



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale
et interdépartementale
de l'hébergement et du logement



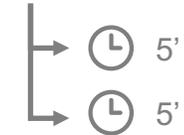
Démarche régionale de concertation sur la mise en œuvre de la gestion en flux des attributions de logements sociaux en Île-de-France

Atelier 1

18 septembre 2020

Ordre du jour

🕒 10'

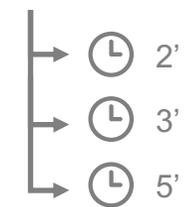


Introduction générale

Accueil et introduction générale

Rappel de la démarche et des objectifs poursuivis

🕒 10'



La réforme des attributions : En bref

Bref rappel des objectifs de la réforme

Synthèse des perceptions de la réforme

Etat des lieux des travaux et réflexion en cours

🕒 40'

Présentation des enjeux clés et scénario possibles

🕒 60'

Echanges en groupe de travail pour compléter en enrichir l'état des lieux

🕒 30'

Restitution de la synthèse des groupes de travail

INTRODUCTION GENERALE

Introduction générale



Isabelle Rougier

Directrice de la DRIHL

Un séminaire en distanciel et en présentiel

- 1 Le séminaire est accessible en visio-conférence aux personnes qui n'ont pu être présentes du fait des contraintes sanitaires.
- 2 Les temps de plénière du séminaire seront enregistrés et disponibles en replay
- 3 Les personnes assistant au séminaire en visio-conférence ont la possibilité de poser des questions et d'intervenir via le chat. Les questions seront relues à la fin de l'intervention et une réponse sera apportée
- 4 Les personnes en visio-conférence seront également invitées à participer aux temps de travail et d'échange, un groupe de travail dématérialisé associant l'ensemble des personnes en Visio sera créé, sur le même lien de connexion. Il n'est pas nécessaire de se déconnecter et de se connecter à nouveau.
- 5 En cas de problème de connexion, vous pouvez à nouveau vous connecter au même lien de connexion

RAPPEL DE LA DEMARCHE ET DES OBJECTIFS POURSUIVIS

Rappel de la démarche et des objectifs poursuivis



Organiser une concertation régionale pour coconstruire les grands principes de mise en œuvre du passage en flux dans le cadre de la réforme des attributions

Rappel de la démarche et des objectifs poursuivis

Mars à Juillet

01 UNE PREMIÈRE ÉTAPE ENGAGÉE AYANT PERMIS :

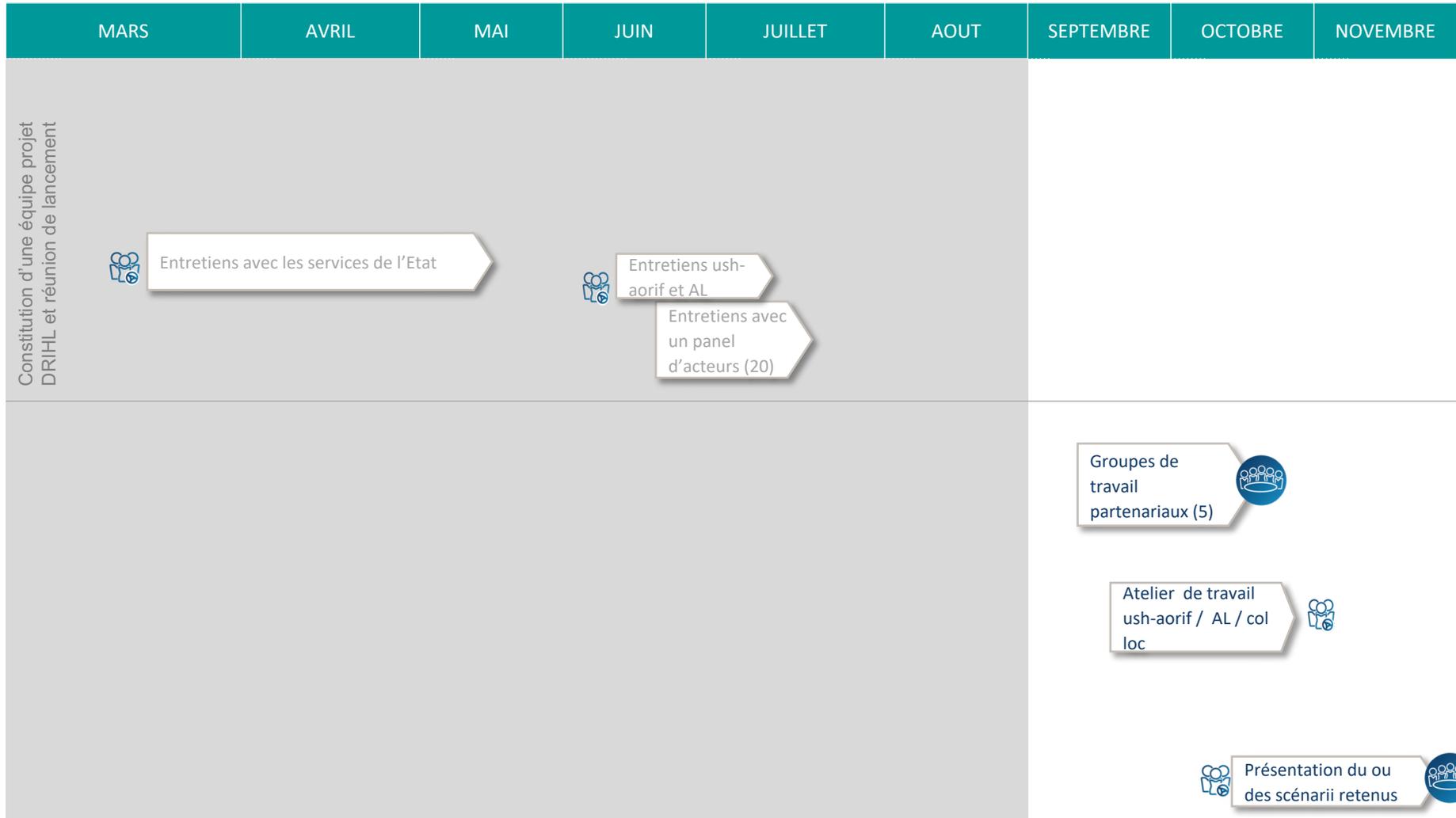
1. **Appréhender la perception des enjeux de la réforme** par chaque type de partenaires
2. **Identifier les leviers et conditions de réussite** de la mise en œuvre de la réforme du point de vue de tous les types de partenaires : réservataires, bailleurs, collectivités
3. **Identifier les attentes** vis-à-vis de la DRIHL et de l'Etat

