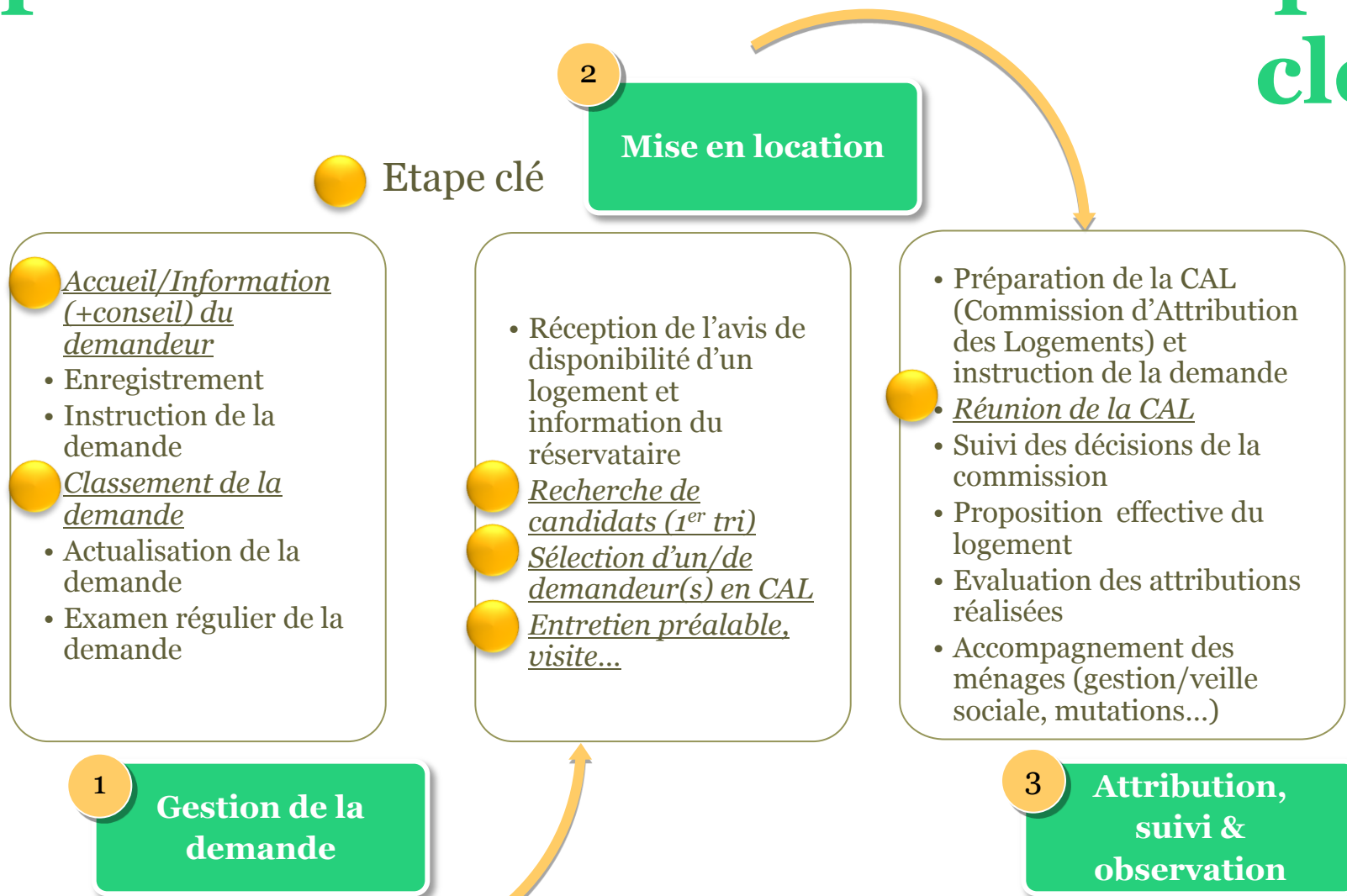
Un processus encadré...

L'attribution, un dispositif encadré faisant intervenir différents acteurs et paramètres



- Les critères d'éligibilité au logement social
- Les critères de priorité
- Les dispositifs contractuels locaux
- Les réservations de logement
- La stratégie des acteurs locaux

Un processus encadré... Des étapes clés

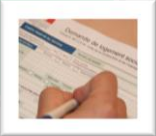


Une actualité nationale : plan partenarial de gestion de la demande et convention d'équilibre territorial

Un processus encadré...

Un processus en soi complexe qui doit trouver un équilibre entre (L.441 du CCH) :

Droit au logement



Mixité sociale



- «L'attribution participe à la mise en œuvre du **droit au logement** afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et défavorisées.
- L'attribution doit notamment prendre en compte la **diversité de la demande**, favoriser l'égalité des chances et la **mixité sociale** des villes et des quartiers.»

Temps d'échange



Temps d'échange sur le fonctionnement des attributions et les concepts de mixité sociale et de droit au logement

Un cadre en évolution

2



La loi de prog. Pour la ville – art 8 (21 février 2014)

- ▶ Réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines
- La convention partenariale d'équilibre territorial

1



La loi ALUR – art 97 (26 mars 2014)

- ▶ Assurer une prise en compte plus efficace, équitable et transparente du demandeur de logement social
- Le plan partenarial de gestion de la demande
- Le Service commun d'information et d'accueil du demandeur
- Les dispositifs de gestion partagée de la demande
- Des expérimentations (location choisie, cotation...)
- Les conférences intercommunales du logement

3

ylvia Pinel présente 20 actions pour améliorer la mixité sociale dans le logement

Le projet de loi « Egalité et Citoyenneté »

- ▶ Décloisonner les politiques d'attributions et lutter contre les inégalités territoriales à la bonne échelle
- Réformer la politique d'attribution et des loyers
- Mieux répartir les logements sociaux dans les territoires
- Accueillir les ménages en précarité en dehors des Quartiers Politique de la Ville

L'accès au logement et son occupation : la place des EPCI



La montée en puissance des intercommunalités = une composante transversale à l'ensemble des réformes

- La persistance forte de l'échelon communal dans la gestion des attributions.
- La compétence d'« équilibre social de l'habitat » souvent exercée par les Intercommunalités sous l'angle restrictif de la production de logement
- Les EPCI sont appelés à prendre la gouvernance de la politique des attributions pour garantir la mobilisation de l'ensemble des acteurs concernés
- La future loi égalité et citoyenneté va également dans le sens d'une montée en compétences des EPCI sur cette thématique

L'accès au logement et son occupation : la place des EPCI



Les dispositions portées à l'échelle intercommunale

- **la mise en place d'une conférence intercommunale du logement**, *obligatoire pour les EPCI disposant d'un quartier en politique de la ville et dotés d'un PLH approuvé, est fortement recommandée pour les autres; en charge d'animer les travaux inhérents aux politiques d'attributions portées sur le territoire intercommunal et de définir les orientations sur cette thématique*
- **la formulation d'une stratégie d'attribution intercommunale dont un certain nombre de documents contractuels doivent apporter une déclinaison opérationnelle** *(au titre de la réforme, il s'agit du plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information du demandeur obligatoire pour les EPCI dotés d'un PLH, et de la convention de mixité sociale rendue obligatoire pour les territoires signataires d'un contrat de ville ; au titre de dispositifs préexistant il peut s'agir des accords collectifs intercommunaux par exemple) ;*



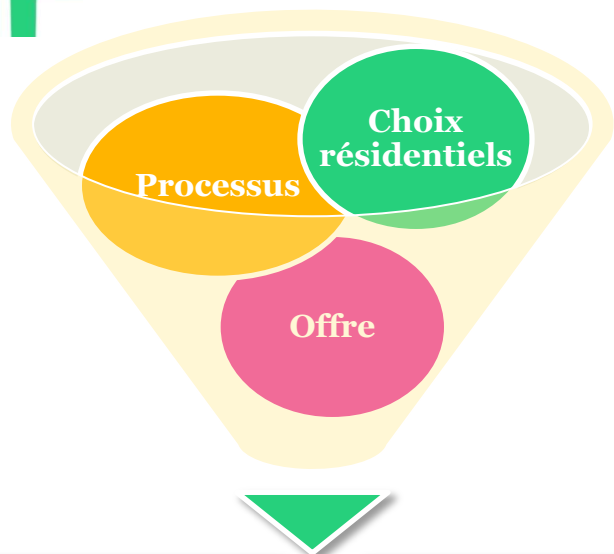
L'accès au logement et son occupation : une composante d'un système plus large (1/4)

