

Les jeudis de l'habitat – 07 mai 2020



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Franche-Comté

Une réflexion « interbailleurs »

- Un interbailleurs de longue date, mobilisé sur la réforme des attributions (CIA-PPGD)
- Réflexion sur la cotation de la demande et la gestion en flux des contingents lancée à l'issue de la présentation des projets de décrets à l'USH FC en septembre 2019
- 3 groupes de travail réunissant 7 bailleurs francs-comtois
- Objectifs : Séminaire à l'échelle franc-comtoise au 1^{er} semestre 2020
 - partager le plus tôt possible avec les EPCI, Départements, ALS et les services de l'Etat les enjeux des territoires en vue de la mise en place de la cotation et de la gestion en flux
 - proposer une illustration de la mise en œuvre d'une cotation sur un territoire
 - proposer une réflexion sur les modalités du passage à la gestion en flux

Comment passer du stock au flux ?



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Franche-Comté

La Gestion en flux

Un objectif principal de la réforme:

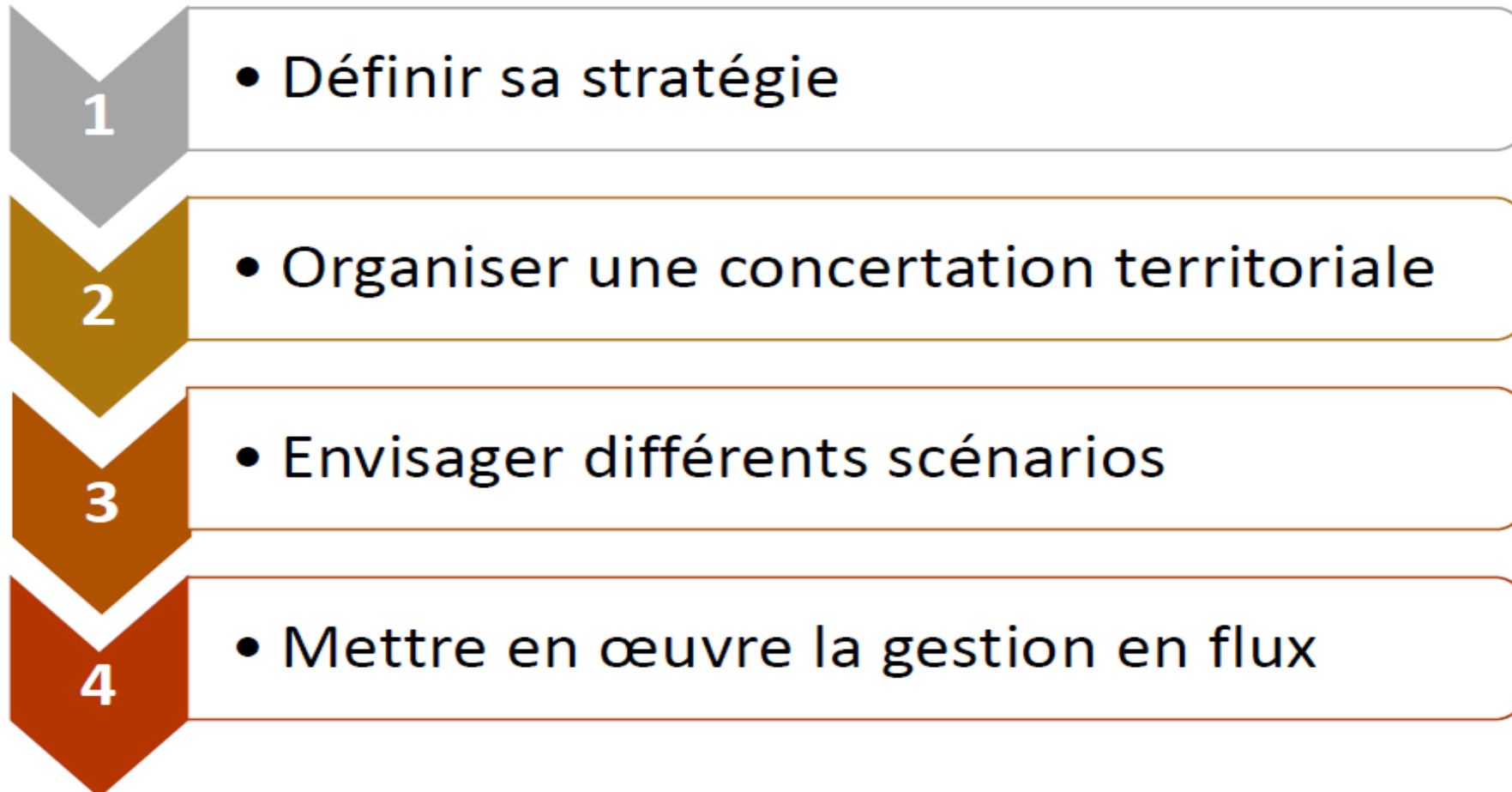
mieux répondre à la demande,

favoriser les parcours résidentiels,

faciliter la mise en œuvre des politiques d'attributions locales et nationales

Un enjeu pour les organismes : conforter les liens avec les réservataires (communes, Epci, départements, Etat, ALS)

Une démarche par étape



1. Définir une stratégie

- Prendre en compte les besoins du territoire
