



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

Service Intermodalité Aménagement Logement  
Affaire suivie par : Bruno Le Gonidec  
bruno.le-gonidec@developpement-durable.gouv.fr  
Réf : 3139H25BLG

Nantes, le 31 octobre 2025

**Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux (CADOL) de l'habitat  
du 3 juillet 2025**

<b>Participants :</b>	Voir liste in fine
<b>Diffusion :</b>	Participants + Personnes excusées + Directions DREAL et DDT(M)
<b>Référence :</b>	3139H25BLG_CADOL_20250307_Compte-rendu
<b>Pièces jointes :</b>	Diaporamas présentés lors du CADOL
<b>Rédacteur :</b>	Bruno Le Gonidec

**Compte-rendu**

Une réunion du Comité d'Animation des Dispositifs d'Observation Locaux (Cadol) de l'habitat s'est tenue le 3 juillet 2025 de 9 h 30 à 12 h 10 à la direction départementale des territoires de Maine-et-Loire. Près de 30 personnes (collectivités, professionnels de l'habitat, services de l'État) ont assisté à cette réunion.

Les supports de présentation sont disponibles dans la rubrique dédiée du site internet de la DREAL Pays de la Loire.

**Introduction de la réunion**

Manuelle Seigneur introduit le Cadol de l'habitat dont les présentations portent sur les politiques de logement en faveur de la mixité sociale.

Le logement figure au cœur des mécanismes de ségrégation entraînant une polarisation des populations défavorisées dans certains espaces urbains. Cette spécialisation sociale de l'espace est le fruit d'une double polarisation : une concentration des logements sociaux dans certaines communes, puis une concentration des personnes en difficulté dans la partie la moins valorisée du parc social. Il en résulte une accentuation des charges supportées par les collectivités territoriales et les organismes logeurs à des populations dont les besoins sont considérables (santé, éducation scolaire, culture, sécurité...)<sup>1</sup>

1 La politique urbaine du logement : l'objectif de mixité sociale, Emmanuelle Deschamps



Tél : 02.72.74.73.00  
Mél : dreal-pays-de-la-loire@developpement-durable.gouv.fr  
5 rue Françoise Giroud - CS 16 326 – 44 263 NANTES cedex 2

A partir de la fin des années 1980 et 1990, des élus nationaux et locaux font le constat que la géographie du logement social est très polarisée. Dès lors, l'objectif national de mixité sociale émerge progressivement. A travers lui, l'État entend combattre l'une des principales sources de ségrégation territoriale, le lieu d'habitat.

La loi d'orientation pour la ville (LOV) de 1991 crée une obligation de réalisation de logements sociaux, mais plus globalement, les principes et les règles d'élaboration des documents d'urbanisme obligent le planificateur à organiser la diversification de l'habitat, de telle sorte que la diversité des besoins soit satisfaite, notamment en matière de logement social. La loi de 1998, dite de lutte contre l'exclusion, consacre la mixité sociale comme un objectif de politique publique au même titre que le droit au logement et l'égalité des chances des demandeurs de logement social. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), en 2000, maintient cette exigence en instaurant dans son article 55, l'obligation de proposer au minimum 20 % de logements sociaux dans les communes structurantes.

Désormais, la politique du logement poursuit un objectif de rééquilibrage considéré comme un antidote à la ségrégation urbaine. Déjà décriée en 2000, l'application de l'article 55 de la loi SRU continue d'attirer les critiques de certains élus qui y voient une injonction supplémentaire dans la libre administration de leur commune et surtout un risque pour le peuplement de leur territoire. Les clichés vis à vis du logement social et de ses occupants ont la peau dure, l'image de tours et de barres des années 1960-1970 continue d'être utilisée pour stigmatiser un urbanisme démodé et pour pointer du doigt des publics indésirables.

25 ans après le vote de la loi SRU, qui a marqué les politiques de logement, ce cadol nous propose de faire le point sur la mise en œuvre de l'objectif de mixité sociale en commençant par rappeler le cadre juridique dans lequel cet objectif s'insère. Puis quelques éléments de bilans nationaux et locaux seront présentés avant de donner la parole à des acteurs locaux dont les actions mises en œuvre ont porté leurs fruits tant dans le champ de la production de logements locatifs sociaux que dans celui des attributions de logements sociaux.

## **1. Cadre Réglementaire visant à favoriser la diversification de l'offre de logements**

*Introduction : Bruno Le Gonidec, responsable de l'unité habitat durable et marchés du logement, DREAL*

L'objectif national de mixité sociale émerge donc progressivement dans les politiques publiques à partir des années 1990. A travers lui, l'État entend donc combattre l'une des principales sources de ségrégation territoriale, le lieu d'habitat. Peu contraignante, la LOV ne sera pas suivie d'effet, incitant Louis Besson déjà à l'initiative en 1991, de porter avec Jean-Claude Gayssot, la loi SRU en 2000. L'objectif de la loi est d'outiller les collectivités pour lutter contre ces ségrégations de manière transversale au travers de mesures portant sur les règles d'urbanisme, les mobilités et l'habitat.

La Loi SRU, qui fête ses 25 ans cette année, instaure un premier objectif coercitif de production de logements sociaux. Son article 55 vise à promouvoir la mixité sociale en imposant aux communes d'une certaine taille un taux de logements sociaux. Derrière ce principe se cache des objectifs précis qui ont évolué au cours du temps, mais aussi des mécanismes de suivi exigeant et des conséquences concrètes pour les communes concernées. L'objectif de cette présentation est de mieux comprendre comment ces objectifs nationaux structurent l'action locale.

## **L'article 55 de la loi SRU**

*Intervenant : Julien Caudrelier, responsable de l'unité politiques territoriales de l'habitat, DREAL*

### **A) Les grands principes de la loi SRU**

#### **I. Les objectifs de la loi SRU**

L'objectif de mixité sociale, porté par la loi SRU, repose sur un principe quasi-inchangé depuis 25 ans mais dont les modalités d'application n'ont cessé d'évoluer. La Loi SRU ne se résume pas à son article 55. Elle a été élaborée autour de trois objectifs :

- favoriser une plus grande solidarité
- encourager le développement durable
- renforcer la décentralisation

Concrètement elle visait à faire évoluer le droit de l'urbanisme, les Scot ont par exemple remplacé les schémas directeurs, les PLU ont remplacé les Plans d'Occupation des Sols (POS) et les plans d'aménagement de zone ont été supprimés. Elle visait à éviter l'étalement urbain à travers une série de mesures et notamment en supprimant la possibilité de fixer une taille minimale des parcelles à construire. La loi visait aussi à réduire la place de l'automobile dans les zones desservies correctement par les transports en commun. Elle a par ailleurs modifié le droit du logement avec différentes mesures en matière de copropriété, de sécurisation des ventes, des terrains et des biens immobiliers. Enfin, l'article 55 visait à créer un équilibre social dans chaque territoire dans un contexte de pénurie de logements sociaux déjà présents il y a 25 ans.