Une nécessaire constance et convergence dans la mobilisation des leviers d'action publique

- Un emboîtement d'échelles : intercommunalité, commune, quartier...
- Des stratégies d'acteurs plus ou moins cohérentes
- L'occupation sociale d'un quartier se renouvelle en une décennie



L'accès au logement et son occupation : une composante d'un système plus large(2/4)



L'accès au parc social et son occupation résultent de 3 « déterminants »

- La structure et l'organisation territoriale de l'offre
- Les processus de gestion des attributions
- Les choix résidentiels des ménages

Un enjeu d'alignement stratégique entre acteurs agissant sur ces 3 dimensions

L'accès au logement et son occupation : une composante d'un système plus large(3/4)

1 Agir sur la structure de l'offre de logement

1

- **Equilibre territorial**
- **Niveaux de loyer** et accessibilité financière
- **Qualité et attractivité**

→ Travailler un projet de territoire et la programmation des futurs PLH

2

2 Organiser la gouvernance les processus d'attribution

- **Orientation des stratégies** des différents acteurs
- **Contours des processus** internes et externes
- **Instruments opérationnels** mobilisés

3

3 Appréhender et accompagner les stratégies résidentielles des ménages

- **Stratégies de rapprochements/évitements**, sociabilités de voisinage, « acceptabilité sociale » des patrimoines et territoires...
- Appréciation **fine des besoins et conseil**
- Entre **approche administrée et demandeur « acteur »**



L'accès au logement et son occupation : une composante d'un système plus large^(4/4)

Réforme

Réforme : option

Loi à venir

Déterminants & leviers d'action

1 Offre



2 Processus d'attribution



3 Stratégies résidentielles



Instruments : pilotage par objectif ou par processus

- Observation
- PLH: développement de l'offre et requalification
- Plan Stratégique de Patrimoine, Convention d'Utilité Sociale
- Politiques de loyers
- Projets de rénovation urbaine
- Stratégie autour de la vacance...

- Document d'orientation cadre de la politique d'attribution intercommunale
- Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur + conventions d'application
- Convention d'équilibre territorial

• Accords collectifs intercommunaux

- Cotation
- Cahier des Charges de gestion sociale des CUS
- Orientation du Conseil d'Administration et règlement de CAL...

• Location choisie/Bourse d'échange

- Accueil, information et conseil du demandeur
- Politiques de mutation

- Techniques de commercialisation ...

Temps d'échange



Temps d'échange sur les différents leviers d'une politique d'accès au logement et d'attribution.

L'accès au logement et son occupation : Intérêt d'une échelle intercommunale

Une échelle intercommunale propice à la conciliation du droit au logement et de la mixité sociale

- Démultiplication des opportunités d'un rapprochement entre offre et demande
- Gisement immobilier et de la demande plus important
- Recouvrement entre périmètre de l'intercommunalité et bassin d'habitat
- Possibilité d'accompagner des trajectoires résidentielles à l'échelle de l'agglomération
- Capacité à se positionner en « régulateur » vis-à-vis des risques de concurrence entre territoires ou réservataires
- Une meilleure articulation entre offre et processus d'attribution

L'accès au logement et son occupation : Intérêt de se positionner pour les EPCI (1/2)

Une amélioration de la réponse aux demandes de logements

- Une amélioration du service rendu aux administrés
- Une réponse plus efficace aux demandes de logements et une démultiplication des opportunités de rapprochement offre/demande
- Une potentielle mutualisation des services et fonctions rendus aux demandeurs (accueil, informations, fichiers de la demande...)
- Une harmonisation des services rendus entre les communes du territoire intercommunal, vers plus d'équité
- Une meilleure connaissance des stratégies d'attributions et des équilibres sociaux qui lui donne un éclairage sur les autres politiques de l'habitat
- Une maîtrise par l'EPCI de l'ensemble de la chaîne des stratégies et politiques de l'habitat

L'accès au logement et son occupation : Intérêt de se positionner pour les EPCI (2/2)

Une opportunité d'influer sur les pratiques existantes autour des attributions et d'avoir une vision globale

- L'opportunité de positionner l'EPCI comme pilote de la cohérence des pratiques en matière d'attribution et de rester chef de file du partenariat autour de cette thématique.
- Des leviers d'action plus forts pour les collectivités dans la définition des équilibres territoriaux sur les territoires et dans les négociations autour des attributions
- Une plus grande concertation et coordination des partenaires pour les attributions réalisées et un renforcement du partenariat entre bailleurs et collectivités sur le sujet
- Une meilleure connaissance des processus d'attributions (amélioration de la transmission d'informations pré et post commission d'attribution des logements-CAL)

Temps d'échange



Temps d'échange sur l'intérêt des EPCI à se positionner sur ce champ de compétences



Revue des politiques intercommunales en matière d'attribution

espacité 



Des stratégies locales tributaires de leur contexte (1/2)

1. Structuration urbaine, dynamiques démographiques et marchés du logement

- Consistance urbaine et le niveau de spécialisation résidentielle du territoire (et des communes composant l'EPCI)
- Niveau et la nature de la pression sur l'offre locative sociale, consistance des marchés de l'habitat
- Polarisation sociale au sein du parc locatif social, en interne au territoire de la commune/de l'EPCI et vis-à-vis de son environnement
- Caractéristiques et attractivité des différents segments du parc social (image, qualité technique, loyers, typologies...)
- Niveau de couverture du territoire d'exercice des pouvoirs publics vis-à-vis du bassin d'habitat



Des stratégies locales tributaires de leur contexte (2/2)

2. Gouvernance locale, partenariats et rapports de négociation entre acteurs du logement notamment social

- Pour les EPCI, ancienneté et la maturité générale des politiques publiques portées par la collectivité et plus particulièrement en matière d'habitat
- Antériorité d'implication de(s) collectivité(s) locale(s) en faveur des publics en difficulté
- Organisation du réseau d'acteurs du logement social au niveau supra-communautaire
- Nature du rapport de négociation entre collectivités locales et bailleurs / convergence ou divergence de leurs stratégies





Quelques constats locaux:

- Une gouvernance très segmentée des politiques d'attribution:
 - gestion prépondérante et parallèle des attributions par les différents organismes HLM
 - gestion du contingent préfectoral déléguée et en flux
 - échelon communal fort dans le rapport de négociation entre organismes et collectivités locales ;
- Un marché du logement social peu tendu à détendu, qui demande un travail plus approfondi et actif sur les différents leviers des acteurs publics pour développer une approche équilibrée des attributions ;
- Une offre locative sociale souvent polarisée, à la fois en termes de produits (ancienneté du parc et niveaux de loyers) et de territoires (faible répartition de l'offre au sein des intercommunalités), qui contraint fortement la capacité des acteurs à assurer un meilleur équilibre social et territorial du parc.

Temps d'échange



**Temps d'échange sur les freins et opportunités spécifiques
aux territoires pour agir sur les stratégies
d'attributions?**

Des postures stratégiques (1/2)

LES COLLECTIVITÉS (EPCI)

- 1. L'approche pragmatique**
(CAMY)
- 2. L'approche consensuelle**
(Nantes)
- 3. L'approche de coalition**
(Argenteuil Bezons)
- 4. L'approche transactionnelle**
(Tours+, MEL, Gd Dijon)
- 5. L'approche régulatrice**
(Rennes métropole)

