



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale
et interdépartementale
de l'hébergement et du logement



Démarche régionale de concertation sur la mise en œuvre de la gestion en flux des attributions de logements sociaux en Île-de-France

Atelier 2

28 septembre 2020

Ordre du jour

Matin

🕒 30'

Introduction générale

1. Présentation du déroulé
2. Les caractéristiques des attributions en Ile de France

🕒 1h

Séquence 1 : La définition de l'assiette de logements soumis à la gestion en flux et le suivi annuel

1. Les modalités de définition de l'assiette : calendrier/débat/arbitrage
2. La définition du hors flux
3. Les modalités de suivi du hors flux : attributions par profil de locataires des logements hors flux

🕒 1h

Séquence 2 : La définition du flux

1. La définition de l'échelle territoriale applicable
2. La prise en compte de critères liés au logement
3. Les modalités de décompte des logements en flux

Après midi

🕒 1h

Séquence 3 : La conversion de stock en flux

1. Les modalités de conversation des réservations en stock
2. Les marges de manœuvre et les conditions pour atteindre les objectifs de réservation par réservataires

🕒 1h

Séquence 4 : La pilotage des attributions

1. Les outils de reporting : quelles fonctionnalités ?
2. Les modalités de suivi et d'arbitrage

Introduction

Les attributions 2019 en Île-de-France

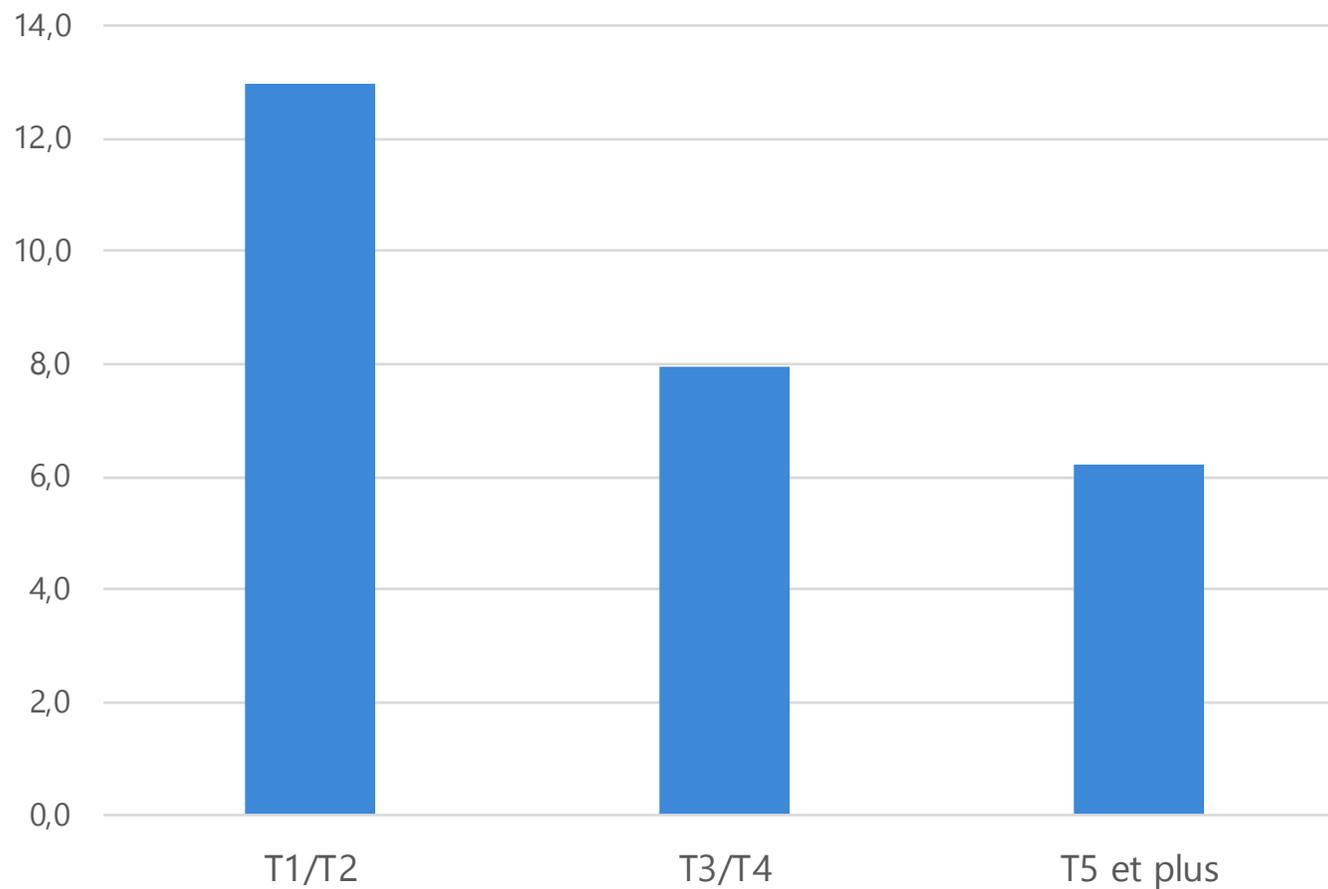
736 128 demandes de logement social au 31 décembre 2019

