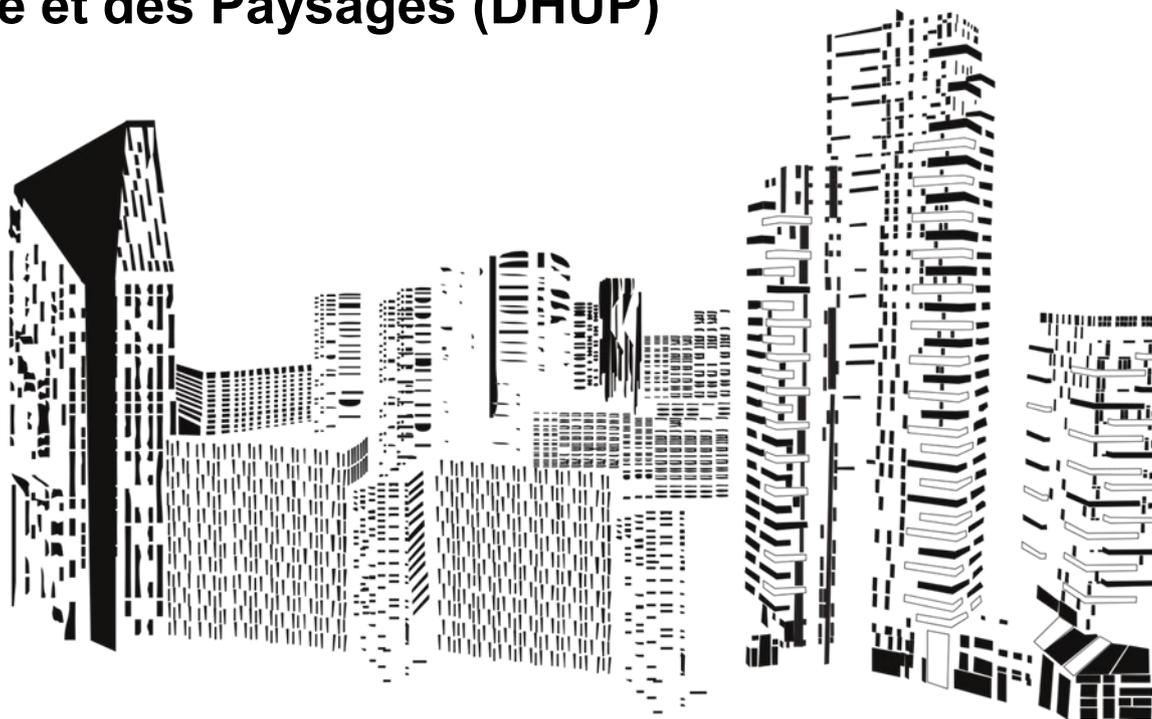


Les apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions de logement social

- **Jérôme DUCHENE**, Directeur de projet auprès du Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)



#LoiElan
Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions de logement social

1 Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers

2 La cotation de la demande de logement social

3 La gestion en flux des réservations de logements sociaux

4 Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions de logement social



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers

- L'objectif de mixité sociale des villes et quartiers est **un des fondamentaux des politiques d'attribution de logement social**, comme le souligne l'article L. 441 du CCH :



Article L. 441 du CCH

- « *L'attribution des logements sociaux doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et **la mixité sociale des villes et des quartiers**, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des QPV ;*
- *Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés »*

Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers



Les dispositions relatives aux objectifs d'attribution (art. 114)

- **Suppression de la possibilité d'adapter à la baisse l'objectif de 25 % des attributions hors QPV et ex-ZUS**, suivies de baux signés, consacrées aux ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles et personnes relogées dans le cadre d'une opération de RU ou ORCOD (art.114-II-2°)
- Il est possible dans le cadre des orientations de la CIL d'augmenter cet objectif (art.114-II-3°)
- **Est ajouté** aux catégories de personnes concernées par l'objectif celle des **personnes relogées dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés en difficultés** définie aux articles L.741-1 et L741-2 du CCH

Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers



Les opérations de requalification des copropriétés dégradées

L741- 1 et L741-2
CCH

- Mise en place par l'État et les collectivités territoriales pour lutter contre **l'indignité et la dégradation des immeubles en difficulté**
- Périmètre défini par l'État et les collectivités dans le cadre d'un projet urbain et social
- **Convention** comprenant un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants
- Peut être déclarée **d'intérêt national** par décret en CE si elle présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière, nécessite des investissements lourds, le droit de préemption urbain renforcé a été instauré et délégué à l'opérateur (par exemple, « Grigny 2 » à Grigny et « Bas de Clichy » à Clichy sous Bois)

Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers



**Les opérations de
requalification des
copropriétés en
difficulté**

L521-3-3 CCH

- Extension aux opérations de requalification des copropriétés dégradées des **prérogatives du maire ou du président de l'EPCI en matière de relogement à titre temporaire ou définitif** des occupants en application de l'article L.521-3-3 CCH détenues dans le cadre d'opération d'intérêt national (OIN) :
 - Le maire et le président de l'EPCI peuvent désigner ces personnes à des bailleurs
 - En cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement, celle-ci s'imputant sur les droits de réservation selon le cas de la commune ou de l'EPCI

Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers



Les dispositions relatives aux objectifs d'attribution (art.114)

- **Les territoires des « ex – Zones Urbaines Sensibles » et « futurs ex-QPV » sont ajoutés aux QPV** pour l'objectif de 25 % d'attributions en faveur des ménages du 1er quartile de ressources des demandeurs et ménages en opération RU ou requalification des copropriétés en difficulté:
 - Pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2015 pour les quartiers classés en ZUS qui n'ont pas été classés en QPV
 - Pour une durée de 6 ans à compter de la sortie du classement en QPV du quartier

Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers



Les dispositions relatives aux objectifs d'attribution en QPV (art.114)

- Fixation d'un seuil minimum d'au moins **50 % des attributions en QPV** devant être consacrées aux ménages appartenant aux 3 quartiles supérieurs aux ressources les plus élevées

Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers



Les dispositions relatives aux objectifs d'attribution en QPV

- Possibilité, à la demande du maire, de réunir **une commission de désignation en QPV** chargée de désigner aux bailleurs, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles dans un QPV (art. 112)
- **En cas d'échec d'attribution en QPV, mise à disposition du maire** (et non pas du bailleur) **du logement « pour un tour »** pour désigner des demandeurs appartenant aux 3 quartiles supérieurs de ressources (art. 114 II 7°)
- Le constat du montant du 1er quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles sur le territoire de l'EPCI est effectué par **arrêté ministériel** (et non plus par arrêté préfectoral) (art. 114-II-2°).

Les apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions

1 Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers

2 La cotation de la demande de logement social

3 La gestion en flux des réservations de logements sociaux

4 Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions de logements sociaux



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

La cotation de la demande de logement social



Article 111 de la loi ELAN

- « **Le plan prévoit un système de cotation de la demande** dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L. 441-1. Il précise son principe et ses modalités, notamment **les critères choisis et leur pondération**, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. La cotation est intégrée dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une **information appropriée sur le système mis en place** dans le cadre du service d'accueil et d'information. »

La cotation de la demande de logement social

Un système de cotation qui respecte les **critères et priorités fixés** par la loi ;

Défini dans le cadre du **plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs**

Le PPGDID précise son principe et ses modalités notamment :