- Anticiper les impacts du passage du stock au flux, l'ampleur des changements dans le fonctionnement des attributions, les conditions de mise en œuvre
- Dresser l'état des lieux des réservations
 - Volume et répartition des logements
 - Adaptation aux demandes des réservataires
 - Cohérence par rapport aux enjeux de mixité
 - Mobilité par/entre contingents
 - Engagements et contreparties
- Mise en œuvre
 - Atteinte des résultats par rapport aux engagements pris
 - Effets sur la commercialisation, la vacance
 - Impacts sur la mise en œuvre des objectifs d'attributions

2. Organiser une concertation territoriale

Différentes modalités

- Une mobilisation des EPCI loi LEC positionnés dans les textes comme acteur du passage à la gestion en flux: une occasion de (re)partager avec les réservataires la connaissance de la demande, la définition des priorités d'attribution et des enjeux de mixité, une démarche qui peut être concomitante à l'élaboration d'un dispositif de cotation
- Sur d'autres territoires, une mobilisation d'autres acteurs, l'Etat notamment
- **Les AR peuvent prendre l'initiative** : s'appuyer sur l'obligation de produire par chaque bailleur un état des lieux du parc réservé, mis en commun avec l'ensemble des réservataires, pour organiser une réflexion partenariale sur les enjeux sur le territoire, sur les orientations communes à prendre en compte dans la négociation bilatérale des conventions