dont **218 966** émanant de ménages logés dans le parc social

74 529 attributions en 2019 dont **20 087** dans le cadre de mutations
au sein du parc social

Délai d'attente médian en mois des ménages ayant bénéficié d'une attribution
en 2019 : **22,7 mois**

Les indices de pression par typologie de logement



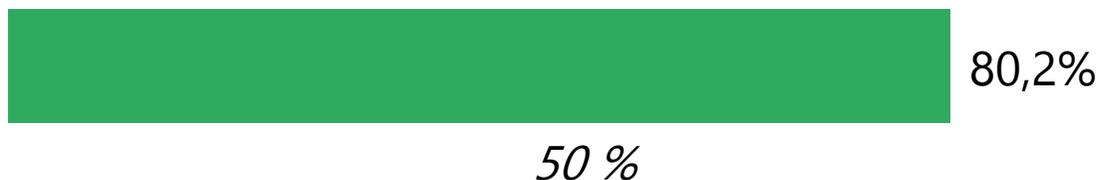
Indice de pression = nombre d'attributions en 2019 / nombre de demandes en 2019

Les objectifs des lois E&C et ELAN au regard des attributions 2019

Part d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV et hors ex-ZUS en 2019



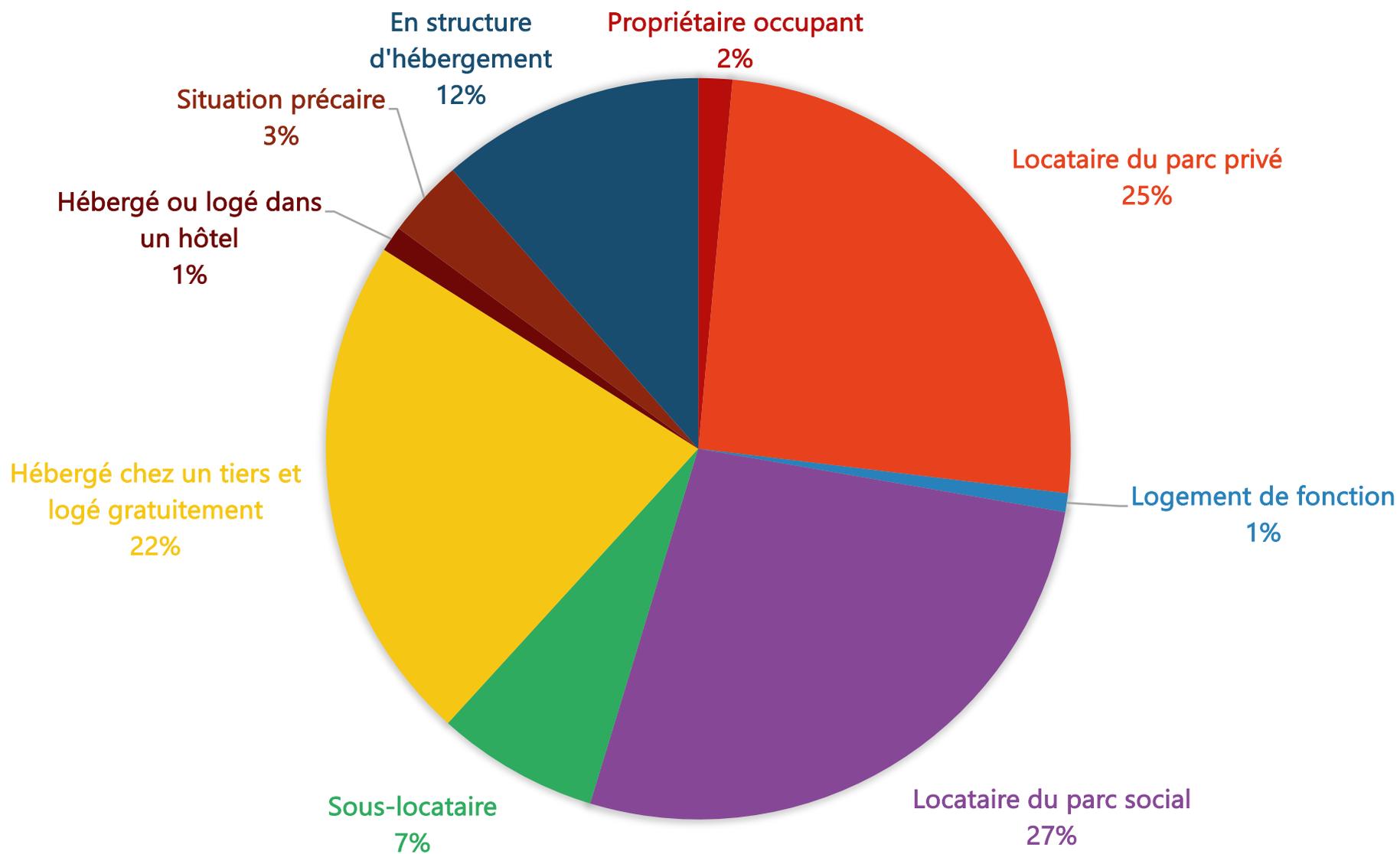
Part d'attributions aux ménages des 3 derniers quartiles en QPV en 2019