Les critères choisis et leur pondération

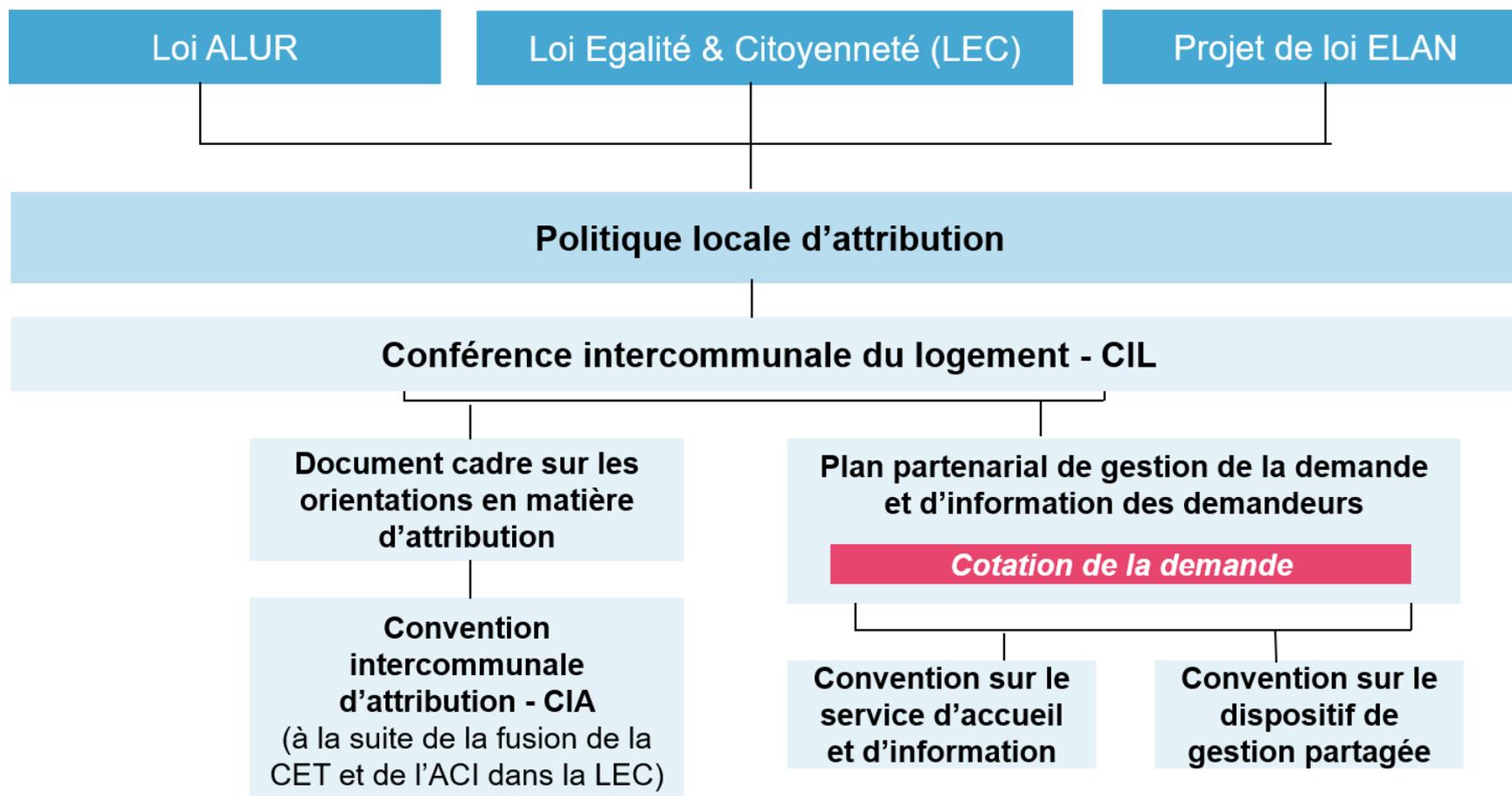
Les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation

Intégration de la cotation dans le dispositif de gestion de la demande

Le public et les demandeurs reçoivent une information appropriée sur le système en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.

La cotation de la demande de logement social

- Le dispositif de la **cotation de la demande** est pensé comme un facteur de transparence et un instrument d'aide à la décision, **mis en œuvre par les EPCI** dans le cadre de la politique locale d'attribution :



La généralisation de la cotation de la demande

Une modification dans les modalités d'élaboration du PPGDID (art. L441-2-8 CCH)

- ▶ **Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)** est associé à l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (art 111).
- ▶ Il s'ajoute, pour mémoire, aux acteurs déjà associés par l'EPCI à l'élaboration : communes membres, représentant des bailleurs désigné par le président de l'EPCI, représentant d'ALS.