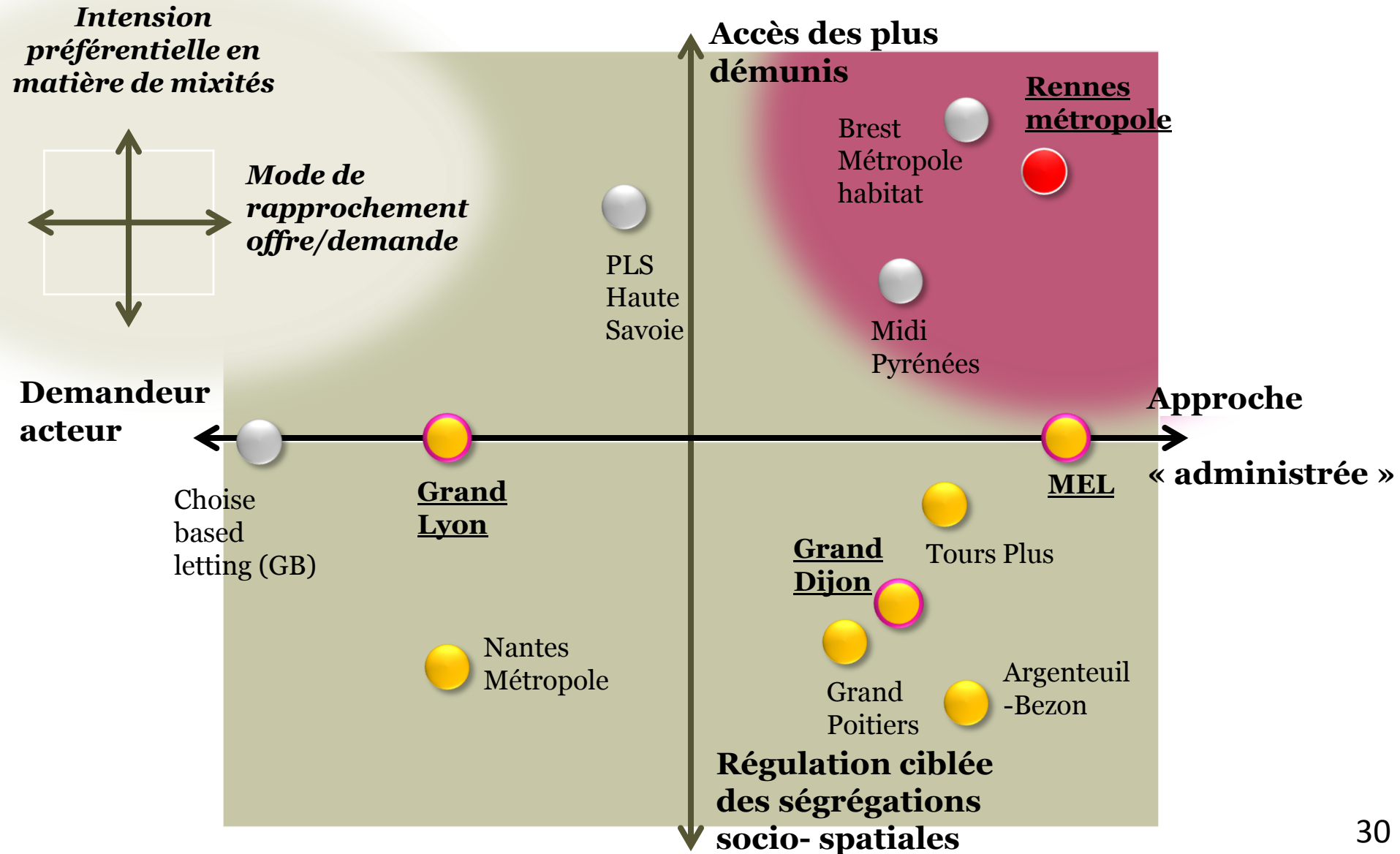
LES ORGANISMES HLM

- **Vocation sociale affirmée**
- **Différenciation marketing**
- **Equilibres sociaux et patrimoniaux**
- **Publics ciblés et lien à l'actionnariat**

L'ETAT « LOCAL »

- **Facilitateur**
- **Aiguillon**
- **Appui et expertise**
- **Garant de la prise en compte des publics prioritaires**
- **Contrôle...**

Des postures stratégiques (2/2)



Exemple 1 – approche de coalition : Argenteuil Bezons (1/2)



Les objectifs :

- **Disposer d'une connaissance homogène et fine de l'occupation sociale et de son évolution**
- **Sensibiliser l'ensemble des partenaires (bailleurs, Etat, Action Logement) à la nécessité d'une vigilance sur l'équilibre social de certains quartiers**
 - Pas de critères, priorités d'attributions mais une vigilance collective pour les quartiers les plus fragilisés
- **Renforcer le partenariat avec l'ensemble des réservataires**
 - Organisation d'instances régulières de suivi et d'échange

La démarche :

- **La récolte des données OPS à l'échelle de la résidence pour les 34 bailleurs du territoire**
- **La constitution d'un outil de suivi de l'occupation à l'échelle « d'ensembles urbains »**
- **Le partage avec les partenaires des données de l'observatoire**
 - Constitution d'une typologie
- **L'identification de secteurs en « vigilance renforcée » et de « veille active »**

Exemple 1 – approche de coalition : Argenteuil Bezons (2/2)

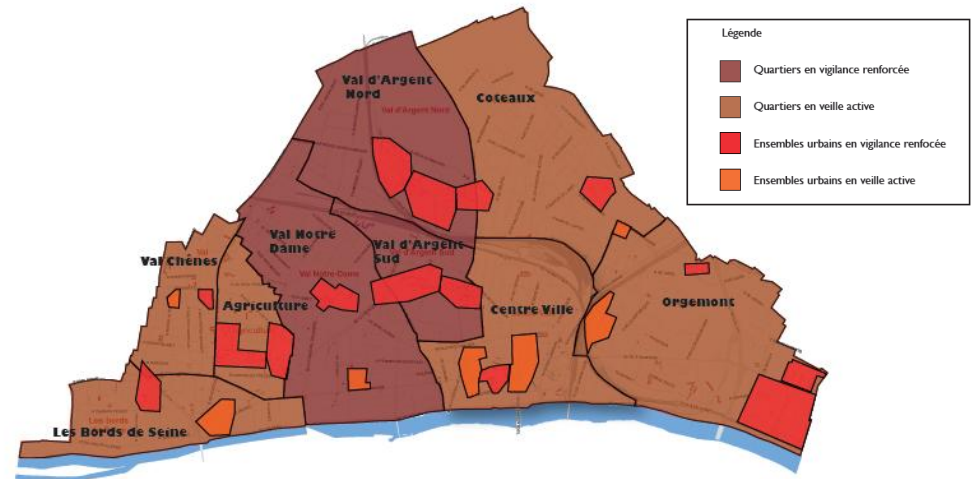
La typologie :

• 4 catégories :

- Les quartiers moins précarisés dans lesquels l'arrivée de nouveaux ménages depuis 3 ans ne modifie pas les tendances constatées
- Les quartiers paupérisés dans lesquels l'arrivée de nouveaux ménages accentue les déséquilibres territoriaux
- Les quartiers paupérisés où l'arrivée de nouveaux ménages apporte une mixité
- Les quartiers qui se fragilisent avec des emménagés récents qui sont plus paupérisés que la moyenne

Taux d'allocataires aux minima sociaux
Taux de ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds
Taux de ménages aux revenus inférieurs à 40% des plafonds
Taux d'impayés de plus de 3 mois
Taux de ménages dont les aides au logement acquittent plus de 60% du loyer

CA	Ensemble urbain	
5%	3%	●
59%	53%	●
38%	33%	●
6%	6%	●
27%	24%	●



Exemple 2 – L'approche transactionnelle : métropole européenne de Lille



Les principes :

- **Satisfaire les demandes prioritaires** : dédier 40% des attributions 1^{er} accès aux ménages relevant de l'accord collectif
- **Favoriser les équilibres d'occupation sociale à l'échelle des quartiers** : Orienter les attributions et moduler les objectifs selon un diagnostic de la fragilité des quartiers
- **Resserrer les écarts dans la prise en charge des publics prioritaires entre les communes de la MEL**

La démarche :