#### **II. Les communes concernées**

L'article 55 de la loi SRU impose à certaines communes un taux minimum de logements sociaux dans leur parc de résidences principales afin de favoriser la mixité sociale et la solidarité territoriale. Cela concerne les communes de plus de 3 500 habitants qui appartiennent à des agglomérations, c'est à dire des unités urbaines au sens de l'INSEE, ou des EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Celles-ci ont l'obligation de proposer au moins 25 % de logements sociaux, ou 20 % dans les territoires moins tendus.

En dehors de ces territoires, les communes « isolées » de plus de 15 000 habitants connaissant une croissance démographique de plus de 5 % et justifiant d'un effort de production supplémentaire ont l'obligation de proposer au moins 20 % de logements sociaux.

Chaque année, un inventaire contradictoire est réalisé par les services de l'État pour contrôler le respect de ces objectifs. Le taux de 20 ou 25 % est fixé en fonction de la tension dans le parc social définie par le ratio des demandes HLM/attributions (dernièrement, sur la base du ratio de 4 demandes HLM par rapport aux attributions), avec prise d'un décret tous les 3 ans. Des exemptions existent dans des cas limités, pour tenir compte des réalités locales et des enjeux spécifiques des territoires.

À l'échelle nationale, 2 157 communes sont dans le champ d'application de la loi au titre de la période triennale 2023-2025. En Pays de la Loire, 115 communes sont concernées.

#### **III. 25 ans d'évolutions législatives**

Depuis sa création en 2000, la loi a connu des ajustements à travers plusieurs grandes lois sur le logement. Son objectif central reste le même, imposer un seuil de logements sociaux à l'échelle des communes, même si les compétences des intercommunalités sont devenues de plus en plus importantes en matière de politiques de l'habitat. Plusieurs aspects ont évolué dans le temps :

- le type de logements pris en compte régulièrement élargis ou précisés, avec une valorisation croissante des logements sociaux et très sociaux,
- les objectifs se sont durcis, passant de 20 à 25 % dans les zones tendues,
- les sanctions ont été renforcées avec un contrôle préfectoral plus strict,
- des dérogations ont été introduites de manière encadrée.

## **B) Procédures et panorama**

Les politiques nationales en faveur de la mixité sociale s'appuient sur différentes procédures très cadrées, avec des enjeux et des implications distincts.

### **I. Les exemptions**

Le dispositif prévoit la possibilité d'exempter des communes de l'objectif pendant 3 ans. Au début de chaque période triennale selon le cas de figure, le préfet de département ou le ministère du logement peuvent prendre une décision d'exemption. Trois motifs d'exemption existent : l'inconstructibilité, la faible tension, la faible attractivité.

À l'échelle nationale, 152 communes sont exemptées et 28 en Pays de la Loire.

### **II. La procédure annuelle : inventaire et prélèvement**

L'inventaire annuel vise à comptabiliser les logements sociaux des communes, il sert à déterminer le taux de logements sociaux dans les résidences principales présent dans chaque commune concernée par le dispositif. Il sert aussi à calibrer le prélèvement pour les communes déficitaires qui est basé sur le nombre de logements sociaux manquants et le potentiel fiscal de la commune. Tout montant investi dans des logements sociaux est déductible des prélèvements annuels. Ce mécanisme est destiné à faciliter l'investissement dans les logements sociaux et le prélèvement peut être ramené à zéro en valorisant les actions menées par la commune. Par ailleurs, le produit de ce prélèvement est destiné à financer le logement social en étant affecté aux EPCI délégataires des aides à la pierre, aux EPF et à défaut au fonds national des aides à la pierre.

Certaines communes peuvent être exonérées de prélèvement :

- les communes bénéficiaires de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale,
- les communes parmi les 10 000 plus défavorisées ,
- les communes nouvellement entrantes dans le dispositif.

### **III. Les bilans triennaux**

Pour les communes déficitaires, le rattrapage se fait selon un rythme triennal fixé par la loi. Tous les 3 ans, le préfet de département fixe un objectif de rattrapage quantitatif et qualitatif avec un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 20 ou 30 % de PLS ou assimilés selon les situations.

La loi 3DS a introduit l'obligation de réaliser 33 % des logements manquants par période triennale, sans échéance fixe pour atteindre la cible. Les taux de rattrapage sont adaptés selon la situation de chaque commune :

- communes nouvellement entrantes : taux progressif (10 %, 15 %, puis 25 %)
- communes proches de la cible : taux accélérés (50 %, puis 100 %)
- pour les communes pour lesquelles la situation de la commune le justifie, le taux de rattrapage est modulable via un contrat de mixité sociale

Pour la période triennale 2023-2025, 2 157 communes étaient dans le champ d'application de la loi SRU en France, dont 1 159 déficitaires. En Pays de la Loire, 115 communes sont soumises à l'article 55, dont 59 sont déficitaires.

### **IV. La procédure de carence**

Si une commune n'atteint pas ses objectifs triennaux, le préfet de département peut engager une phase d'échange contradictoire avec la commune. A l'issue de cette phase, le préfet propose ou non la mise en carence de la commune. Les propositions sont analysées et centralisées au niveau régional, puis transmises au ministère chargé du logement. Elles sont ensuite examinées par la commission nationale SRU. Au final, c'est au regard de l'avis pris par la CNSRU que le préfet de département décide ou non de maintenir son intention de carencer la commune. Si c'est le cas, la décision fait alors l'objet d'un arrêté préfectoral. En cas carence, le préfet peut :

- majorer les prélèvements (jusqu'à 5 fois) sur la période triennale suivante,

- reprendre le droit de préemption urbain,
- reprendre la délivrance des permis de construire,
- imposer une obligation de 30 % de logements sociaux (PLUS-PLAI) dans les opérations de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- interdire la vente HLM (sauf si conclusion d'un CMS et sauf au bénéfice d'autres organismes).

À l'échelle nationale, 341 communes sont carencées dont 10 en Pays de la Loire.

## V. Les contrats de mixité sociale

Cet outil vise à aider à la mise en œuvre concrète des objectifs de l'article 55 de la Loi SRU. Il s'agit d'un contrat d'engagement de moyens visant à préciser les outils mobilisés par les acteurs locaux en faveur du développement du logement social et à permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs de rattrapage. C'est en quelque sorte une « feuille de route » à visée opérationnelle pour réussir la période triennale. La Loi 3DS de 2022 est venue renforcer cet outil en cadrant plus précisément ses modalités d'élaboration, son contenu et ses effets.

Toute commune déficitaire en logements sociaux peut demander au préfet de conclure un CMS. Les communes carencées se le voient systématiquement proposer par l'État. La conclusion d'un CMS est une démarche partenariale entre une commune, l'EPCI et le Préfet (qui sont les 3 signataires obligatoires). Il est également recommandé d'associer d'autres acteurs comme les bailleurs sociaux ou les EPF par exemple.

Les 2 grands objectifs des CMS sont de soutenir les communes en difficulté et d'analyser et mobiliser tous les leviers locaux : foncier, urbanisme, financement et attributions.