La cotation de la demande de logement social

Les dispositions légales sans changement relatives au PPGDID (art L441-2-8 CCH)

- ▶ Définition des orientations pour assurer la gestion partagée de la demande et satisfaire le droit à l'information
- ▶ Fixation du délai maximal dans lequel le demandeur doit être reçu après enregistrement :
- ▶ Détermination des actions entre partenaires pour mettre en œuvre les orientations, notamment un système de qualification de l'offre de logements sur le territoire en fonction d'indicateurs
 - Modalités d'organisation et fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs
 - Éventuellement un système de location voulue

La cotation de la demande de logement social

► Un **décret** viendra

- Préciser les **modalités d'application du système de cotation**
- Fixer une **date d'entrée en vigueur de l'obligation** d'avoir mis en place le système, qui sera au plus tard le **31 décembre 2021**

La cotation de la demande de logement social

- La généralisation de la cotation de la demande recouvre plusieurs **enjeux** majeurs :



La transparence et la lisibilité du processus d'attribution



L'affirmation de la politique locale d'attribution



La conciliation des objectifs de droit au logement et de mixité sociale

La cotation de la demande de logement social

- S'applique à **l'ensemble de la demande**
- Un **outil d'aide à la décision** au stade de la désignation et de l'attribution

Qu'est-ce que la cotation de la demande ?



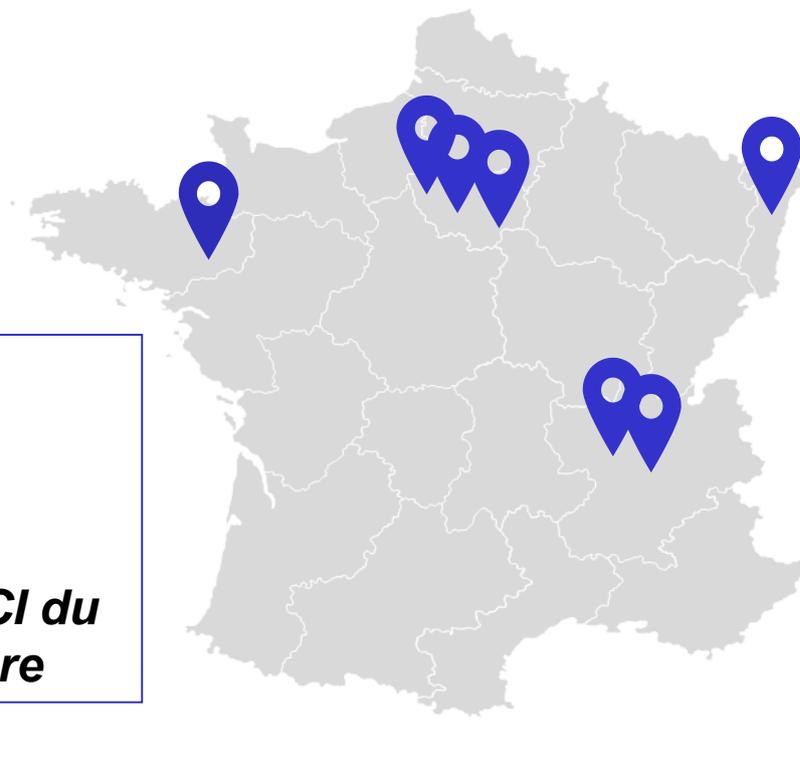
Définition d'une série de **critères** d'appréciation de la demande de logement (niveau de ressources, composition familiale, ...)

Pondération des **critères**

Attribution d'un nombre de points par demande de logement

La cotation de la demande de logement social

- Déjà des territoires se sont saisis de l'opportunité d'un dispositif de cotation de la demande.



***Rennes Métropole
Eurométropole de
Strasbourg
Grenoble Alpes
Métropole et les EPCI du
département de l'Isère***

***Ville de Paris
Ville de Gennevilliers
Hauts-de-Seine Habitat***

Le bilan des pratiques sur les territoires pratiquant aujourd'hui la cotation

- **Grande diversité sur les modalités**, notamment :
 - Cotation appliquée à des informations vérifiées ou sur des informations déclaratives ou sur les deux
 - Somme de points obtenus pour différents critères, avec éventuellement application de coefficients multiplicateurs, ou application de coefficients multiplicateurs selon les critères à un nombre de points résultant de l'ancienneté
 - Les refus : retraits de points ou gel de la demande pour une certaine durée
 - Critère spécifique au demande de mutation ou pas
 - Critère du lien avec la commune ou pas
 - Pondération plus ou moins importante des critères de priorité toujours associée à une filière spécifique de traitement des publics prioritaires
 - ...