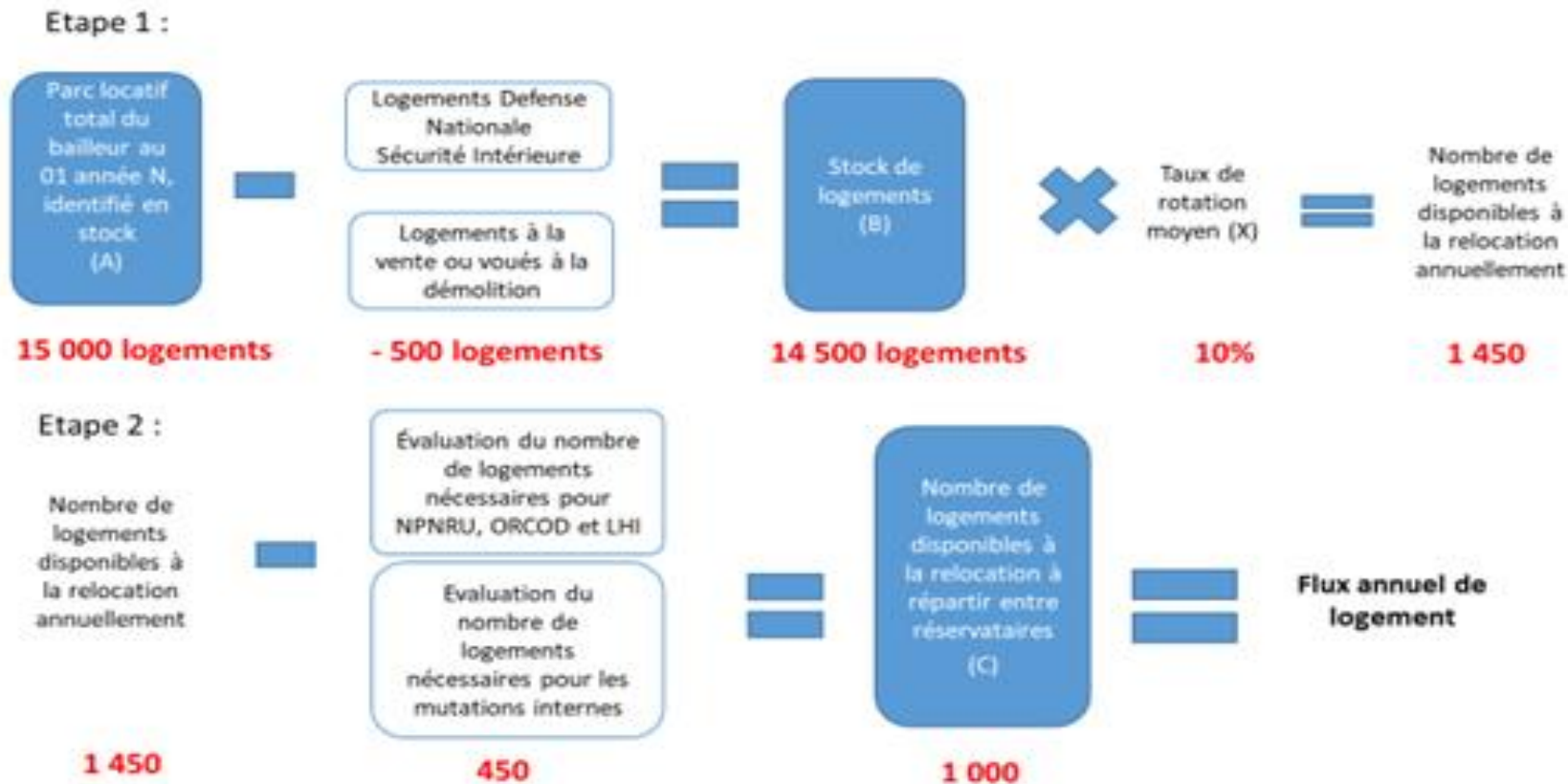
2. Organiser une concertation territoriale

Une concertation territoriale pour :

- Veiller à la prise en compte des besoins et de la demande dans sa diversité
- Assurer une articulation avec les orientations des politiques locales d'attributions
- Aboutir à des principes partagés sur les territoires pour **guider les négociations bilatérales** : par exemple pour le calcul des contingents, la qualification des logements réservés, etc...

3. Envisager différents scénarios

Calcul de l'assiette de logements soumis à la gestion en flux



3. Envisager différents scénarios

Retenir un mode de calcul pour transformer le stock en flux

- 1) Un flux correspondant strictement à la part initiale de logements réservés
- 2) Un flux correspondant à la part initiale de logements réservés pondérée par la rotation de chaque contingent
- 3) Un flux déterminé par la transformation des droits existants en un volume de droits uniques d'attributions
- 4) Un flux négocié entre le bailleur et le réservataire en fonction des besoins et des contreparties