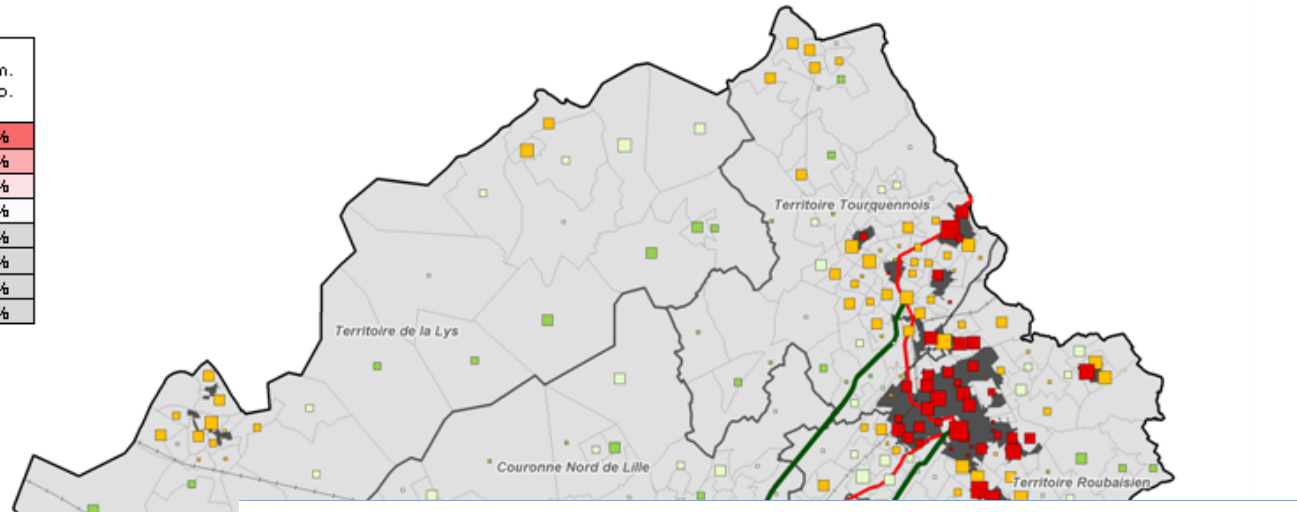
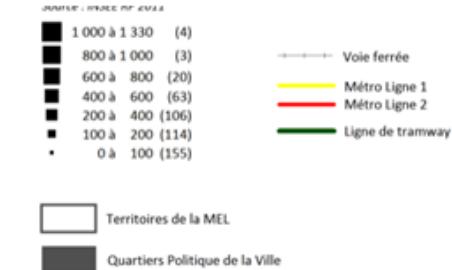
- **Un « indice de précarité sociale » établi en croisant plusieurs critères** (revenu, situation face à l'emploi, taille du ménage, loyer, concentration de LLS...)
- **La catégorisation des quartiers / résidences selon 3 niveau** (quartiers fragiles, fragilité moyenne, sans fragilité)
- **Des objectifs dans les attributions fixés de manière à réduire ces écarts** (objectifs minim ou max pour : les ménages à moins de 2 RSA ; les ménages à 80% des plafonds HLM ou plus)
- Une **gouvernance autour de la Gestion Partagée de la demande** qui appuie l'atteinte et le suivi de ces objectifs

Exemple 2 – L'approche transactionnelle : métropole européenne de Lille

Orienter les attributions à partir du diagnostic de la fragilité des quartiers, cadre de référence

Indice de Précarité Sociale (IPS)	Nombre d'IRIS / communes concernés	Rev médian par UC 2011	Tx de non emploi 25-64 ans	Tx fam. 4 enf+	Tx fam. monop.
4	78	9 216	49,0%	9,9%	29,2%
3	149	15 691	33,0%	4,7%	20,7%
2	162	21 854	25,2%	2,7%	14,3%
1	91	23 088	24,3%	1,9%	10,9%
CU Lille Métro	480	16 945	31,1%	4,1%	17,6%
Nord		17 192	33,9%	3,7%	16,0%
Nord-Pas-de-Calais		16 797	34,8%	3,9%	15,4%
France métr.		19 218	29,0%	2,4%	14,1%

Source : INSEE, RP 2011 / INSEE - DGI, Revenus fiscaux des ménages 2011



Favoriser les équilibres d'occupation sociale à l'échelle des quartiers

Des objectifs sur le flux des attributions...

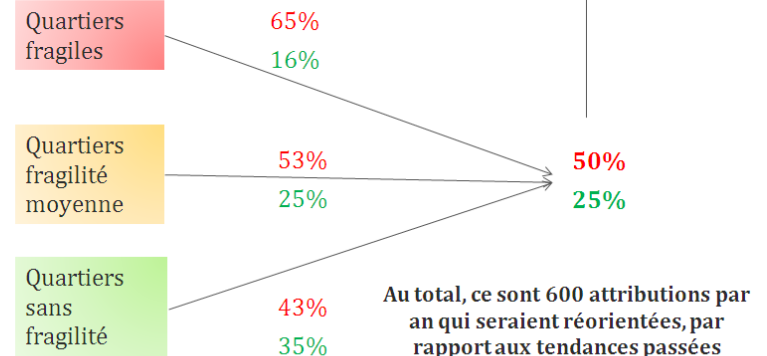
Indice de Précarité Sociale (IPS)	Tx HLM 2011	Loyer moyen parc social (SH)	Taux rotation	Flux < 2 RSA
4	53%	5,0 €	6,4%	65% et +
3	29%	5,3 €	9,0%	entre 50 et 65%
2	13%	5,7 €	10,0%	moins de 50%
1	8%	6,0 €	10,0%	moins de 50%

Sources : RPLS, ARHLM-bailleurs (attributions 2014)

Demandes en instance en 2014

Constat dans les attributions 2014

Objectif annuel sur le flux de l'ensemble des attributions



Les ménages à moins de deux RSA = 55% de la demande en instance 2014


Les ménages au dessus de 80% des plafonds PLUS = 20% de la demande en instance 2014

Une fragilité qui s'explique par le profil socio économique des locataires du parc social et/ou des résidents du parc privé.

26 CARTE du contexte socio-économique dans lequel

Exemple 3 – L'approche régulatrice : Rennes métropole (1/2)

Les principes :

- 
- **La recherche d'un équilibre de la capacité d'accueil du territoire (offre+processus)**
 - participe à réduire la tension sur le parc des quartiers prioritaires
 - **Un principe d'équité de prise en charge des plus démunis**
 - **Une mixité sociale appréhendée de manière positive**

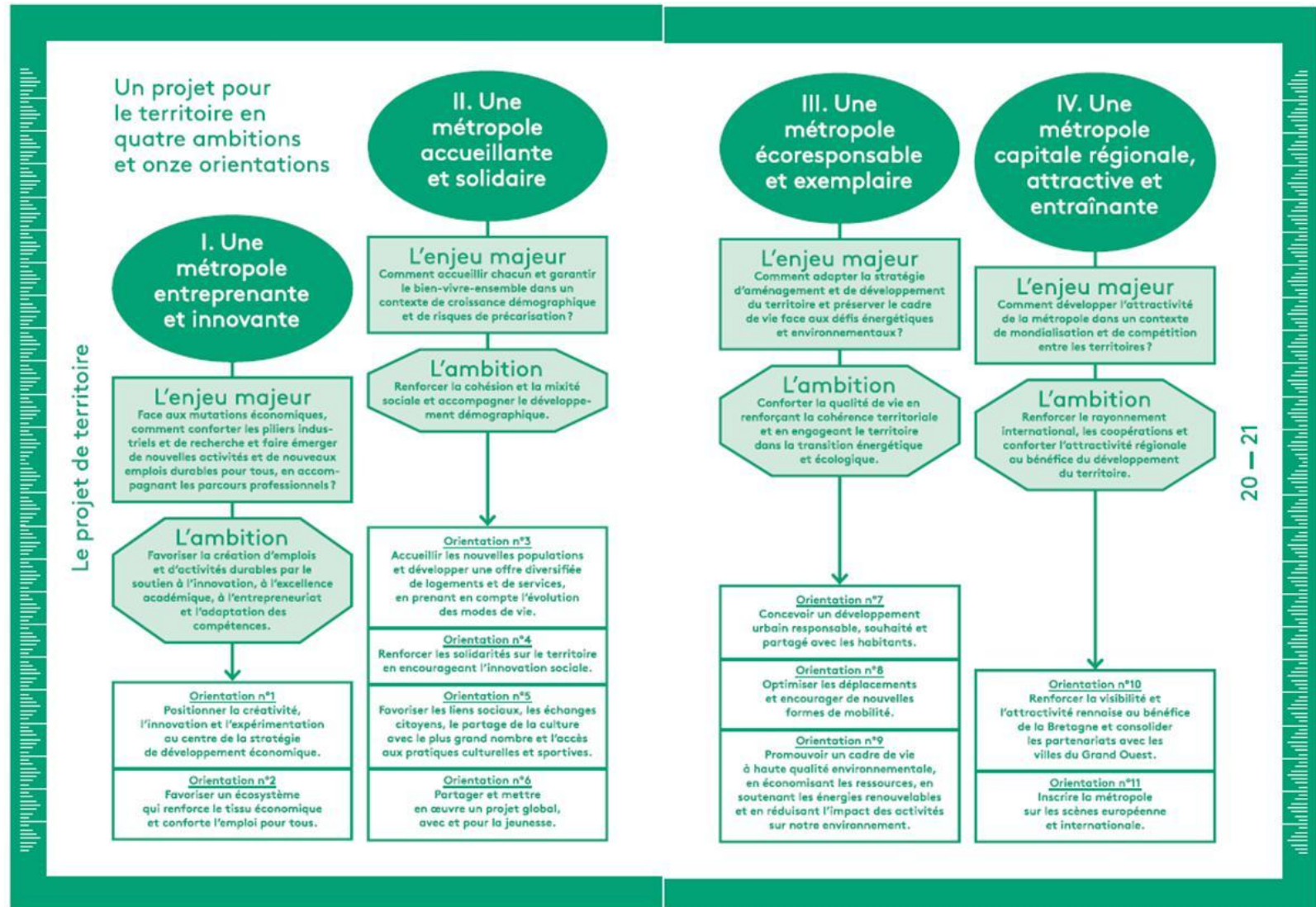
La démarche :