Selon les situations, il s'agit aussi d'un outil pouvant éventuellement adapter le rythme de rattrapage :

- par abaissement de l'objectif en deçà des 33 % fixés par la loi, mais dans la limite de 25 % des logements manquants ;
- et, si besoin, par mutualisation des objectifs de rattrapage entre communes déficitaires : une baisse chez l'une devant être compensée par une hausse chez une autre.

Il s'agit toutefois de possibilités devant avoir un sens en termes de rattrapage : c'est-à-dire de permettre de fixer un rythme soutenable à des communes ayant des difficultés objectives et ayant déjà activé plusieurs leviers sur la production de logement social.

379 CMS ont été signés en France dont 44 dans la région.

## C) Ressources utiles

Pour aller plus loin sur ce sujet, plusieurs ressources utiles sont consultables à la fin du diaporama présenté par la DREAL.

### **Question de l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA) : Sur quelle base de données s'appuie l'État pour réaliser l'inventaire SRU ?**

Le ministère chargé du logement communique à ses services déconcentrés une extraction du Répertoire du Parc Locatif Social des bailleurs sociaux (RPLS), sur les communes concernées. De leur côté, les Directions Départementales des Territoires et de la Mer (DDT-M) croisent ces données avec la base Ecolo qui recense les conventions APL. Les fichiers de l'ANAH sont également exploités pour identifier les logements privés conventionnés après travaux financés par l'agence.

C'est une procédure longue et complexe à ne pas confondre avec le bilan triennal qui lui, fait une évaluation des actions menées pour atteindre les objectifs.

En Loire-Atlantique, la DDTM sollicite également les bailleurs sociaux et les organismes de foncier solidaire. Elle participe aussi en tant que territoire pilote au déploiement de l'outil « transparence SRU ».

## **2. Droit au logement et mixité sociale : le double enjeu de l'attribution des logements sociaux**

*Intervenante : Marie Lesimple, unité Habitat adapté et politiques sociales du logement, DREAL*

Dans les années 1980 et surtout 1990, un constat national est posé : les personnes défavorisées ont du mal à accéder au parc social, car beaucoup d'organismes logeurs pratiquent une logique d'exclusion en raison des difficultés économiques et sociales de ces publics. Le désengagement des uns rejette l'effort de solidarité sur les autres et aboutit à un déséquilibre entre les patrimoines de logement des différents bailleurs sociaux. Au niveau national, il est considéré que l'effort dans l'accueil des publics dits sensibles doit reposer sur tous les bailleurs sociaux, et que chaque organisme logeur ne puisse plus canaliser la demande potentiellement disqualifiante vers les segments les moins valorisés de son patrimoine.

Une des difficultés en matière de peuplement de logement est que la mixité sociale entre en contradiction avec le droit au logement :

- Le droit au logement s'applique partout de la même manière ;
- Inversement, l'objectif de mixité sociale tend à mieux répartir l'offre et les attributions de logements sociaux, plus de logements sociaux dans les communes ou quartiers dépourvus et plus de logements intermédiaires ou libres dans les quartiers populaires.

Les politiques nationales successives ont favorisé la production d'une offre de logements sociaux mais leurs effets sur les ségrégations socio-spatiales sont limités sans effort dans les attributions. L'objectif de mixité sociale doit permettre à tous les ménages d'accéder à tous les quartiers d'une ville.

Pour présenter les principales réformes engagées depuis **la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**, une vidéo du ministère chargé du logement est projetée.

Depuis la loi ALUR, l'État a engagé une réforme des attributions des logements sociaux. Elle positionne les EPCI comme chef de file de cette politique en lien avec les communes. Avec la **loi égalité et citoyenneté (LEC)**, le pilotage de cette politique est discuté au sein d'une instance partenariale, la **conférence intercommunale du logement**. La convention intercommunale d'attributions fixe les engagements des acteurs pour atteindre les objectifs d'attributions. La **loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)**, en 2018, généralise la gestion en flux des réservations des logements sociaux, prévoit une cotation de la demande et encourage la mobilité au sein du parc avec de nouvelles prérogatives données aux commissions d'attributions des logements. Elle a renforcé les obligations pour l'accès des ménages défavorisés au logement social et fixé un objectif pour un meilleur équilibre entre les quartiers, en fonction des niveaux de ressource des ménages. Mais surtout la **loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS)** va réformer les règles d'attributions des logements sociaux.

Ces lois ont permis de réformer la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux pour répondre aux enjeux de transparence, de lisibilité, d'équité, de simplification pour les demandeurs de logements sociaux. Elles visent à favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers à travers la mise en œuvre d'une politique intercommunale et partenariale.

En Pays de la Loire, 30 EPCI, dit LEC en référence à la Loi Égalité et Citoyenneté, sont tenus de mettre en œuvre ces différents outils. Ce sont les EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat et les EPCI compétents en matière d'habitat avec au moins un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, 24 EPCI sur 30 ont créé leur conférence intercommunale du logement dont 12 ont élaboré un document-cadre d'orientations stratégiques. 9 EPCI sur 30 ont rédigé une convention intercommunale d'attribution. 18 EPCI sur 30 ont adopté un plan partenarial de gestion de la demande, 8 ont mis en place un système de cotation.

L'USH précise qu'elle organise régulièrement, avec la DREAL et le CREHA Ouest, des échanges sur l'état d'avancement des démarches entamées par les EPCI LEC. C'est l'occasion de présenter des retours d'expérience des différents acteurs du domaine sur ces sujets.

### **3. Éléments de bilans national et locaux des politiques de logement visant la mixité sociale**

*Intervenants : Bruno Le Gonidec, responsable de l'unité habitat durable et marchés du logement, DREAL  
Marie Lesimple, unité Habitat adapté et politiques sociales du logement, DREAL*

Depuis la loi SRU de 2000, certaines communes de taille suffisante doivent disposer de 20 % de logements sociaux parmi leurs résidences principales à échéance 2020. La loi égalité et citoyenneté a repoussé l'échéance à 2025. 25 ans après cette loi structurante pour les politiques d'urbanisme, le bilan des logements produits et des attributions au niveau national est mitigé. Si la loi SRU a permis d'engager une dynamique pour augmenter l'offre de logement sociaux, la mixité sociale effective n'est pas toujours au rendez-vous.

#### **I. Production de logements sociaux**

Pour rappel, la loi SRU a été votée dans un contexte de baisse de la production de logements sociaux à la fin des années 1990. La production ne repartira à la hausse qu'à partir de 2007-2008, avec notamment le plan de cohésion sociale et le développement de la Vefa-HLM facilité au moment de la crise immobilière de 2008 pour racheter des programmes de promotion en difficulté financière. Cette crise met aussi en lumière les besoins en logements sociaux en France.