Dans le neuf : trouver un accord pour les 1ères attributions

4. Mettre en œuvre la gestion en flux

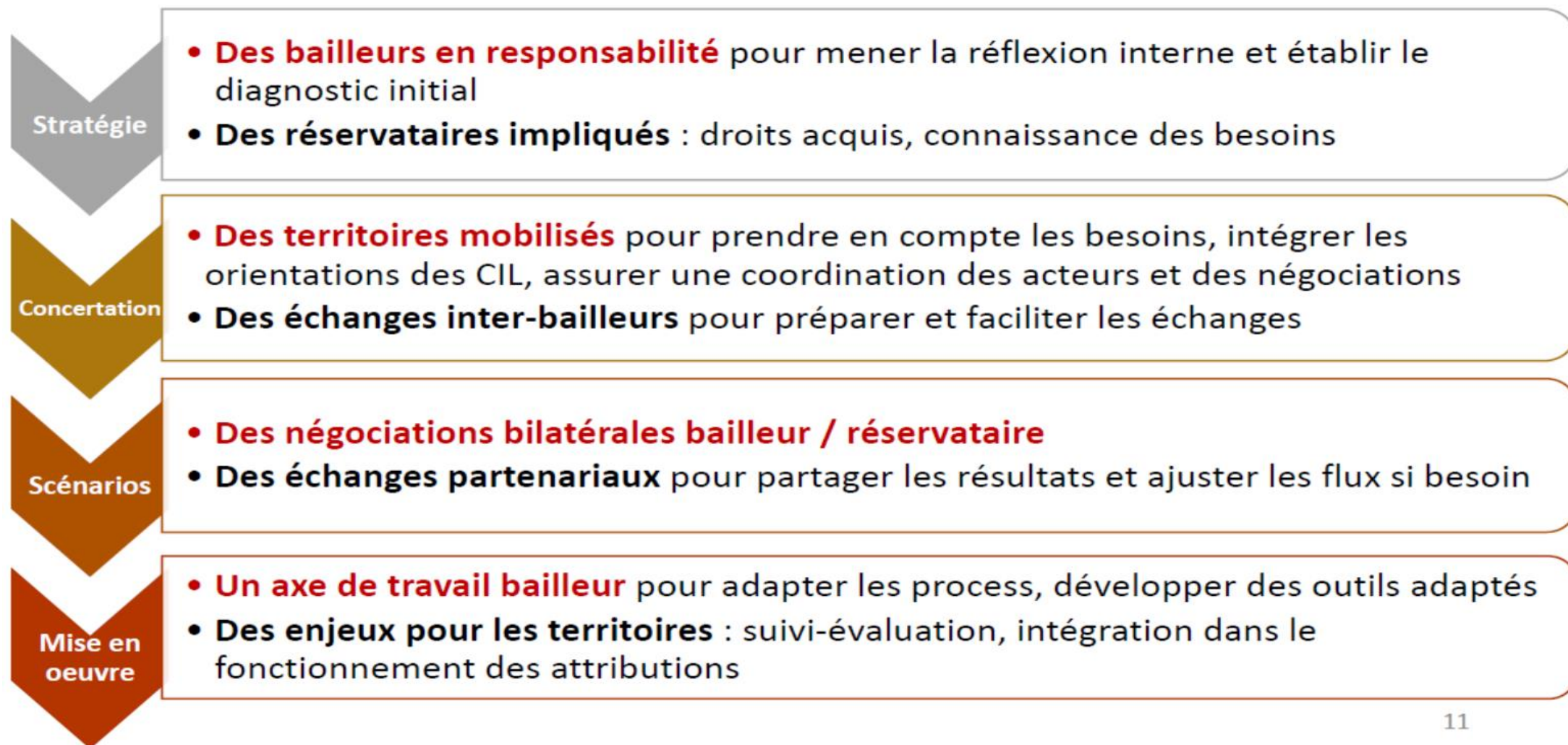
Un nouveau mode de gestion des réservations

- Nature des engagements pris
- Mode de gestion directe ou déléguée (totale ou partielle)
- Modalités d'orientation des logements vers les différents réservataires principes, outils

Un suivi à mettre en place

- En interne, outils opérationnels de mise en œuvre et de suivi (tableaux de bord)
- Partage des résultats avec les réservataires et ajustements
- Actualisation annuelle des flux
- Bilan annuel réglementaire du bailleur par réservataire

Démarche et rôle des acteurs



Cotation :