Part d'attributions aux ménages prioritaires en 2019



La situation des demandeurs avant l'attribution d'un logement



Le socle de données « Accès au logement »

<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/publication-du-socle-de-donnees-demandes-et-a596.html>

**Séquence 1- La définition de l'assiette
de logements soumis à la gestion en flux
et le suivi annuel**

1- La définition de l'assiette de logements soumis à la gestion en flux et le suivi annuel



Thématiques traitées

- L'assiette de logements soumis à la gestion en flux
- La définition des logements hors assiette
- Le suivi des attributions des logements hors assiette
- Les modalités de définition et de suivi de l'assiette (calendrier/débat contradictoire /arbitrage)

1- La définition de l'assiette de logements soumis à la gestion en flux et le suivi annuel

Éléments complémentaires issus de l'atelier du 18 septembre 2020

- Rappel d'un projet d'instruction et d'arrêté en cours



Des questions en suspens...

- Quelle articulation avec les accords préalablement signés ? Sont-ils encore d'actualité ? (protocole de relogement Action Logement Service en cours, chartes de relogement ...)
- Une assiette différenciée par réservataire serait-elle envisageable (notamment pour les réservataires avec très peu de logement) ?
- Quelle prise en compte des logements hors flux attribués ? Quel suivi ?
- Quelle instance de débat et d'arbitrage final ?



Des pistes de définition

- Définir préalablement les logements à orienter vers les mutations en se basant sur les objectifs CUS (logique de cohérence avec les documents structurants) – y compris les mutations inter bailleurs.
- Définir un cadre territorial du relogement afin que les bailleurs non-démolisseurs déduisent bien de l'assiette de calcul les relogements à effectuer.



Des demandes de clarification et des points d'attention...

- Un besoin de lisibilité globale sur l'état des lieux actuel qui doit être partagé avec les acteurs
- Un point d'attention sur l'harmonisation des assiettes en vue du développement d'outils SI au niveau national (OLS nationaux) : comment développer le même outil quand les critères territoriaux sont disparates ?
- Un besoin exprimé de préciser la définition des réservations exemptées du flux : cas particuliers : opérations ULS, NPNRU, logements action cœur de ville, ...