##### **A) Éléments de bilan national**

En 2022, l'application de la loi SRU a permis de produire, depuis sa mise en œuvre, plus d'un million de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires. Entre 2002 et 2020, la production globale de logements sociaux dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU a été plus importante que les objectifs qui leur étaient assignés<sup>2</sup>. Entre 2002 et 2018, les communes déficitaires en logements sociaux au regard du dispositif SRU ont financé 640 000 logements sociaux soit **37 % de plus** que les 437 000 unités qui leur étaient imposées par l'État pour rattraper leur retard (cf. Grégoire Fauconnier). Depuis 2020, les réalisations sont inférieures aux objectifs. En dehors de la période récente, le bilan national paraît positif avec une reprise des mises en service stoppant la baisse à partir des années 1990.

Entre 2000 et 2016, 60 à 70 % de la production de logement social au niveau national s'est faite dans des communes qui ne sont pas soumises à l'article 55 (cf. bilan synthétique des travaux scientifiques, Thomas Kirszbaum)<sup>2</sup>, ce qui témoigne que les communes peuvent tout à fait décider de construire des logements sociaux, indépendamment d'une loi qui les y oblige. Mais selon une étude de 2011 de Chapelon et Smith, ces 60 % sont essentiellement construits dans des communes dont le taux de logements sociaux dépasse le quota de 20 %.

Entre 2020 et 2022, seules 30 % des communes soumises à un bilan ont respecté l'ensemble de leurs objectifs, contre 47 % en 2017-2019. Le nombre de logements locatifs sociaux produits est en baisse par rapport aux périodes triennales précédentes alors que les objectifs de rattrapage sont en hausse.

##### **B) Éléments de bilan régional**

À l'échelle régionale, les résultats tendent à confirmer les grandes tendances territoriales observées lors des précédents bilans triennaux. Ainsi 4 des 5 régions ayant affiché les taux de réalisation les plus bas sur la période 2017-2019 figurent toujours à ces places pour 2020-2022 : Auvergne-Rhône-Alpes, Corse, Pays de la Loire et Provence-Alpes-Côtes-d'Azur.

---

<sup>2</sup> Bilan de la commission nationale SRU

<sup>2</sup> L'article 55 de la loi SRU, 20 ans après

Au-delà des résultats en nombre de logements, la proportion de communes ayant respecté l'ensemble de leurs objectifs triennaux est particulièrement faible dans ces 4 régions. Parmi les communes déficitaires, 327 ont fait l'objet d'une déclaration de carence du Préfet dans le bilan 2020-2022 contre 251 en 2017-2019, au niveau national. Dans les 4 régions les plus déficitaires, le taux de mise en carence du Préfet est inférieur de plus de 15 points avec le taux de mise en carence proposée par la commission nationale SRU. Parmi les territoires déficitaires, l'application de la loi pose problème plus particulièrement dans le Sud de la France. 83 % des communes déficitaires de PACA n'ont pas respecté leurs objectifs de 2017-2019 et 95 % en 2020-2022.

Parmi les 607 communes déficitaires en 2002 en métropole, le taux de logements SRU est passé de 8,7 % à 14,1 % en 2019.

En Pays de la Loire, sur les 36 communes déficitaires en 2002, le taux de logements sociaux est passé de 9,5 % en 2002 à 15,8 % en 2022. Le taux de logements sociaux dans les communes déficitaires en 2023 est en moyenne de 12,27 % en Pays de la Loire.

En Pays de la Loire, les communes non soumises produisent un volume important de logements sociaux, le plus important derrière les communes dont le taux est atteint en 2023, c'est à dire les principales agglomérations de la région. Les communes non soumises produisent en moyenne 30 % des logements sociaux de la région quand les communes SRU non carencées représentent 60 % de la production dont 40 % pour les communes qui ont atteint le taux cible en 2023.

Pourtant la dynamique de construction tout logement confondu est plus importante dans les communes carencées que dans les communes où le taux est atteint en 2023. Mais la part de LLS dans les logements construits reste inférieure dans les communes carencées, elle est même le plus souvent inférieure à la part de LLS dans les communes exemptées. Ce double phénomène illustre d'une part que les communes carencées ne semblent pas rencontrer de problème pour produire des logements. D'autre part, comme la production de logements libres est importante dans ces communes, le retard vis-à-vis de l'objectif de production risque de se creuser.

**Question : Connaît-on la proportion de communes nouvelles nouvellement soumises à l'article 55 de la loi SRU depuis l'entrée en vigueur de la loi NOTRE qui a fortement contribué à la création de communes nouvelles en particulier dans le Maine-et-Loire ?**

Dans ces communes nouvelles, la production de logements sociaux demande un temps d'acculturation technique et politique qui retarde la sortie des programmes. Le rapport de la commission nationale SRU n'évalue pas l'impact de la création de communes nouvelles dans la production de logements sociaux. Il insiste plutôt sur le contexte général de crise de la production et en particulier de la production de logements sociaux.

A Mauges Communauté par exemple, en application de la loi NOTRE, le territoire a été restructuré autour de 6 communes nouvelles qui comprend en réalité 64 polarités. Demander d'atteindre l'objectif de 20 % pour des bourgs de 3 000 à 4 000 habitants pose question. Ce sujet est rarement développé dans les bilans nationaux, pourtant l'enjeu pour les grandes communes nouvelles est réel. A ce jour, les communes de Mauges communauté sont exemptées pour isolement, mais qu'en sera-t-il dans la nouvelle période triennale ?

La DDT précise que cet enjeu est d'autant plus questionnable pour les grandes communes nouvelles rurales. A Angers Loire métropole, il y a aussi des communes nouvelles mais l'enjeu est différent. La DDT est vigilante à la prise en compte par le niveau national de cette particularité rurale dans le cas de Mauges communauté notamment.

La DREAL rappelle que les demandes d'exemption sont formulées par les EPCI dans lesquels se trouvent la ou les communes concernées. Ensuite le préfet de département (via la DDT(M)) émet un avis qu'il transmet au préfet de région (via la DREAL). Sur cette base, une synthèse régionale est communiquée par le préfet de région (via la DREAL) au ministère chargé du logement. La commission nationale SRU émet ensuite aussi un avis. In fine, le ministère prend un décret validant les communes exemptées. À la différence de la carence où le préfet de département garde la main.

## **Question : Les Garennes-sur-Loire pose la question de la prise en compte de la tension du marché et en particulier du prix et de la disponibilité du foncier dans les analyses de l'État localement.**

Cette question renvoie aux stratégies foncières développées par la collectivité pour connaître ses gisements fonciers et identifier les opportunités à saisir.

La DDT précise que cette commune, qui est aussi issue d'une fusion, est entrée dans le dispositif SRU depuis longtemps. Son niveau de production de logements sociaux est historiquement bas. Mais de l'avis du maire, la mise en carence de la commune a eu un effet bénéfique, il a ainsi exprimé au moment du bilan triennal qu'elle avait permis de mettre plus de mixité dans les projets. La commune, qui n'atteignait pas ses objectifs triennaux auparavant, va les atteindre dans le prochain bilan. Pourtant les contraintes sont réelles, ce qui a été pris en compte dans un CMS abaissant, mais la volonté politique permet d'avancer. Le contrat de mixité sociale est un outil qui permet de prendre en compte ces contraintes foncières.