Éléments de réflexion des organismes bailleurs francs-comtois



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Franche-Comté

Une réflexion interbailleurs

- Atouts et inconvénients identifiés par les bailleurs francs-comtois :
 - un outil d'aide à la décision qui permettra de démontrer la transparence des attributions
 - un outil de pilotage par territoire qui peut trouver ses limites dans l'harmonisation des pratiques pour les bailleurs ayant du patrimoine sur différents EPCI
 - un outil d'ordonnancement à faible enjeu pour les territoires détendus, plutôt susceptible d'alourdir les procédures d'attribution

Quelques éléments statistiques

	Doubs	Jura	Haute-Saône	Territoire de Belfort
Nombre de demandes	9 864	3 205	3 061	3 117
<i>dont mutations</i>	47 %	40 %	37 %	49 %
<i>dont externes</i>	53 %	60 %	63 %	51 %
Part des demandes < 12 mois	70 %	74 %	79 %	77 %
Délais moyens d'attribution (mois)	6,2	5,8	4,1	5,5

Données SNE (01.01.20) pour le 39, 70 et 90 et fichier partagé du Doubs (31.12.19)

Mise en œuvre de la cotation : Parties prenantes, objectifs et priorités (1/3)

➤ Parties prenantes :

L'ensemble des réservataires doit contribuer à la définition du système de cotation

EPCI (chargés de la mise en œuvre)

Doubs : GBM, PMA, CC du Grand Pontarlier

Jura : CA Grand Dole, ECLA, CC Haut-Jura Saint-Claude

Haute-Saône : CC Val de Gray, CC du Pays d'Héricourt, CC du Pays de Lure, CC du Pays de Luxeuil, CA de Vesoul

Territoire de Belfort : Grand Belfort Communauté d'Agglomération

Etat, Communes, ALS, Départements et Bailleurs

➤ Un objectif commun : répondre **aux obligations réglementaires**

Mise en œuvre de la cotation:

Parties prenantes, objectifs et priorités (2/3)

➤ Les objectifs partagés des bailleurs :

- Aider à la décision, tout en veillant à un classement juste des demandes
- Faciliter le travail des équipes pour assurer la transparence des attributions
- Assurer les attributions aux publics prioritaires / relogements ANRU
- Veiller à la mixité sociale
- Veiller à l'adéquation offre/demande et au parcours résidentiel positif des ménages
- Gérer les mutations au sein du parc social

Mise en œuvre de la cotation: Parties prenantes, objectifs et priorités (3/3)

➤ EPCI :

- Faciliter la mise en œuvre de la politique intercommunale de gestion des attributions définie dans les CIA :
 - Equilibre de peuplement
 - Atteinte des objectifs LEC
 - Gérer les contingents de réservation des communes
- Veiller au respect des dispositions des chartes de relogement liées aux NPRU

➤ Etat (garant du droit au logement pour tous) :

- Loger les publics prioritaires (dont DALO) / relogements dans les conditions de l'ANRU

Mise en œuvre de la cotation : Illustration sur EPCI du Doubs

➤ Démarche :

1. Choix d'un territoire : PMA
2. Appui sur un outil existant : Imhoweb
3. Définition de critères
4. Ordonnancement des critères par priorité
5. Pondération en fonction de l'ordonnancement

Points de vigilance :

- Engager un travail partenarial rapidement :
 - permettre l'adaptation des fonctionnalités des outils avec le(s) éditeur(s)
 - permettre des périodes de test nécessaires à l'évolution de la grille au plus juste des besoins
- Eviter d'alourdir les processus de saisie de la demande / fiabilisation des informations
- Veiller à garder une souplesse de gestion des dossiers pour préserver la relation humaine avec les demandeurs
- Eviter d'alourdir les procédures d'attributions dans un souci de gestion de la vacance
- La cotation ne permettra pas de tout gérer, nécessité d'une intervention humaine pour gérer tout ce que ne peut gérer l'informatique, notamment les urgences, réguler les situations d'impayés, les troubles de jouissances, dégradations... dans un souci de préserver la mixité sociale et l'équilibre de l'occupation

Et ensuite...

- Poursuivre la réflexion avec les EPCI
et les réservataires