1- La définition de l'assiette de logements soumis à la gestion en flux et le suivi annuel



Présentation des scénarios possibles

1

Assiette identifiée dans le décret

Description

Le décret précise que sont exclus de l'assiette :

- Les mutations internes des locataires du parc social du bailleur
- Les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ou de lutte contre l'habitat indigne
- Les opérations de requalification de copropriétés dégradées
- Les opérations de vente de logements.

Un enjeu à préciser les modalités de comptabilisation de chacune de ces situations

Avantages

Une situation acquise et appliquée de manière harmonisée entre l'ensemble des OLS

Inconvénients

Un risque d'arbitrage des bailleurs sociaux sur la date de réhabilitation de leurs logements ou de relogements hors ANRU afin de ne pas être pénalisé dans leurs objectifs

2

Une assiette plus restreinte que celle du décret

L'assiette de logements pourrait être réduite en excluant du flux annuel certains logements comme, par exemple :

- Les relogements dans le cadre d'opérations hors renouvellement urbains
- Les logements immobilisés pour réhabilitation lourde
- Les mutations inter-bailleurs
- Copropriétés dégradés
- Etc.

Une assiette initiale au plus proche des contraintes des organismes de logement social

La nécessité d'un accord de l'ensemble des parties prenantes pour éviter la multiplication des situations et des cas particuliers selon les organismes

1- La définition de l'assiette de logements soumis à la gestion en flux et le suivi annuel

Temps de travail en sous-groupe
– 40 minutes



Les modalités de définition de l'assiette (quel document de référence ?)	Les modalités d'arbitrage de l'assiette et hors assiette (Comment l'organiser ? Quand ? Avec qui ? Qui arbitre ? Évolution possible en cours d'année ?)	Le suivi des attributions dans le « hors assiette » (quels enjeux ? Selon quelles modalités ?)
Mutations internes aux bailleurs		
Ventes de logements		
Relogements NPNRU		
Relogements ORCOD		
relogements, LHI		
Autres		

Séquence 2- La définition du flux

2- La définition du flux

Thématiques traitées

- La définition de l'échelle territoriale applicable
- La prise en compte de critères liés au logement
- Les modalités de décompte des logements en flux

2- La définition du flux

Éléments complémentaires issus de l'atelier du 18 septembre 2020



Points d'attention et spécificités territoriales

- Une échelle intercommunale peut être envisagée ; elle a pour avantage de pouvoir s'appuyer sur les CIL pour le pilotage, dans une logique de cohérence avec les autres politiques publiques mises en place à la même échelle. Mais un point d'attention car des CIL ne sont pas installées, et ne sont actuellement pas assez opérationnelles.
- Particularité pour Paris : la loi PML impose de donner 50% des réservations aux mairies d'arrondissement : implique nécessairement de penser des compteurs du flux au niveau des arrondissement (même si le conventionnement peut se faire au niveau de la ville de Paris)
- Attention à ne pas trop rigidifier le flux ; est-il nécessaire d'avoir des critères définis dans une contractualisation ? De plus si la mesure retenue est l'attribution.



Des idées qui émergent...

- Scénario supplémentaire à envisager : cadrer les objectifs par rapport aux besoins identifiés en amont via les demandes déposées et/ou effectuer un contrôle de cohérence des objectifs définis en observant les demandes satisfaites sur une période passée

2- La définition du flux

Rappel des 3 thématiques traitées et des scénarios proposés précédemment :

La définition de l'échelle territoriale applicable :

1

L'échelle est départementale à l'exception des communes, EPT réservataires

2

L'échelle est infra-départementale

3

L'échelle est individualisée par territoire, par bailleur et par réservataire

La prise en compte des critères liés aux logements :

1

L'absence de prise en compte de critères liés au logement

2

Prise en compte de certains critères liés au logement

Les modalités de décompte des logements en flux :

1

La proposition d'un logement

2

L'attribution d'un logement ou la signature du bail

3

Un système mixte

2- La définition du flux

Suite au premier atelier de travail il a été choisi de traiter ces 3 thématiques de façon conjointe étant donné les forts liens énoncés par les participants :

1

- Une **définition précise des logements**, soit :

Une définition fine de l'échelle sur laquelle les logements peuvent être proposés

Une prise en compte de différents critères liés aux logements proposés (financement, typologie, QPV/hors QPV...)

→ Permet de rassurer les réservataires en leur proposant des logements adaptés à leurs enjeux et aux besoins.