Il est rappelé également que l'EPF voire l'EPCI peut accorder des minorations foncières pour aider les bailleurs ou les opérateurs à équilibrer les opérations.

Pour les communes carencées, les minorations foncières à l'initiative de la collectivité viennent en déduction du prélèvement et donc les soutiens communaux pour les opérations de logements leur permettent d'alimenter directement la production de logements sociaux et de faire des économies à plus long terme. Ces minorations foncières sont des dépenses déductibles.

Mauges Communauté fait part d'une difficulté. Les EPCI s'investissent pour faire venir les bailleurs sociaux dans leurs territoires, notamment au travers de ces minorations foncières mais ces dépenses intercommunales ne sont pas prises en compte dans le calcul du prélèvement, tant qu'elles n'apparaissent pas dans les comptes administratifs de la commune.

Sur ce point, la DDTM 44 indique que les EPCI, qui ont pris la compétence d'urbanisme opérationnel, ont la possibilité de récupérer une partie des prélèvements et notamment dans les ZAC, ce qui n'est pas le cas des EPCI qui sont délégués des aides à la pierre mais qui n'ont pas la compétence d'urbanisme opérationnel.

## **II. Attribution de logements sociaux**

Plusieurs études font état de difficultés d'accès au logement social pour loger les ménages les plus pauvres dans le parc social<sup>3</sup> et sur les politiques de peuplement<sup>4</sup>. Elles font le constat que l'objectif de déségrégation est encore difficilement atteignable dans de nombreux territoires en raison de pratiques communales discriminantes. Deux catégories de ménages sont plus particulièrement stigmatisées : les bénéficiaires du Droit au Logement Opposable (DALO) et les ménages relogés dans le cadre de projets de rénovation urbaine.

En moyenne, les ménages les plus pauvres ont plus de difficultés que les autres à accéder au parc social. Si les contraintes liées à l'offre de logements accessibles sont réelles, elles ne suffisent pas à expliquer ces difficultés d'accès. En moyenne, demander un logement dans sa commune de résidence actuelle accroît la probabilité d'attribution alors que le fait de résider déjà dans le parc social réduit la probabilité d'attribution. Par contre, le fait d'être déclaré « prioritaire » augmente de 10 points cette probabilité.

Lorsqu'un logement est proposé à l'attribution, il est le plus souvent attribué à un ménage moins fragile financièrement (toutes choses égales par ailleurs). Sauf si la demande est jugée prioritaire ou qu'elle a été déposée dans un territoire moins tendu, les résultats tendent à confirmer l'existence de « barrière à l'entrée » dans le parc social pour les ménages les plus fragiles économiquement. À l'échelle des territoires, les logiques

---

<sup>3</sup>« Quelles difficultés d'accès des ménages les plus pauvres au parc social » de 2023 de l'OFCE

<sup>4</sup> « Attribution de logement sociaux, politiques de peuplement et intercommunalités », agence nationale de la cohésion des territoires

de peuplement ou de « diversification » des attributions se font elles aussi le plus souvent au détriment des ménages les plus pauvres. L'étude met néanmoins en lumière la relative efficacité d'un système de priorisation qui prévoit qu'à caractéristiques équivalentes, les ménages prioritaires soient « avantagés » dans le processus d'attribution.

En Pays de la Loire, l'analyse des fichiers de la demande et des attributions de logements sociaux semblent confirmer certaines analyses nationales mais mériterait d'être approfondie. En 2024, 67 % des logements attribués sont localisés dans la commune d'origine du demandeur, mais ce résultat peut englober des situations et des explications très variées. L'attribution de logements à des personnes de nationalité étrangère, hors union européenne, est concentrée dans les chefs-lieux de département et très peu présente en dehors, en particulier en Vendée.

Sur ce point, l'USH souligne que ce résultat témoigne de la volonté de nombreux demandeurs étrangers de se loger dans les principales agglomérations pour profiter de leurs réseaux de sociabilité et des services d'intégration (apprentissage de la langue, accompagnement social, sanitaire...).

L'AURA indique que dans le cadre des relogements ANRU, certains ménages ont quitté leur ville mais sont revenus quelques années plus tard.

En Pays de la Loire, on note une sur-représentation des salariés du privé dans les attributions comparées aux demandes en cours, en particulier en Vendée.

Les différentes réformes menées, depuis 2014, ont pour objectif d'améliorer l'accès au logement social des ménages les plus pauvres sur l'ensemble du territoire. C'est notamment l'objet de la loi LEC dont les principaux résultats sont présentés par Marie Lesimple. Pour rappel, elle renforce et apporte des précisions sur la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux. Elle pose comme principe que toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lequel le parc social est présent.

Pour appliquer ce principe, la loi introduit notamment deux mesures destinées à encadrer les attributions :

- 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- 50% des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs.

Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté du ministère en charge du logement, à l'échelle de chaque EPCI concerné. En 2024, le seuil du 1<sup>er</sup> quartile s'élevait en moyenne en Pays de la Loire à 10 767€/an soit 897€/ mois. Depuis la loi 3DS, en Pays de la Loire, le CREHA Ouest est missionné pour transmettre ces données aux préfets chaque semestre et ainsi contrôler l'atteinte de ces objectifs.

En 2024, le bilan est le suivant :

- **11 EPCI sur 30 ont atteint le taux d'attribution de 25 % aux Q1 + ANRU** (contre 3 en 2023), il s'agit principalement des EPCI se situant plutôt en secteur rural ou périurbain et n'ayant pas de QPV (hors Angers Loire Métropole).

- **7 se situent dans la tranche entre 20 et 25 %** (contre 9 en 2023).

- **12 ont un taux d'attribution inférieur à 20 %** (contre 17 en 2023), on retrouve dans ce groupe la majorité des grandes agglomérations de la région (Le Mans Métropole, Saint-Nazaire Agglo, Nantes Métropole, Laval Agglomération).

L'ensemble des agglomérations dotées de QPV éprouvent des difficultés à atteindre l'objectif de 25 % des attributions du 1<sup>er</sup> quartile de revenu en dehors des QPV, le parc à loyers les plus faibles se situant le plus souvent en QPV. Pour celles n'ayant pas de QPV, cette obligation n'est pas territorialisée et s'applique sur la

totalité de l'EPCI. Cet objectif peut venir aussi en contradiction avec certaines politiques volontaristes notamment en direction des personnes en situation de handicap à Nantes Métropole puisque l'allocation adulte handicapé (AAH) est plus élevée que le seuil de revenu du 1<sup>er</sup> quartile. Néanmoins, il est rappelé qu'en 2016 avant le vote de la loi LEC, seuls 2 EPCI sur 24 atteignait le taux d'attribution. En 2024, ils sont 11 sur 30, soit une nette progression depuis la mise en œuvre de la loi.