- **Un PLH volontaire**
- **Un système de cotation universel**
- **Des quartiers prioritaires considérés comme des « portes d'entrée » dans le parc social**
- **Une attention particulière portée aux regroupements résidentiels**

Enjeux actuels :

- **Equilibre qualitatif de l'offre de logements sociaux entre segments**
- **Harmonisation des politiques de loyers**
- **Maintien de l'ambition d'équité face à la persistance d'indicateurs de spécialisation dans certains quartiers**
- **Fluidité des trajectoires entre territoires infra-communautaires**
- **Prise en compte plus appuyée des stratégies résidentielles des ménages**

Exemple 3 – L'approche régulatrice : Rennes métropole (2/2)



Temps d'échange



Temps d'échange sur les expérimentations présentées.



**Une des premières
étapes: la mise en
place des CIL**

espacité



Des réalités locales très différenciées

- **Les attributions, un champ de compétence jugé nouveau pour bon nombre d'acteurs**
 - Les collectivités : mise en œuvre limitée des droits de réservations...
 - Les intercommunalités : maturité d'exercice de la compétence habitat et acculturation aux processus d'attribution
 - Les services de l'Etat : répartition des responsabilités entre services de la Préfecture, DDCS et DDT
- **Des innovations locales qui devancent la législation**
 - Régulation et alignement local des pratiques et des processus : Rennes métropole...
 - Encadrement des dynamiques sociales et territoriales : MEL, Tours plus...
 - Mobilisation conjointe en convergence pour peser sur les stratégies inter-acteurs : Grand Dijon, Argenteuil-Bezons...
- **Un enjeu : l'instrumentalisation à bon escient de la réglementation**
 - Capacité à convaincre localement pour produire des avancées et dépasser les idées reçues
 - Prise en compte des spécificités locales dans l'application « descendante » de la loi
 - Une opportunité historique, mais conditionnelle, pour un positionnement en valeur ajoutée des intercommunalités

→ Un enjeu de mise en convergence des stratégies

→ Un enjeu de prise en compte du contexte local

Exemple de prise en compte du contexte (1/3)

EPCI	Gouvernance						Dynamiques territoriales		Fonctionnement du marché locatif social													Qualification du territoire : Déprise/Stabilisé/croissance Équilibré/ Polarisé Mature/ naissant	
	Intégration communautaire	Maturité des politiques locales de l' habitat	Implication communes/ attributions	Implication EPCI/ attribution	Qualité du partenariat interbailleur	Lieux d' accueil	Attractivité du territoire	Dynamique démographique	Tension du marché social (délai attente moy.)	Niveau de précarité demande	Accueil publics prioritaires	Efficacité des mutations	Niveau et qualité de la vacance (diffuse/concentrée)	Segments demande insuffisamment couverts (typologies de logements)	Eclatement/ concentration patrimoniale (nb org=50% du parc)	Concentration territoriale du parc (1/3)	Qualité technique du parc (1/3)	Niveau de loyers (bas/moy/haut)	Niveau de précarité 00% (part sous 40% des plafonds PLUS)	Part des PA titulaires du bail (>65ans)	Polarisations sociale (en QPV ou > QPV)		Décrochage social QPV/EPCI
EPCI A	+++	+++	+	-	+++	>3	++	→	6m	1351€	1543/an	0,8	2,7% >> en QPV	Moyens et grands	3 org. maj.	++	++	moy.	40%	20%	En QPV	++	Stabilisé Polarisé Mature
EPCI B	++	++	-	-	-	1	++	↘	5m	1516€	193/an	0,8	2,9% Diffuse	Moyens et grands	1 org. maj.	+	++	moy	34%	24%	>	+	Déprise Équilibré Mature
EPCI C	+	+	-	-	-	0	+++	↗	7m	1267€	3/an	2	3,1% Diffuse	Moyens et grands	2 org. maj.	+++	++	haut	31%	14%	SNP	SO	Croissance Polarisé Naissant
EPCI D	+	+	-	-	-	1	++	↗	5m	1344€	183/an	0	5,4% Diffuse	Grands	1 org. maj.	++	+	Moy/haut	38,5%	24%	>	+	Croissance Polarisé Naissant
EPCI E	+	+	-	-	-	1	++	→	8m	SO	154/an	1,5	8,9% >> en QPV & autour	Grands	1 org. maj.	+++	+	Bas/moy	41%	23%	En QPV	++	Stabilisé Très polarisé Naissant
EPCI F	+	+	-	-	-	1	+	↗	8m	1279€	153/an	0,7	10,1% > en QPV & autour	Moyens et grands	1 org. maj.	+++	+	Moyen/bas	45%	23%	En QPV	++	Croissance Très polarisé Naissant
EPCI G	+	+	-	-	-	4	+++	↗	8m	1359€	495/an	0,8	1,3% Diffuse mais autour des QPV	Grands	1 org. maj.	++	+	moy	36%	31%	>	+	Croissance Peu polarisé Naissant

Exemple de prise en compte du contexte (2/3)

EPCI	Gouvernance						Dynamiques territoriales		
	Intégration communautaire	Maturité des politiques locales de l' habitat	Implication communes/attributions	Implication EPCI/attribution	Qualité du partenariat interbailleur	Lieux d' accueil	Attractivité du territoire	Dynamique démographique	Tension du marché social (délai attente moy.)
EPCI A	+++	+++	+	-	+++	3	++	→	6m
EPCI B									

Exemple de prise en compte du contexte (3/3)

Fonctionnement du marché locatif social													Qualification du territoire : Déprise/Stabilisé/croissance Equilibré/ Polarisé Mature/naissant
Niveau de précarité demande	Accueil publics prioritaires	Efficacité des mutations	Niveau et qualité de la vacance (diffuse/concentrée)	Segments demande insuffisamment couverts (typologies de logements)	Eclatement/concentration patrimoniale (nb org=50% du parc)	Concentration territoriale du parc (1/3)	Qualité technique du parc (1/3)	Niveau de loyers (bas/moy/haut)	Niveau de précarité QCC. (part sous 40% des plafonds PLUS)	Part des PA titulaires du bail (>65ans)	Polarisations sociale (en QPV ou > QPV)	Décrochage social QPV/EPCI	
1351€	1543/an	0,8	2,7% >> en QPV	Moyens et grands	3 org. maj.	++	++	moy.	40%	20%	En QPV	++	Stabilisé Polarisé Mature
1516€	193/an	0,8	2,9% Diffuse	Moyens et grands	1 org. maj.	+	++	moy	34%	24%	>	+	Déprise Equilibré Mature
1267€	3/an	2	3,1% Diffuse	Moyens et	2 org. mai	+++	++	haut	31%	14%	SNP	SO	Croissance Polarisé

MODE OPERATOIRE

Les conférences intercommunales du logement

- **Un premier développement dans les années 90 (loi du 14/11/96)**
 - Objectif initial : préciser, au niveau d'un bassin d'habitat, les conditions dans lesquelles sont répartis les objectifs quantifiés d'attribution des personnes prioritaires des ACD (Accords Collectifs Départementaux)
 - Une dizaine de CIL maintenues, aux contours très hétérogènes
 - lieu du pilotage stratégique de l'accord collectif intercommunal ;
 - instance d'élaboration et de suivi des politiques de l'habitat au sens large (Grand Nancy, Brest métropole, ...)
- **Une remise à l'agenda institutionnel avec la loi Alur (Art. L. 441-1-5.CCH Code de la Construction et de l'Habitat)**
 - CIL obligatoire pour les Intercommunalités comportant un QPV (quartier politique de la ville) et disposant d'un PLH approuvé
 - Optionnelle, mais fortement recommandée, pour les autres
 - Créée au plus tard à l'automne 2015, pour des orientations avant la fin 2015