De fait, les réservataires pourraient être enclins à un **décompte du flux en propositions de logements**.

Cependant, cela interroge sur la capacité de l'ensemble des bailleurs de répondre à des critères trop fin, notamment pour les organismes disposant d'un petit parc de logements

2

- Les **logements ne sont pas définis en amont** :

L'échelle sur laquelle les logements peuvent être proposés est **départementale** (sauf exception)

Aucun ou peu de critères liés aux logements proposés sont prédéfinis

→ Permet une souplesse pour le bailleur qui propose des logements selon sa connaissance des enjeux de chaque réservataire.

De fait, les réservataires pourraient être enclins à un **décompte du flux en attributions de logements (baux signés)**.

3

- Un système mixte, soit :

Une définition de l'échelle au niveau de l'EPCI ou des EPT pour le Grand Paris

Une prise en compte de différents critères liés aux logements proposés sous format d'objectif non-contractualisés

→ Permet de rassurer les réservataires en leur proposant des logements adaptés à leurs enjeux et aux besoins, et permet une certaine souplesse pour le bailleur.

De fait, ces derniers pourraient être enclins à un **décompte du flux en pondérant les propositions de logements (0,2) et les attributions effectives (1)**.

2- La définition du flux

Temps de travail en sous-groupe
– 40 minutes



	Scénario 1 <i>Les logements sont définis / La proposition sert à la comptabilité</i>	Scénario 2 <i>Les logements ne sont pas définis / L'attribution sert à la comptabilité</i>	Scénario mixte <i>Avec la comptabilisation des attributions et propositions</i>	Autre scénario ?
Avantages				
Inconvénients				
A quelles conditions ce scénario peut-il être envisagé ?				
Quelle homogénéité des pratiques rechercher?				
Quels sont les garde-fous à envisager pour ce scénario ?				
Avec quels outils de suivi ?				

Pause méridienne

Reprise à 14h

Séquence 3- La conversion du stock en flux

3- La conversion du stock en flux

Éléments complémentaires issus de l'atelier du 18 septembre 2020



Des remarques

- Un état des lieux nécessaire et devra être apporté par les bailleurs
- Besoin de clarté, transparence et homogénéité entre réservataire pour la conversion du stock en flux
- Un niveau d'offre insuffisant en Ile-de-France
- Des bailleurs pourraient être confrontés à un volume de droits supérieur à leur potentiel de désignation

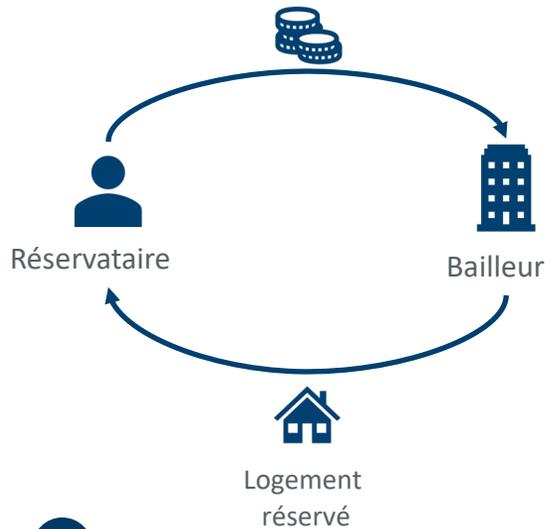


Des questions en suspens...

- Quel taux de rotation moyen prendre en compte ? Selon quels critères ? Sur quel territoire ? Sur quelle période ?
 - Un constat : une grande disparité de taux de rotation entre territoire et entre réservataire
 - Les acteurs s'accordent à dire que ce dernier doit prendre en compte l'attractivité du parc.
- Comment traduire l'impact des logements NPNRU sur le volume de droits uniques ?
- Comment conserver le lien entre le financement du logement et l'attractivité de l'opération financée ?
- Comment intégrer le risque que l'assiette évolue fortement d'une année sur l'autre ?