Depuis la mise en œuvre de la loi LEC, **l'objectif de 50 % des attributions aux ménages du 2e, 3e et 4e quartiles en QPV est toujours atteint par les EPCI LEC dotés d'un QPV.**

L'USH évoque la difficulté pour les bailleurs d'attirer les ménages salariés et/ou avec des ressources stables en QPV, même sur des programmes d'accession sociale à la propriété. La gestion en flux, avec notamment le concours d'Action Logement Services, permettra peut-être de mieux cibler les ménages.

La loi Égalité et Citoyenneté a également instauré des obligations d'attribution à chaque réservataire de logements et chaque bailleur social, afin de permettre le relogement des publics prioritaires (L.441-1 et DALO). Sur la totalité des attributions réalisées en Pays de la Loire, **chaque réservataire, État, Action Logement Services, bailleurs sociaux et collectivités territoriales atteignent l'objectif de 25 % d'attributions vers les publics prioritaires. Ces taux sont assez hétérogènes d'un département à l'autre.** Toutefois, on note une baisse des attributions aux publics prioritaires pour Action Logement Services et pour les bailleurs sociaux. À l'inverse, la part des attributions aux publics prioritaires des collectivités territoriales augmente surtout en Loire-Atlantique, en Mayenne et en Sarthe.

**Alors que les publics prioritaires représentent 43 % des demandes en cours en PDL au 1er janvier 2025, leur poids dans les attributions en 2024 est de 56 %.** Ce résultat fait écho aux études nationales qui mettent en lumière l'impact positif d'un système de priorisation. Une **stratégie régionale de relogement des publics prioritaires a été édictée en 2018** ayant notamment pour principe, la hiérarchisation de la liste des publics prioritaires avec une priorité accrue sur les 4 publics suivants : DALO, Réfugiés/BPI, Sortants de structure d'hébergement et personnes victimes de violence conjugale. Cette stratégie est retranscrite dans les conventions de réservation entre l'État et les bailleurs sociaux avec des **objectifs fixés par public.**

Les attributions envers ces publics sont en baisse dans le parc d'Action Logement Services et les bailleurs sociaux. Un **protocole d'accord départemental entre Action Logement Services et chaque DDETS** est en cours de rédaction pour améliorer le taux d'attribution des publics prioritaires dont les 4 publics les plus prioritaires par Action Logement Services. En ce qui concerne les bailleurs sociaux, l'USH souligne que la gestion du contingent préfectoral est délégué aux bailleurs ce qui peut expliquer la baisse de la part d'attribution vers les publics prioritaires par les bailleurs sociaux et l'augmentation par l'État.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, les 4 publics les plus prioritaires représentent 2,6 % de la demande en cours. Leur poids dans les attributions en 2024 est de 13 %.**

#### **4. Le partenariat local pour développer l'offre sociale**

*Intervenants : Stéphane Baret, service habitat de la DDT de Maine-et-Loire  
Madlyne Corbin, service habitat de Angers Loire Métropole*

- **Angers Loire métropole : un territoire dynamique et reconfiguré**

Depuis 2000, le partenariat local dans la définition et la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat a beaucoup évolué notamment avec la mise en place des délégations de compétence. L'exemple angevin témoigne de la richesse de la collaboration locale pour développer l'offre de logement social.

Il est d'abord rappelé le contexte dans lequel s'inscrit ce partenariat. Angers Loire Métropole est un territoire dont la population et les emplois augmentent, attirant de nombreux ménages. Les besoins en logements concernent tous les segments du parc pour permettre de proposer des parcours résidentiels adaptés. Les marchés immobiliers se tendent, les prix de vente ont augmenté de 50 % entre 2015 et 2025, et les loyers à la relocation de 24 %.

Pour la collectivité les principaux enjeux affichés dans son PLH sont les suivants :

- trouver le juste équilibre emploi-habitat pour loger les actifs du territoire et limiter les mobilités résidentielles
- proposer une offre de logements abordables et diversifiés
- améliorer le parc existant
- permettre un développement complémentaire de l'offre existante
- veiller à l'équilibre territorial du peuplement à travers la répartition de la production de logements sociaux

Sur ce dernier point, les deux cartes réalisées par l'AURA permettent de constater l'implication progressive des communes périurbaines dans la production de logements sociaux. En ce qui concerne le dispositif SRU, 4 communes nouvelles ont été créées depuis 2015 et ont intégré la métropole : Loire-Authion, Longuenée-en-Anjou, Rives-du-Loir-en-Anjou et Saint-Léger-de-Linières. Nouvellement soumises à l'article 55, elles disposent d'un parc de logement social souvent moins développé que les communes historiques engagées dans le dispositif depuis sa création en 2000. Pour rappel, les communes nouvelles bénéficient d'une période d'exonération de prélèvement de 3 ans dès leur entrée dans le dispositif mais sont soumises à l'obligation de rattrapage si elles sont déficitaires. C'est ce qui s'est passé entre 2016 et 2018 pour les 4 nouvelles communes d'Angers Loire Métropole. Puis un premier contrat de mixité sociale a été signé sur la période 2020-2022 pour 7 communes dont 3 historiques et 4 communes nouvelles, suivi d'un deuxième CMS entre 2023 et 2025 (modèle issu de la loi 3DS).

- **Partenariat local**

La production de nouveaux logements sociaux a permis de faire baisser et de stabiliser la tension dans le parc locatif social malgré une demande en forte hausse dans ces 4 communes nouvelles.

Le contrat de mixité sociale organise les relations entre les services de l'État, la communauté urbaine et les communes de manière très partenariale. C'est un outil contractuel qui permet de sortir de l'aspect coercitif de la loi SRU. Auparavant l'État avait des échanges bilatéraux avec Angers Loire Métropole qui avaient des échanges bilatéraux avec les communes notamment dans le cadre de l'élaboration ou de la mise en œuvre du PLUi et pour la programmation des aides à la pierre. Désormais les échanges sont plus horizontaux et plus directs.

Les CMS prévoient des modalités de gouvernance, de pilotage et d'animation adaptés à chaque commune. La définition de la liste des opérations prévisionnelles et les actions entérinées dans le CMS donnent une feuille de route sur le triennal. La programmation des opérations au titre des aides à la pierre est un moment clé de dialogue entre le délégataire, les bailleurs et les communes. Autant sur le neuf que sur l'ancien (définition de la nature du financement). Les conditions de développement peuvent être perturbées et appellent à une vigilance plus accrue pour conserver l'équilibre qualitatif des opérations.

Planifier l'atteinte des objectifs, c'est aussi :

- modifier le PLUi
- mettre en place une stratégie autour des dépenses déductibles
- acquérir du foncier
- lisser le rythme des livraisons (intégration des ménages)

- **Premiers résultats**

En moins d'une dizaine d'années, les communes nouvelles ont véritablement pris en compte la création d'une offre conventionnée dans la construction et, dans une moindre mesure la réhabilitation. Entre 2020 et 2024, les inventaires recensent 273 logements supplémentaires. Ce sont essentiellement des logements locatifs sociaux, ils représentent près de 18% de l'offre aidée au titre du parc public durant cette période.