Les apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions

1 Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers

2 La cotation de la demande de logement social

3 La gestion en flux des réservations de logement social

4 Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande des attributions de logement social



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

La gestion en flux des réservations

La gestion en flux annuel des contingents de réservation est rendue **obligatoire** sur l'ensemble du parc social (art 114- II- 5°) :

- Une **exception** est faite pour les logements réservés par des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure qui peuvent être identifiés précisément ;
- Les conventions conclues avant publication de la loi et qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logement devront être **mises en conformité dans un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi.**
- **La mise en œuvre de la gestion en flux pour les nouvelles conventions se fait en application des dispositions réglementaires actuellement en vigueur,**
- **Un décret en Conseil d'État** viendra préciser les conditions de la mise en conformité des conventions existantes et adapter les dispositions réglementaires en vigueur .

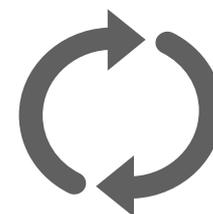
La gestion en flux des réservations

- Depuis 2011, **deux modalités de gestion** de ces réservations étaient possibles :



En stock

Sur des logements physiquement identifiés à priori



En flux

Sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur

La gestion en flux des réservations

- La gestion en stock ne permet pas **l'allocation optimale** de l'offre de logement disponible à l'ensemble de la demande de logement social exprimée à un moment donné.
 - L'offre disponible pour 1 réservataire est **tributaire de l'historique des programmes** : un décalage est possible avec les priorités actuelles
 - Le logement libéré **peut ne pas correspondre à la demande de logement exprimée sur le contingent de rattachement** alors qu'il correspondrait à une demande non satisfaite sur un autre contingent
 - C'est un **obstacle aux souhaits de mutation interne** au parc social

La gestion en flux des réservations

- La gestion en flux répond à **quatre objectifs** :

1

**Optimisation de
l'allocation des
logements
disponibles**
Fluidité

- Elle permet au bailleur de **mutualiser les opportunités** de logements libérés au bénéfice de tous les demandeurs, en s'affranchissant des périmètres de programme et de contingent, et d'optimiser l'adéquation entre offre et demande à l'échelle du territoire

2

**Facilitation de la
mobilité
résidentielle**

- Elle **supprime un frein aux mutations internes**. En stock les demandes de mutation interne sont difficiles à satisfaire à l'échelle d'un immeuble ou d'un quartier dans le cadre de la gestion en stock car le logement libéré qui répondrait au souhait du demandeur ne relève pas toujours du même contingent que le logement initialement occupé.

La gestion en flux des réservations

3

Un levier de mixité sociale

- Le bailleur, qui a une vision d'ensemble des différents réservataires et de leurs orientations, est placé en situation, à chaque libération de logement, en fonction du contexte d'occupation sociale (à l'immeuble, la cage d'escalier), d'orienter ce logement vers le réservataire dont le public de demandeur privilégié lui paraît le plus adapté.