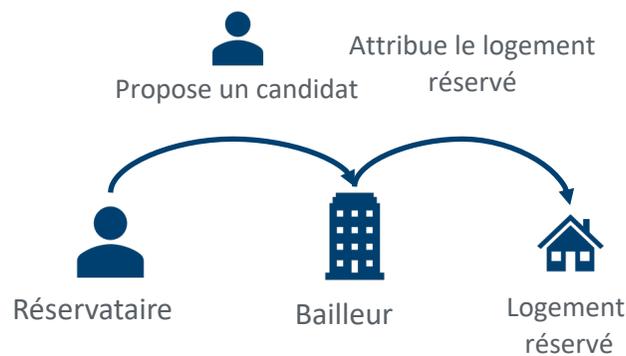
3- La conversion du stock en flux

1. Présentation de la gestion en stock



1

Le réservataire acquiert une réservation en droit simple ou en droit de suite sur un logement identifié en échange d'une somme d'argent



2

Le réservataire propose un candidat au bailleur qui attribue le logement réservé au candidat

1. Droit simple



2. Droit de suite



3

Au départ du locataire deux situations :

- Réservation en droit simple : le logement revient dans le parc du bailleur qui peut l'attribuer à d'autres demandeurs
- Réservation en droit de suite : le bailleur propose à nouveau le logement au réservataire jusqu'à l'expiration de la durée totale de réservation

3- La conversion du stock en flux

2. Modalités de passage de la gestion en stock à la gestion en flux



Un réservataire dispose de :



X réservations en droit simple



A leur libération, ces réservations reviendront au bailleurs. Elles ne sont pas impactées par la gestion en flux



X réservation en droit de suite
conclues sur plusieurs années



Ces réservations par nature avaient pour objectif de pouvoir héberger plusieurs demandeurs au cours de leur vie. Il convient donc de les transposer en X réservations en flux. Plusieurs scénarios sont possibles

Illustration sur les réservations en droit de suite :



Un réservataire dispose de :



1 réservation de 30 ans
dont il reste encore 20 en
à courir



1 réservation de 20 ans
dont il reste encore 10 en
à courir



Comment transposer cette
durée en un nombre de droit
de réservation ?



1. Faut il prendre en considération un taux de rotation ?
2. Quel taux de rotation retenir ?
3. Faut il prendre en considération la date de dernière attribution ?

Enjeux : Permettre au réservataire de bénéficier d'un nombre cohérent de réservation par rapport aux montants investis et ne pas déséquilibrer l'équilibre économique du bailleur

3- La conversion du stock en flux

3. Les modalités d'étalement dans le temps du stock de réservation

Le passage de la gestion en stock à la gestion en flux va conduire l'organisme à disposer d'un stock de réservations



Enjeux : Permettre au réservataire de bénéficier des réservations dans un délai raisonnable tout en permettant au bailleur de disposer d'objectif raisonnable compte tenu des libérations de logement

Différents scénarios ont été évoqués quant à l'étalement dans le temps du stock de réservation :

1

Compte tenu d'un taux de rotation moyen, l'organisme s'engage sur un nombre de réservations annuelles et sur une durée d'étalement de ces réservations

Exemple : Si stock de de 300 réservations, possibilité de s'engager sur 30 réservations par ans pendant 10 ans

2

Compte tenu de l'ensemble du stock de réservations détenu par l'ensemble des réservataires, le bailleur détermine un % à chacun des réservataires.

Ce % lui permet de définir la part de logement à orienter vers les réservataires en fonction des libérations de logement

Exemple : si un bailleur gère 200 logements et qu'un réservataire dispose de 20 réservations soit 10% alors il disposera de 10% des logements libérés. Si 50 logements se libèrent la première années il disposera de 5 réservations.

Le calcul de la part de chaque réservataire doit être repensé annuellement mais permet un suivi des objectifs

3- La conversion du stock en flux



Rappel des scénarios possibles

1

Transformation en droits uniques

Description

Le flux annuel de logements proposés au réservataire est déterminé par la transformation de l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques, avec une répartition annuelle dans le temps.

Avantages

Une méthode au plus proche de la situation actuelle.
Possibilité en cas de non respect des objectifs sur une année d'allonger la durée de tirage des droits de réservation

Inconvénients

Un accord à trouver sur les modalités de conversion à prendre en compte : taux de rotation ; étalement dans le temps des droits simple ;...