Parmi les facteurs de cette réussite, plusieurs éléments sont mis en avant :

- l'obligation de production de logements sociaux à l'échelle communale a remis les communes au centre de la démarche, elles se sont acculturées à l'enjeu grâce au travail pédagogique de la communauté urbaine et de l'État sur les outils fonciers, financiers et les attributions...
- cette implication s'est notamment concrétisée au moment des programmations de logements où les acteurs sont plus aguerris,
- l'annexion des CMS au PLUiHD est un outil facilitateur pour les communes dans leur dialogue avec les promoteurs,
- le mécanisme de prélèvement de dépenses déductibles a contribué à la mise en place d'une stratégie locale avec le délégataire,
- les outils d'urbanisme réglementaire ont été mobilisés (secteurs de mixité sociale, densification...),
- la vente HLM est un levier de régénération progressif de l'offre et de mixité sociale,
- ces résultats sont aussi à mettre au crédit d'un portage politique et technique des communes suites aux élections municipales.

Pour l'avenir, il existe aussi des marges de progrès :

- il est important d'approfondir le travail autour de l'**objectif qualitatif** avec les bailleurs et les communes,
- un **meilleur cadencement des livraisons** permettra de mieux accueillir les nouveaux habitants,
- des marges de progrès sont possibles dans le partenariat avec les bailleurs pour les emporter dans la démarche,
- en matière d'aménagement, l'**éloignement des pôles d'emploi** encourage la **motorisation** des ménages et justifie a priori la réalisation de **2 places de stationnement** par logement, mais cette mobilisation foncière pour le stationnement réduit d'autant la capacité de construction de logements.
- pour y remédier, il faut **développer les dessertes de transport en commun** et les **mobilités douces**
- le développement d'un centre intercommunal d'action sociale aurait l'avantage de mutualiser les moyens et de mettre en place une **solidarité unique** au niveau de la métropole mais cela soulève de nombreux défis en matière de politique tarifaire (prix de la cantine, des services et équipements publics...),
- avoir une politique de loyer HLM cohérente avec les enjeux de production HLM et alignée sur les dispositifs incitatifs fiscaux.

Sur ce dernier point, les coûts de construction sont à la fois plus élevés et plus homogènes aujourd'hui. Dans les communes classées en zone 3, le niveau plafond des loyers HLM ne permet pas de couvrir suffisamment les coûts de construction, ce qui déséquilibre le financement des opérations et à court ou moyen terme, et risque de bloquer la production. Pour compenser ce déséquilibre, la métropole en tant que délégataire des aides à la pierre joue sur les marges locales des loyers au moment de l'instruction des demandes de financement de logement social, mais ça ne suffit pas.

Sur ce point, il est rappelé que la DREAL et les DDT ont fait remonter au ministère chargé du Logement la nécessité d'actualiser le zonage I-II-III qui définit les niveaux de plafonds de loyer. Mais ce zonage sert aussi à calculer le montant des APL, l'enjeu financier est donc important et fermement surveillé par le ministère de l'économie et des finances.

**Question : Anjou bleu communauté pose la question de l'intérêt de faire un CMS dans un EPCI qui n'a pas de commune carencée mais qui souhaite établir un dialogue avec les partenaires locaux pour encourager l'augmentation de l'offre ?**

La DDT indique que le territoire n'est pas soumis à l'article 55 de la loi SRU. Elle n'est pas concernée par un CMS. Elle rappelle également que la carence ne concerne que les communes déficitaires qui ne remplissent pas leurs obligations vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU. Pour mettre les acteurs locaux autour de la table et discuter sur la programmation des opérations ou encore les réserves foncières, l'EPCI peut se rapprocher du délégataire des aides à la pierre compétent dans ce périmètre, à savoir le Département de Maine-et-Loire. L'État peut aussi accompagner et participer à des réflexions mais pas à travers un CMS. Le Plan Départemental de l'habitat et de l'hébergement porté par le Département et l'État définit des objectifs de production par territoire, c'est dans ce cadre que le dialogue peut s'établir. Pour information le Département a réalisé une étude sur les outils fonciers l'année dernière.

## **5. Mettre en place la cotation des attributions pour plus de transparence**

*Intervenante : Elise Pichard, programmation et politiques sociales de l'habitat, Saint-Nazaire Agglomération*

Saint-Nazaire Agglomération (SNA) a mis en place un système d'attribution des logements sociaux plus transparent et favorable à une meilleure mixité sociale et territoriale, qui est effectif depuis août 2022.

Le parc locatif social compte 13 000 logements répartis dans 10 communes. 29 % des résidences principales de la ville de Saint-Nazaire sont des logements sociaux, en partie liés à un parc important issue de la reconstruction qui est en cours de réhabilitation. Il est détenu à 75 % par l'office public de l'agglomération, Silène. En moyenne, 1 200 attributions sont faites chaque année dont 51 % aux publics prioritaires sur le contingent préfectoral. La tension entre l'offre et la demande augmente, 5,6 demandes pour 1 attribution. C'est un territoire attractif et industriel avec d'importantes perspectives de recrutement. Il y a 6 500 demandes en cours.

L'élaboration de la grille de cotation a commencé relativement tôt. Des ateliers ont été organisés par la conférence intercommunale du logement dès juin 2019. La collectivité a souhaité se saisir de la réforme pour engager des réflexions pour définir collectivement les critères de cotation de l'agglomération. L'agglomération a rejoint un groupe d'expérimentation en Bretagne et Pays de la Loire avec l'USH, l'ARO HLM, le CREHA Ouest et d'autres territoires. La démarche s'est déroulée de 2019 à 2022, puis la collectivité a mis en place la cotation tout en poursuivant les réflexions au travers d'un groupe de travail sur l'observatoire augmenté du CREHA Ouest afin de disposer de données statistiques pour suivre les effets de ce nouveau dispositif. La grille a été expérimentée en grande partie avec le soutien de Silène.

Au début de la démarche, les partenaires ont fixé ensemble des principes partagés :

- éviter de complexifier la grille : limiter le nombre de critères retenus et partir sur un cumul simple de points, pour qu'elle reste lisible et pour faciliter la communication auprès du grand public ;
- intégrer les demandes de mutation ;
- créer un outil d'aide à la décision dès la prospection de candidats ;
- expérimenter pour faire évoluer la grille ;
- créer 3 familles de critères : priorités État, priorités locales, historique et vie de la demande ;
- traiter les refus à la proposition et à la prospection, une décote s'applique en cas de refus ;
- pouvoir aisément justifier et expliquer le choix des critères et leur pondération aux demandeurs.