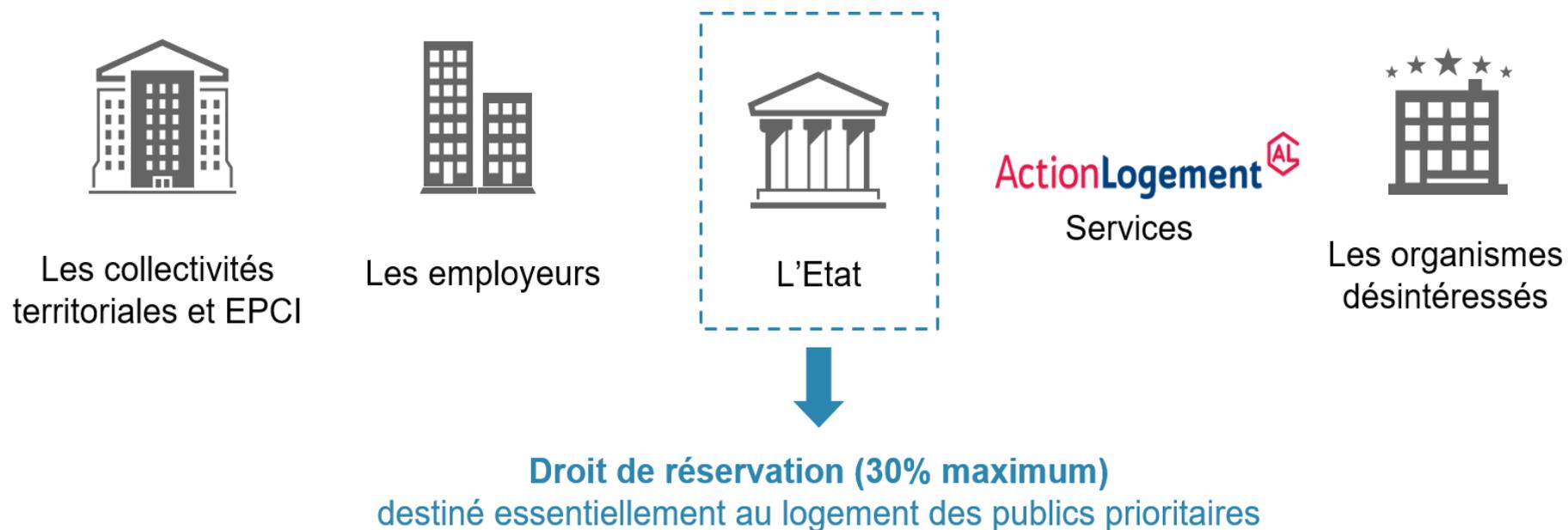
4

Une souplesse pour répondre aux objectifs d'attributions

- Sur le parc adapté en termes de niveau de loyer et de typologie, elle facilitera la répartition des attributions en faveur des ménages prioritaires, entre réservataires, et des ménages les plus pauvres hors QPV

La gestion en flux des réservations

- Les **acteurs** pouvant contracter des **obligations de réservation** auprès des organismes HLM en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure sont les suivants :



- Une **convention bailleur – réservataire** doit être obligatoirement conclue pour préciser les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations.

La gestion en flux des réservations

Les autres dispositions du régime juridique actuel des conventions de réservation (art. R.441-5 CCH) :

- Mode de gestion des réservations : gestion d'un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur
 - Possibilité pour le réservataire de déléguer au bailleur son pouvoir de proposition de candidats
 - La part maximum de logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires (30%) et possibilité de dérogation à ce pourcentage
 - La part maximum des logements réservés par les collectivités, établissements publics, EPCI et CCI en contrepartie de l'octroi de garantie financière des emprunts (20%) et possibilités de réservations supplémentaires en contrepartie de l'apport de terrain ou d'un financement
 - L'obligation de conclure une convention entre le réservataire et le bailleur, les clauses obligatoires et l'obligation d'information du préfet sur la convention
 - Les dispositions spécifiques aux conventions relatives aux réservations de l'État et aux modalités pratiques de leur mise en œuvre.

La gestion en flux des réservations

- La gestion en flux repose sur la **fixation d'un nombre ou pourcentage annuel de logements** qui doit être mis à disposition du réservataire, le bailleur choisissant les logements qu'il propose sur son patrimoine.
- Cette possibilité de gestion en flux est **déjà utilisée** notamment dans le cadre de la gestion des **contingents préfectoraux** pour le logement des publics prioritaires ou encore sur le **contingent d'Action Logement (« conventions de parc »)**

La gestion en flux des réservations

- Il existe toujours **deux modalités au choix de présentation** des candidats pour un logement donné :
 - **Option 1 - La gestion directe** : le réservataire présente des candidats (parmi les demandes éligibles à son contingent) pour attribution par la CAL du logement dont la mise en service ou la remise en location lui a été signalée ;
 - **Option 2 - La gestion déléguée au bailleur** : le bailleur a délégation du réservataire pour choisir les candidats parmi les demandeurs éligibles à son contingent dont les dossiers seront présentés à la CAL et donc rechercher l'adéquation offre/demande.