Intercommunalités assujetties

	EPCI compétent en matière d'habitat*			EPCI non compétent en matière d'habitat**		
	PLH / PLUiH approuvé***	PLH / PLUiH en cours d'élaboration	Absence de PLH / PLUiH	PLUiH approuvé***	PLUiH en cours d'élaboration	Absence de PLUiH
Quartier(s) prioritaire(s) au titre de la politique de la Ville dans le ressort territorial	Obligatoire	Non prévue, mais recommandée	Non prévue, mais recommandée	Obligatoire	Non prévue, mais recommandée	Non prévue, mais recommandée
Pas de quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville dans le ressort territorial	Facultative, mais recommandée	Non prévue, mais recommandée	Non prévue, mais recommandée	Facultative, mais recommandée	Non prévue, mais recommandée	Non prévue

Objet et compétence d'une CIL (1/3)

- **La CIL définit les orientations du territoire en matière d'attributions et notamment :**
 - Formalise un document cadre d'orientations générales
 - Elabore la convention d'équilibre territorial (art. 8 loi de programmation pour la ville) et l'accord collectif intercommunal (art L. 441-1-1) le cas échéant
 - Est associée à l'élaboration du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (art. 97 loi ALUR)
- **Des objets précis pointés par le législateur:**
 - Attributions et mutations
 - Relogement des publics prioritaires et ménages PRU
 - Modalités de coopérations entre acteurs

Une instance qui peut être élargie à l'ensemble des champs des attributions et de l'habitat (politique de loyers,...) et aux besoins locaux

- **Un système de validation à plusieurs niveaux**
 - Organes de gouvernance de la CIL
 - Conseil communautaire
 - Communes
 - Préfet

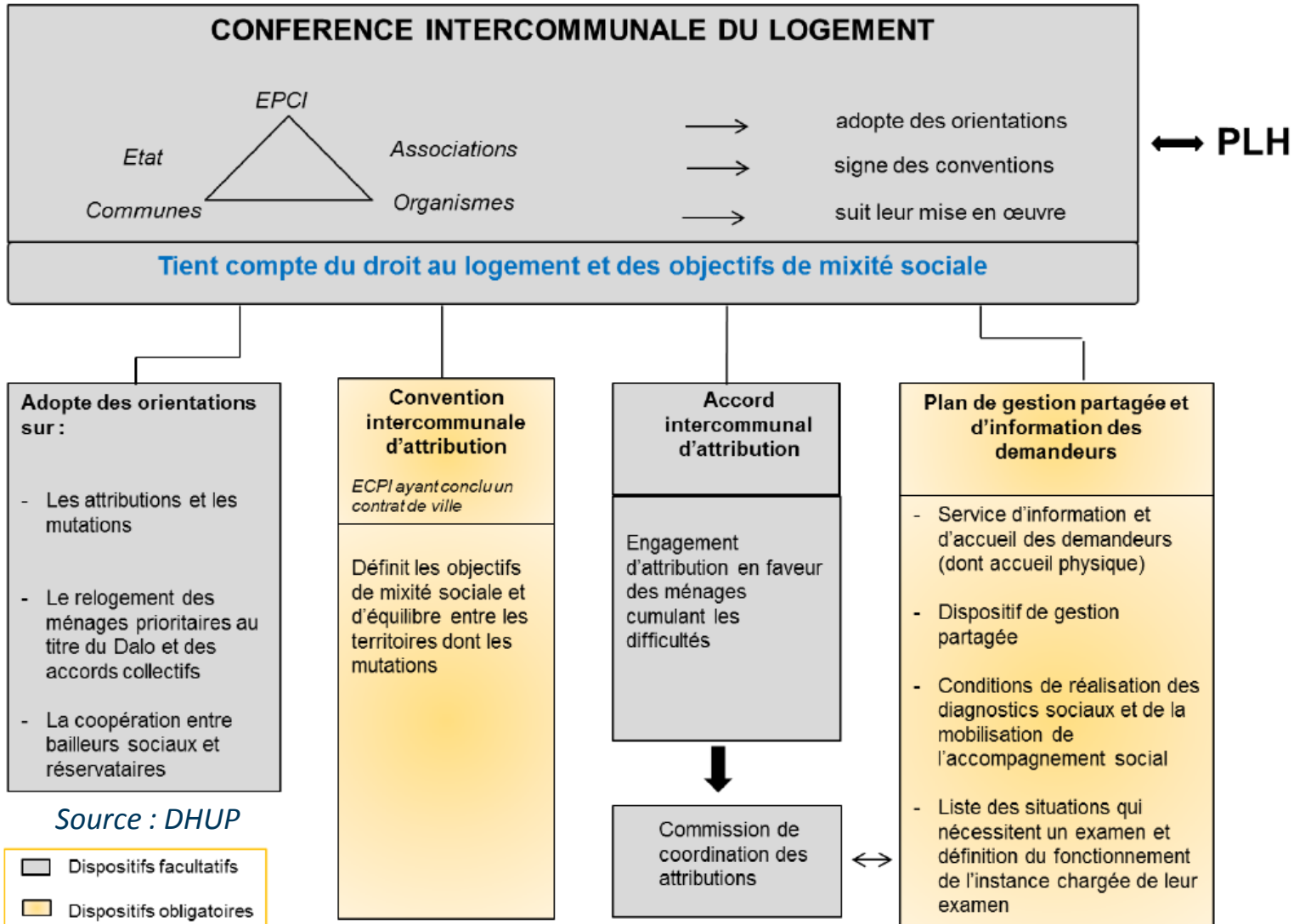
Objet et compétence d'une CIL (2/3)

- **Des points d'attention :**

- Capacité à démontrer rapidement la valeur ajoutée intercommunale de la démarche
 - Entre régulation des politiques d'attribution et soutien aux intérêts communaux
 - Prise de hauteur vis-à-vis des idées reçues et de la complexité des dispositifs concernés
- Périmètre et contenu du document d'orientations générales
 - Chapeau de la convention d'équilibre territorial et de l'ACI (Accord Collectif Intercommunal) le cas échéant
 - Document faitier global de la stratégie et des processus d'attribution, depuis la gestion de la demande à l'attribution effective
- Articulation entre instruments pour lesquels la CIL fait autorité (convention d'équilibre territorial, ACI) avec les autres dispositifs (plan partenarial,...)
 - Des liens concrets : gestion des publics prioritaires relevant à la fois du Plan partenarial et de la Convention d'équilibre territorial
- Articulation avec les volets connexes ayant des incidences sur l'accès au logement et les équilibres sociaux et territoriaux (segmentation et répartition territoriale de l'offre, loyers, process)



Objet et compétence d'une CIL (3/3)



Temps d'échange



Temps d'échange sur l'articulation des différents dispositifs présentés entre eux et avec les éventuels dispositifs existants dans les territoires

FICHE PORTRAIT TERRITOIRE

TERRITOIRE: CC du Pays Naborien



Département de l'EPCI : **Moselle**
 Nombre de communes: **10**
 Zone(s) d'emploi (ZE) de l'EPCI: **Forbach**
 Nombre d'habitants: **40 708 habitants**
 Nombre de logements: **19 889 logements** (17 727 résidences principales, 1 893 logements vacants, 269 résidences secondaires)
 Nombre de ménages: **17 500 ménages**
 Commune la plus peuplée: **Saint-Avold (16 278 hab)**
 Commune la moins peuplée: **Altwiller (566 hab)**

Communes membres

Altwiller
 Carling
 Diesen
 Folschviller
 Lachambre
 L'Hôpital
 Macheren
 Porcelette
 Saint-Avold
 Valmont

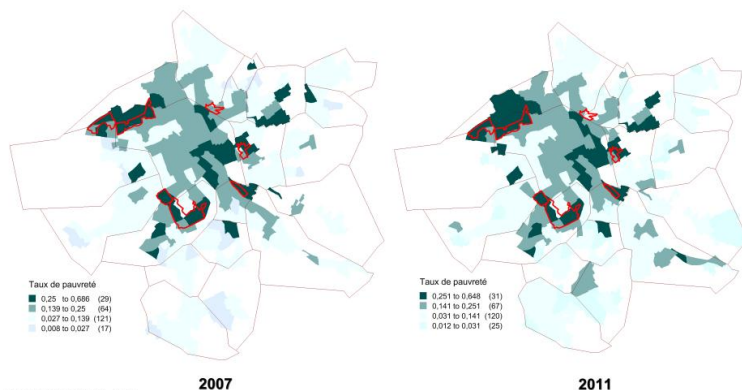
Données politiques de l'habitat : en cours d'élaboration