2

Application d'un pourcentage du flux

Le flux annuel de logements proposés au réservataire est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements qui lui est réservé et de la durée restante des réservations en nombre de jours

Une méthode simple et objective qui s'appuie sur un état des lieux partagé
Possibilité en cas de non respect des objectifs d'adapter la part de droits de tirage du réservataire

L'état des lieux initial est structurant et dépend des organismes de logement social
Des questions restent posées comme celle de la segmentation du patrimoine qui peut avoir des impacts plus marqués dans cette hypothèse ou la prise en considération de la date d'entrée dans le logement du locataire actuel

3- La conversion du stock en flux

Temps de travail en sous-groupe
– 40 minutes



<p>Selon quelles modalités transformer les réservations en stock en un volume de droits de réservation en flux ? <i>(prise en compte d'un taux de rotation ? Individualisation par territoire ? Par réservataires ? Pris en compte des attributions)</i></p>	
<p>Selon quelles modalités étaler dans le temps le volume de droits de réservation en flux constitué ? <i>(engagements sur un nombre de réservation ? Un % des attributions ? Sur quelle durée ?)</i></p>	
<p>Quelles sont les marges de manœuvre pour atteindre l'objectif selon les années (actions correctives)? Rattrapage sur les années à venir ? Évolution de l'assiette ?</p>	
<p>À quelles conditions ces marges de manœuvre pourraient elles être mises en œuvre ?</p>	
<p>Quel scénario a votre préférence ?</p>	

Séquence 4- Le pilotage des attributions

4- Le pilotage des attributions



Thématiques traitées

- Les fonctionnalités de(s) outil(s) de reporting
- Les modalités de pilotage et d'arbitrage/aide à la décision

4- Le pilotage des attributions

Éléments complémentaires issus de l'atelier du 18 septembre 2020



Des pistes de réflexion...

- L'orientation de logements vers les réservataires : Un sujet bailleur ou un sujet partenarial ? Peut être privilégier la souplesse pour que l'organisme atteigne les objectifs ?
- Attention également à ne pas créer l'effet inverse en attribuant toujours les logements les moins attractifs aux personnes aux revenus les plus modestes (perte de mixité). Besoin de tourniquets qui soient équitables en fonction de critères liés au logement (typologie, financement, etc...) pour que cela soit équitable. Ceci ouvrirait la possibilité de réaliser un décompte en orientation et non en attribution.
- Idée de la multi propositions : pas forcément une bonne option pour le territoire de l'IDF où la demande est très importante.
- Constat annuel est envisageable mais un besoin de faire le point de manière plus régulière. Attention tout de même à ne pas multiplier les réunions à l'infini.
- Besoin d'un outil de suivi des objectifs qui soit en lien avec un outil d'aide à la décision
- Un fort besoin de formation des agents (bailleurs)
- Nécessité pour le futur outil de s'articuler avec les fonctionnalités actuelles du SNE
- Un outil qui devra anticiper certains points tel que la possibilité d'une gestion déléguée, le suivi de la location choisie, etc...



Des points d'attention en vue de la mise en œuvre...

- Nécessité pour les bailleurs d'avoir un outil d'aide à la décision qui prenne en compte l'orientation des logements en fonction des objectifs prédéfinis. En effet, pour le bailleur, au delà des objectifs avec les réservataires, il a un grand nombre d'autres objectifs à respecter (CUS, CIA...)

4- Le pilotage des attributions

Temps de travail en sous-groupe
– 40 minutes



	Orientation des logements
Quelles modalités d'orientation des logements par l'organisme entre les réservataires pour garantir à la fois réponse aux besoins et équité ?	
Quelles modalités de suivi et quel contrôle ?	

	Outil de reporting
Quelles fonctionnalités ?	
Outil commun ou fonctionnalités communes à implémenter dans des outils distincts ?	
Quelle gouvernance d'un outil partagé ?	
Quelles modalités de mise en œuvre des actions correctives ?	