Les apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions

1 Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers

2 La cotation de la demande de logement social

3 La gestion en flux des réservations

4 Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions de logement social



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions



Poursuite de la réforme des attributions

- **Les enfants faisant l'objet d'un droit de visite ou d'hébergement sont pris en compte** pour l'attribution (art 110) ou l'appréciation de l'occupation du logement (art 109 - V)
- Possibilité **d'individualiser les ressources du demandeur en couple** :
 - **Extension** aux personnes mariées bénéficiaires de la protection internationale qui résident seules sur le territoire français (art 113) ;
 - **Actualisation** en cas de divorce ou de rupture du pacte civil de solidarité, des pièces justificatives : attestation d'un avocat en cas de divorce par consentement mutuel, déclaration de rupture du PACS à l'officier d'état civil (art 113).
- En cas de **sous-occupation** et pour la remise en cause du maintien dans les lieux du locataire, le **critère de zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre offre et de demande de logement** se substitue au critère démographique de la loi du 1er septembre 1948 (s'applique aux agglomérations de plus de 50 000 hab comptant 1 commune de 15 000 habitants et aux communes de plus de 20 000 hab) (art 109-III)

Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions



Poursuite de la réforme des attributions

- **Une nouvelle catégorie de personnes prioritaires** : les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle (art 114).
- Deux critères :
 - Commis au domicile ou ses abords
 - L'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie, condamnée, une ou plusieurs des mesures suivantes :
 - Interdiction de se rendre dans certains lieux ou zones où la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - Interdiction ou réglementation des contacts avec la victime.

Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions



Poursuite de la réforme des attributions

Les missions de la commission d'attribution (art 109) :

- La commission d'attribution est désormais intitulée « commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements »
- Les missions de la commission d'attribution sont étendues à **l'examen périodique des conditions d'occupation** :
- **Rétablissement de la voix prépondérante du maire de la commune où se situe le logement** ;
- Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, les missions de la **commission d'attribution** sont étendues à **l'examen périodique des conditions d'occupation**.
- L'examen de l'occupation des logements est réalisé **tous les 3 ans** à compter de la signature du bail.

Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions

- Le bailleur transmet pour avis à la commission les dossiers des locataires dans **5 cas**:
 - Sous – occupation (art. L621-2 CCH)
 - Sur – occupation (art. L542-2 CSS)
 - Logement quitté par l’occupant présentant un handicap quand il s’agit d’un logement adapté
 - Reconnaissance du handicap ou d’une perte d’autonomie nécessitant un logement adapté
 - Dépassement du plafond de ressources applicable au logement
- Les modalités :
 - La commission **constate** la situation ;
 - Définit les **caractéristiques** d’un logement qui serait adapté aux besoins du locataire ;
 - Peut conseiller l’accession sociale à la propriété.
- Sur la base de l’avis, qui est notifié au locataire, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d’évolution de son parcours résidentiel.

Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions



Poursuite de la réforme des attributions

- Possibilité de tenir les séances de la **commission d'attribution à distance sous une forme numérique** :
 - Modalités définies par son règlement et approuvées par le préfet ;
 - Les membres font part de leur décision de manière concomitante ;
 - Outils informatiques garantissant :
 - Un accès sécurisé ;
 - Un choix libre et éclairé ;
 - La confidentialité des échanges ;
 - Le respect de la vie privée des demandeurs.
- Possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une **commission réunie physiquement**.

Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine de la demande et des attributions



Poursuite de la réforme des attributions

- Les missions de la **commission de coordination de la convention intercommunale d'attribution (CIA)** sont précisées avec (art 112) :
 - Peut examiner **certains** dossiers de demandeurs
 - Émet alors des avis quant à l'opportunité de **présenter** les dossiers en CAL
 - Assure le **suivi et l'évaluation** de la CIA

Echanges avec la salle

- Vos questions ?
- Vos remarques ?