Communes SRU déficitaires : aucune

Démographie

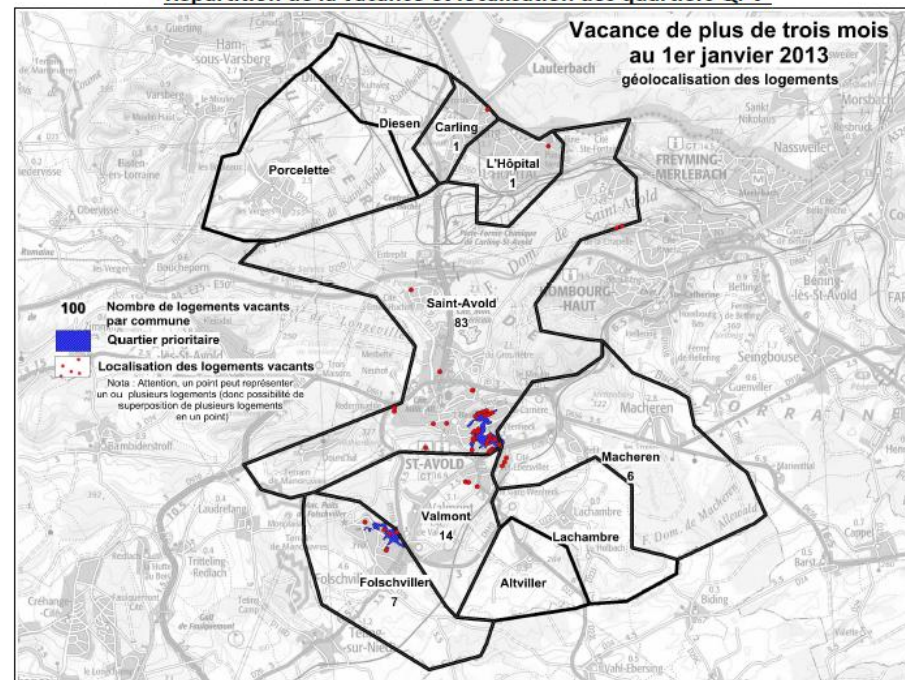
Indicateur 3 Taux de pauvreté

Ménages sous le seuil de pauvreté
 Données tirées des fichiers FILOCOM
 revenus imposables avant redistribution sociale

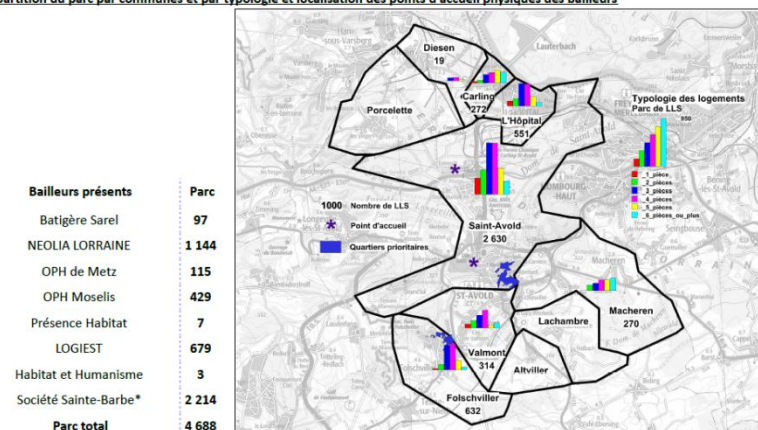


DREAL Lorraine - SCELA - DHLS
 Sources : FILOCOM - 2007 - 2011
 28 juin 2013

Répartition de la vacance et localisation des quartiers QPV



Répartition du parc par communes et par typologie et localisation des points d'accueil physiques des bailleurs



Composition et fonctionnement d'une CIL (1/3)

- **Une co-présidence assurée par le Préfet et le Président de l'Intercommunalité, associant :**
 - les Maires des communes membres,
 - le représentant de l'Etat dans le département,
 - des représentants des bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de l'établissement public de coopération intercommunale ;
 - des représentants du département,
 - des représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation,
 - des représentants locaux des associations
 - d'autres acteurs à la discrétion des territoires.
- **Les recommandations du Ministère : 3 collèges**

Conférence intercommunale du logement		
Collège de représentants des collectivités territoriales	Collège de représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions	Collège de représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement
<ul style="list-style-type: none">▪ Maires des communes membres▪ Représentants du département	<ul style="list-style-type: none">▪ Bailleurs sociaux▪ Réservataires des logements sociaux▪ Maîtres d'ouvrage d'insertion▪ Associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées	<ul style="list-style-type: none">▪ Associations de locataires▪ Associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement▪ Représentants des personnes défavorisées

Composition et fonctionnement d'une CIL (2/3)



- **Des points d'attention :**

- Tâches, compétences, expertise et moyens du secrétariat
 - Un secrétariat ensemble, y compris concernant la préparation de la « matière première » (diagnostic, rédaction des documents...)
 - Un secrétariat « logistique »
- Articulation avec les instances préexistantes (COPIL du PLH, instances du contrat de ville...)
- Implication des services de l'Etat
 - Entre décryptage réglementaire, suivi, apport en expertise et médiation
 - Un tiers dans le dialogue intercommunalité/communes
- Nombre et identité des membres
 - Capacité d'identification du tissu associatif
 - Nombre et profils des organismes HLM associés, en particulier dans les territoires aux patrimoines très morcelés ; implication des ARHLM
- Fréquence de réunion de l'instance plénière & sa déclinaison en instances plus opérationnelles et aux membres plus restreints
 - Bureau, comité technique, commissions ou groupes de travail thématiques et/ou territoriaux...

Une démarche progressive (2/2)

• Des jalons à ne pas manquer



- Préparer le terrain : identification des « opportunités d'entrée » tactiques et sensibilisation préalable
 - L'injonction législative
 - La gestion des droits de réservation
 - Le contrat de ville, la convention ANRU ou le PLH...
- Identification des attentes, inquiétudes et apports de chaque acteur
- Acculturer les acteurs :
 - Décryptage et vulgarisation de la loi
 - Pédagogie, fiabilité et progressivité du diagnostic (demande et attributions/occupation)
- Prendre appui sur les ressources motivées et démontrer par l'exemple la valeur ajoutée de la CIL
- Procéder par étapes
 - Rôle du document cadre
 - Prise en charge ordonnancée des instruments législatifs & identification des « objets » prioritaires (PPGDLSID/CET)
 - Anticipation des délais incompressibles (avis, délibérations, signatures)

Temps d'échange



Temps d'échange sur la constitution de la CIL et ses étapes clés

Une démarche à resituer dans la politique locale de l'habitat

Une démarche à resituer dans la politique locale de l'habitat (3/3)

Déterminants & leviers d'action

Instruments : pilotage par objectif ou par processus

1 Offre



- Observation
- PLH
- PSP, CUS
- Politiques de loyers
- Projets de rénovation urbaine
- Financement de la vacance...



CIL pilote



CIL associée

2 Processus d'attribution



- ✗ Document d'orientation cadre de la politique d'attribution intercommunale
- ✗ Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur + conventions d'application
- ✗ Convention d'équilibre territorial
- ✗ Accords collectifs intercommunaux
- ✗ Cotation
- CC de gestion locative des CUS
- Orientation du CA et règlement de CAL

3 Stratégies résidentielles



- ✗ Location choisie
- Bourse d'échange
- ✗ Accueil, information et conseil du demandeur
- ✗ Politiques de mutation
- Techniques de commercialisation volontaires...