Les étapes de la cotation comme la grille sont communiquées au demandeur dans un flyer qui résume la procédure :

1. Dépôt et enregistrement de la demande
2. un logement se libère
3. recherche et contact de candidats dont le profil correspond au logement libéré ou livré

4. contact des candidats et vérification des pièces justificatives
5. présentation de 3 candidats à la commission d'attribution
6. attribution ou non du logement

La cotation s'applique à l'ensemble des demandes. Elle est utilisée comme curseur du processus. Elle est systématiquement présentée en CALEOL. Il existe en parallèle une démarche particulière pour les situations d'urgence qui permet de passer directement en CALEOL quelle que soit la cotation.

Le retour d'expérience depuis août 2022 montre qu'après du public demandeur, il y a un très bon accueil des demandeurs dans les 14 sites d'accueil de la demande, une bonne compréhension très facilitée par l'usage de la plaquette de communication qui aide beaucoup les agents d'accueil. A priori, il y a peu de stratégie en lien avec ce système. Pour les membres des commissions, c'est une aide à la décision. Environ 50 % des attributions sont conformes à l'ordonnement des points de cotation. Des modifications de la cotation sont possibles après le premier contact clientèle.

L'agglomération a en charge la modification et l'impression du document de communication. Elle traite aussi les questions spécifiques des demandeurs en lien avec le CREHA et fait le suivi statistique pour la conférence intercommunale du logement. Toutes les agglomérations, qui se sont lancées dans cette démarche, ont un suivi statistique des attributions. Sur ce point l'agglomération de Saint-Nazaire peut s'appuyer sur l'observatoire augmenté du CREHA Ouest qui propose une analyse de la cotation pour chaque EPCI dont les grilles très différentes d'un EPCI à l'autre. Le CREHA Ouest répartit par quartile de point l'ensemble des demandes. L'objectif est de vérifier notamment si le groupe, qui a le plus de points et qui donc remplit le plus de critères, est en cohérence avec les politiques nationales et locales.

Dans la répartition des points, les critères locaux ont tendance à attribuer beaucoup de points par rapport aux critères nationaux. L'ancienneté de la demande est également très impactante pour la cotation même si elle a été revue à la baisse. Dans le passé, l'ancienneté était surcotée. C'est une volonté locale de favoriser les demandeurs qui sont en attente depuis longtemps.

Des résultats présentés sous forme de toile d'araignée permettent de voir le profil de candidats dominant par groupe de points. Par exemple, dans le groupe des candidats qui ont le moins de points, ce sont plutôt des jeunes salariés qui ont demandé depuis peu et qui sont affectés au contingent d'Action Logement. A l'inverse dans le groupe de ceux qui ont le plus de points, ce sont plutôt des demandes anciennes dont les revenus sont peu élevés et en situation de précarité vis-à-vis du logement (sortants d'hébergement...).

En dehors des analyses de résultats, les membres de la CIL ont également travaillé sur la gestion en flux. Mais des travaux à venir sont prévus pour intégrer dans la cotation la prise en compte de problématiques nouvelles et notamment les travailleurs essentiels, sujet compliqué vu la concurrence actuelle et à venir pour loger les travailleurs de l'industrie et bientôt de l'armée avec la construction du porte-avions de nouvelle génération. Avec la gestion en flux, 20 % des attributions sont fléchées vers le contingent de l'agglomération. La CIL souhaite renforcer la prise en charge des publics issus de la commission inter-bailleurs et les fonctionnaires en difficulté. L'agglomération est également de plus en plus sollicitée par les services de la protection de l'enfance pour loger les jeunes sortants du dispositif d'Aide Sociale à l'Enfance (ASE), mais aussi pour les mineurs non accompagnés et les jeunes majeurs, avec un besoin chiffré à 295 logements d'ici 2 à 4 ans. L'agglomération a également actualisé une étude sur le besoin des personnes âgées qui confirme le vieillissement de la population y compris dans le parc social ce qui pose la question du parcours résidentiel des personnes âgées qui pour la plupart n'ont pas les moyens d'intégrer des résidences autonomie.

Parmi les nouvelles perspectives, l'agglomération veut créer une maison de l'habitat en 2026 en centre-ville qui remplacera le site d'accueil principal aujourd'hui géré par Silène. Ce nouveau site sera géré par l'ADIL 44 sur le même modèle que la maison de l'habitant à Nantes. Il y a aura ainsi deux pôles d'accueil dans le département,

un grand pôle à Nantes et un pôle littoral à Saint-Nazaire, ce qui impliquera de revoir les plaquettes de communication.

**Question : Depuis la mise en place de la cotation, y a-t-il eu des changements importants dans les attributions pour un type de publics ou un quartier ?**

A priori pas spécialement. Quand Saint-Nazaire Agglomération s'est lancée dans la démarche, la collectivité avait une bonne maîtrise du processus d'attribution, donc ça n'a pas bouleversé les pratiques mais cette démarche a permis plus de transparence et une meilleure communication auprès des demandeurs.

**Question : Parmi les critères d'attribution, 55 % des attributions correspondent à des critères locaux ?**

Le graphique présenté dans la diapo 13 indique que 55 % des points attribués à une demande proviennent de critères locaux. Mais souvent après attribution, il est constaté que dans les demandes ayant abouti, le nombre de points des critères locaux est un peu plus faible et celui des critères nationaux un peu plus élevé. Les commissions d'attribution favorisent les demandeurs qui rentrent dans le contingent de l'État. De plus les demandes sont étudiées par les chargés de commercialisation qui vont davantage les qualifier. Certains critères locaux sont déclaratifs et ne seront pas systématiquement pris en compte par les chargés de clientèle. Cette question de savoir s'il fallait s'appuyer sur des motifs déclaratifs, a été l'occasion de nombreux échanges entre les acteurs.

Les retours sur la grille sont plutôt positifs. Elle n'est pas complexe. Elle est lisible et facile à utiliser. 50 % des attributions respectent l'ordonnement des points ce qui est cohérent pour la collectivité, compte tenu notamment que ces résultats incluent les procédures d'urgence qui ont peu de points mais qui sont prioritaires. Les critères pris en compte reprennent les thématiques du cerfa de la demande qui comprend peu de critères d'urgence.

**Conclusion de la réunion**

En conclusion, Bruno Le Gonidec remercie les intervenants pour leur réactivité qui a permis d'organiser ce cadol dont l'ordre du jour a dû être modifié en mai pour tenir compte des contraintes imposées par la période de réserve électorale des élections municipales. Le prochain Cadol portera sur des sujets fonciers qui étaient prévus initialement pour ce Cadol.

Manuelle Seigneur remercie les intervenants et les participants pour la qualité et la richesse des échanges. Ce sujet s'inscrit sur un temps long et il a été rappelé l'importance d'anticiper les échéances pour limiter les contraintes. Le bilan a mis en lumière de réels progrès et des politiques locales qui portent leurs fruits. Il y a aussi la nécessité de prendre en compte la spécificité des territoires. Il a notamment été évoqué la situation particulière des communes nouvelles rurales. Les résultats sont aussi à mettre au crédit d'un partenariat local efficace. Ce bilan met en avant les aspects quantitatifs et qualitatifs des dispositifs de mixité sociale avec l'objectif principal qui est d'améliorer les conditions de logements des ménages.