Annexes : détails des scénarios

Annexes



Rappel des scenarios

La définition de l'échelle territoriale

	1	2	3
	L'échelle est départementale à l'exception des communes, EPT réservataires et de l'Etat	L'échelle est infra-départementale	L'échelle est individualisée par territoire, par bailleur et par réservataire
Présentation	Ce scénario est celui prévu stricto sensu dans le décret. Les organismes et les réservataires s'accordent cependant à ce qu'il n'y ait pas d'exception pour ne pas créer d'inégalités ou d'effet d'opportunité.	Ce scénario vise à définir des échelles infra-départementales identiques entre bailleurs sociaux selon les réservataires	Ce scénario serait celui en l'absence d'accord entre les organismes et un conventionnement au cas par cas pour l'ensemble des OLS.
Avantages	Permet une homogénéité entre les organismes et les réservataires et prévient tout effet d'opportunité	Permet une adaptation aux enjeux de chacun des réservataires (faible parc) et aux spécificités des territoires (étendue territoriale et tension dans le logement) Tend à éviter un effet d'opportunité des OLS	Une liberté laissée aux organismes de logement social
Inconvénients	Risque de perte d'attractivité de certains territoires ou organismes	Une complexité dans la définition des situations et dans leur mise en œuvre par les organismes, ainsi que dans le suivi des objectifs.	Un risque d'effet d'opportunité et/ou de désengagement de certains réservataires

Annexes



Rappel des scenarios

La prise en compte de critères liés au logement

1

L'absence de prise en compte de critères liés au logement

Aucun critère lié aux caractéristiques du logement ne sont pris en considération.
Les bailleurs peuvent proposer tout type de logements aux réservataires, en faisant confiance à leur lecture de la demande en logement

Présentation

Permet une fluidité importante et une souplesse dans la proposition de logements aux demandeurs.
Assure une certaine transparence et simplicité dans le suivi des objectifs

Avantages

Le réservataire peut avoir des logements aux caractéristiques différentes des logements qu'il a pu acquérir dans un premier temps

Inconvénients

2

Prise en compte de certains critères liés au logement

Dans le cadre du passage de la gestion en stock à la gestion en flux ainsi que dans la vie de la gestion en flux certains critères relatifs au logement pourraient être retenus afin de proposer des logements similaires à ceux réservés initialement ou répondant mieux aux profils de la demandeurs du réservataire.
Parmi les critères évoqués, nous pouvons notamment noter :

- typologie de logement
- type de financement (ou loyer=charges)
- localisation hors et en quartier politique de la ville
- période de construction
- Ascenseurs/accessibilité
- ...

Cela permet de rassurer le réservataire d'avoir une offre adaptée à ses besoins

Dans le cadre de la prise en considération de la localisation QPV hors QPV, assure une mixité sociale et une répartition territoriale

Cela freine l'objet initial de la loi de fluidité du parc et d'adaptation des logements à la demande
Cela complexifie également la gestion et le suivi pour les organismes de logement social

Annexes



Rappel des scenarios

Les modalités de décompte du flux

	1	2	3
Description	La proposition d'un logement <p>Un logement est comptabilisé dans les objectifs à partir du moment où le bailleur a proposé ce logement au réservataire</p>	L'attribution d'un logement ou la signature du bail <p>Un logement est comptabilisé dans les objectifs à partir du moment où il est attribué par la CAL, ou un bail est signé</p>	Un système mixte <p>Des systèmes hybrides peuvent également être imaginés avec la contractualisation d'objectifs portant sur des propositions de candidatures et de décisions d'attributions. Il peut notamment être envisagé une pondération des propositions de logements vis-à-vis des attributions de logements</p>
Avantages	<p>Une contrainte moins importante pour les organismes de logement social qui supportent une obligation de moyens plutôt que de résultats</p>	<p>Le réservataire dispose d'un nombre de logés équivalent à son contingent Les bailleurs sont amenés à proposer des logements très qualitatifs</p>	<p>Permet de préserver et de prendre en considération les spécificités de chacun</p>
Inconvénients	<p>La possibilité que les bailleurs ne proposent pas de logements qualitatifs/correspondant aux besoins des réservataires mais au risque d'une augmentation de la vacance Le risque que les réservataires disposent d'un nombre de logements attribué moins important qu'actuellement</p>	<p>Les raisons du refus du logement par le candidat sont mal connues et relèvent parfois d'arbitrage personnel Une possibilité pour les réservataires de ne pas proposer de candidats afin d'obtenir un autre logement, ce qui pourrait avoir des impacts importants sur la vacance de logements</p>	<p>Une relative complexité dans les modalités de calculs qui peuvent être lourdes à supporter pour les organismes de logement social et peu transparentes pour les réservataires.</p>