En Lorraine (1/3)

Enjeux et champs d'intervention	CC de A	CC de B	CC de C	CC de D	Agglomération de E	F	Niveau d'impact sur l'organisation actuelle
Observation							
Qualification du parc et diagnostic de l'occupation sociale	CT	CT	CT	CT	Engagé, à conforter à CT	CT selon travaux USH	=
Structure de l'offre							
Qualité des logements	MT	MT	CT	CT	CT en complément des actions engagées	CT en complément des actions engagées	++
Typologie des logements	CT	CT	MT	MT	CT	CT	++
Ordonnancement de la répartition territoriale de l'offre	MT	MT, en lien avec le PLH	MT, en lien et en consolidation du PLH	MT, en lien et en consolidation du PLH et du PRU	CT en déclinaison du prog d'action du PLH	Engagé, à conforter pour les logements à destination des publics prioritaires	+
Refonte de la politique de loyers (en lien avec le projet Egalité et Citoyenneté)	MT	MT	MT	MT	MT	CT en lien avec l'actualité législative	++
Attractivité des quartiers QPV	SO	SO	CT	CT	CT en lien avec les autres ensembles immobiliers du	CT en complément des actions engagées	+

En Lorraine (2/3)

					territoire		
Gouvernance et stratégie partenariale							
CIL	CT	CT	CT	CT	CT	CT dans le prolongement des instances existantes	+
Renforcement du partenariat inter-bailleurs	CT	MT	LT (OPH majoritaire)	LT (OPH majoritaire)	MT	Performant	+
Gestion concertée des contingents	M/LT	M/LT	M/LT	M/LT	MT	MT	+
Coordination/harmonisation des procédures d'attribution (CAL)	Manque d'informations	Manque d'informations	LT	LT	Manque d'informations	CT	+++
Fixation d'un délai d'attente moyen	CT	MT	CT	CT	CT	CT	+
Fixation d'un délai de réception du demandeur	CT	MT	CT	CT	CT	CT	++
Gestion partagée	CT	CT	CT	CT	CT	CT	+++
Répartition et modalités de l'accueil des demandeurs	CT	CT	CT	CT	CT	CT	++
Concertation et coordination de l'accompagnement social	Manque d'informations	Manque d'informations	Manque d'informations	Manque d'informations	Manque d'informations	En cours	++
Accord Collectif Intercommunal	MT	CT	MT (selon loi égalité et citoyenneté)	MT (selon loi égalité et citoyenneté)	CT, dans un esprit de mixité	CT, dans un esprit de mixité	+++
Gestion spécifique de certains publics ou secteurs							
Location choisie (pour		LT	CT	CT	CT	CT	++

En Lorraine (3/3)

mutation et attractivité des QPV)							
Cotation (pour les mutations)		LT					++
Relogements NPNRU		SO	SO	SO	SO	Déjà performant	=
Modalités de prise en compte des publics prioritaires	Manque d'informations	Manque d'informations	Manque d'informations	Manque d'informations	Manque d'informations	Performant	+
Gestion de la mixité en QPV	SO	SO	CT	CT	CT en lien avec les autres ensembles immobiliers du territoire	CT	++

Légende :

CT/MT/LT : court terme/moyen terme/long terme

+ : à faible impact

++ : à impact moyen

+++ : à fort impact

Prochaines étapes



Début janvier 2016: Des ateliers thématiques pour des petits groupes d'EPCI afin de creuser les sujets opérationnels qui posent question.

- Thèmes envisagés: Observation de l'occupation sociale ; Accueil et information des demandeurs; Mixité sociale; Fonctionnement des processus d'attributions; Mutations et parcours résidentiels.
- Quels sont les besoins d'appuis complémentaires des intercommunalités dans le cadre de la réforme?

Une démarche complémentaire et conjointe avec ARELOR

 **Merci de votre
attention.**

 **espacité** 



La loi ALUR et le Plan Partenarial

Les intentions

- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement (titre III de la loi ALUR)
- Concrètement, une prise en compte plus efficace, équitable et transparente du demandeur de logement social (Chapitre 1)
- Remettre le demandeur au cœur du dispositif, par une meilleure information
- Harmoniser les pratiques dans l'information et l'accueil du demandeur

3 principaux volets :

1. La meilleure information du demandeur
2. L'accueil du demandeur et la mise en place d'un « lieu commun »
3. La mise en commun et gestion partagée des demandes

La loi ALUR (1/5)

Les intentions

- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement (titre III)
- Concrètement, une prise en compte plus efficace, équitable et transparente du demandeur de logement social (Chapitre 1)
- Des intentions à porter localement dans le Plan partenarial de gestion de la demande en logement social et d'information du demandeur (CCH : L.441-2-8 et L.441-2-9)

Les dispositifs afférant en matière d'attributions, 2 piliers

1. Le service d'information et d'accueil du demandeur de logement
2. La mise en commun et gestion partagée des demandes

La loi ALUR (2/5)

Le Plan partenarial de gestion de la demande comporte notamment (projet de décret) :

- Les conditions locales **d'enregistrement** de la demande et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement ;
- Le **délai maximal** dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu ;
- Les fonctions assurées par le **dispositif de partage de la connaissance et de la gestion de la demande** ;
- Les modalités de la **qualification de l'offre** de logements sociaux ;
- Les méthodes d'estimation du **délai d'attente moyen** ;
- Les règles communes quant au contenu et aux modalités de **l'information délivrée aux demandeurs** ;
- La configuration et les conditions de fonctionnement du **SIAD** ;
- La liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner ;
- Les méthodes permettant de favoriser les **mutations internes** au sein du parc de logements locatifs sociaux ;
- Les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs **d'accompagnement social** favorisant l'accès et le maintien dans le logement

La loi ALUR (3/5)

Le Plan partenarial de gestion de la demande comporte notamment (suite) :

- Si l'EPCI a initié ou souhaite initier un système de **cotation de la demande** liée à un système de qualification de l'offre de logements, le principe, les modalités de sa mise en place et de son évaluation ;
- Si l'EPCI a initié ou souhaité initier un système de **location choisie**, le principe, les modalités de sa mise en place et de son évaluation ;
- Si l'EPCI a souhaité la participation de personnes morales soumises à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles, le principe, les modalités de cette expérimentation et de son évaluation.

Autres dispositions du plan :

- Un porté à connaissance et une approbation finale de l'Etat
- Un représentants de l'inter-bailleur
- Une durée d'exécution de six ans, une évaluation à 3 ans
- Un date limite de finalisation à mai 2015

La loi ALUR (4/5)



Le fichier partagé de la demande (« dispositif de gestion partagée des dossiers ») prévoit 2 avancées :

- **Un fichier permettant de partager la connaissance de la demande et de son traitement**, comportant :
 - les informations transmises par le demandeur de logement social
 - la mention du caractère prioritaire de la demande
 - le cas échéant, la mention du ou des contingents de réservation auxquels le demandeur peut être éligible
 - **les événements intervenus dans le processus de traitement de la demande** (proposition en CAL, décision de la CAL...), le cas échéant, les motifs du refus du demandeur
- Un fichier démultipliant **les opportunités de rapprochement entre offre et demande** :
 - Une **mise « au pot commun » de l'ensemble de la demande exprimée sur un territoire** (communes, préfecture, Cils...);
 - Permet d'identifier **les demandeurs dont l'attente a atteint ou dépassé le délai** fixé par le préfet en application de l'article L.441-1-4 ;
 - Permet d'y appliquer **un système de cotation.**

La loi ALUR (5/5)

Le service commun d'information et d'accueil se doit de délivrer les informations suivantes :

- Au moment/en amont de la demande :
 - les règles générales d'accès au parc locatif social et relatives aux modalités de dépôt et de traitement des demandes ;
 - les procédures applicables et les personnes morales intervenant dans le processus d'attribution des logements sur le territoire de l'EPCI ;
 - les critères de priorité
 - les caractéristiques et la localisation du parc social, et les délais d'attente estimé selon les secteurs géographiques et les types de logement ; le délai fixé par le préfet (art L.441-1-4.)
- En aval de la demande :
 - si mise en place d'un système de cotation, le délai approximatif de satisfaction de sa demande ;
 - la décision de la commission d'attribution, le positionnement du demandeur en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents et les motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive ou de refus, ainsi que les voies de recours, sans préjudice des dispositions de l'article L. 441-2-2 ;
 - en cas de décision d'attribution, la description précise du logement proposé, et le cas échéant, le fait que le logement est proposé au titre du DALO ;
 - les conséquences de son éventuel refus du logement proposé après attribution par la commission d'attribution, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du DALO.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale

Les intentions :

- La réduction des écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et la promotion de la mixité sociale

Une convention partenariale de mixité sociale (art. 8) qui fixe :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation
- Des objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu de la loi de PVCS et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale (1/2)

Les intensions :

- La réduction des écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et la mixité sociale

Une convention partenariale de mixité sociale (art. 8) qui fixe :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation
- Des objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu de la loi de PVCS et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale (2/2)

La détermination d'un 20^{ème} critère de discrimination:

- Le lieu de résidence

La non-discrimination dans l'accès au logement :

- La loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit qu' "aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de :
 - son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, **sa situation de famille**, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, **son âge**, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa **non-appartenance vraie ou supposée à** une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée »

L'intention de recourir à l'un de ces critères pour garantir la mixité sociale prévue par la loi est interdit

- Les « politiques de peuplement » définies en référence à l'un de ces critères relèvent d'une discrimination directe