Septembre à Novembre

02 UNE SECONDE ÉTAPE À INITIER DEVANT PERMETTRE

1. **Identifier les points de divergence et de convergence** des acteurs
2. **Organiser une concertation régionale et interdépartementale** pour coconstruire les grands principes de mise en œuvre
3. **Accompagner la négociation** entre bailleurs et réservataires

Rappel de la démarche et des objectifs poursuivis



Rappel de la démarche et des objectifs poursuivis



Groupe de travail 1

Séminaire de partage
et d'enrichissement de
l'état des lieux

Séance du 18
septembre



Groupe de travail 2

Temps d'échange et de
co-construction sur les
scénarii de mise en
œuvre de la gestion en
flux

Séance du 28 septembre



Groupe de travail 3

Temps d'échange et de
co-construction sur les
scénarii de mise en
œuvre de la gestion en
flux

Séance du 8 octobre



Groupe de travail 4

Séminaire de synthèse
et d'enrichissement des
scénarii

Ordre du jour

🕒 10'

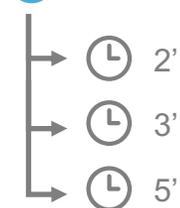


Introduction générale

Accueil et introduction générale

Rappel de la démarche et des objectifs poursuivis

🕒 10'



La réforme des attributions : En bref

Bref rappel des objectifs de la réforme

Synthèse des perceptions de la réforme

Etat des lieux des travaux et réflexion en cours

🕒 40'

Présentation des enjeux clés et scénario possibles

🕒 60'

Echanges en groupe de travail pour compléter en enrichir l'état des lieux

🕒 30'

Restitution de la synthèse des groupes de travail

BREF RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REFORME

Bref rappel des objectifs de la réforme

Le passage à la gestion en flux des réservations de logements sociaux doit permettre :

- 1 de **mieux répondre à la demande** de logement social dans sa diversité
- 2 de **faciliter la mobilité résidentielle** au sein du parc social.

La mise en œuvre de la gestion en flux doit ainsi permettre de :



Renforcer la fluidité

1. Optimiser l'allocation des logements proposés à la demande exprimée
2. Lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes



Faciliter les parcours résidentiels

1. Favoriser les demandes de mutations
2. Accompagner les parcours résidentiels des occupants



Favoriser la mixité sociale

1. Dépasser « l'effet filière » conduisant à la concentration de ménages en difficultés dans certaines résidences, en fonction de la répartition des contingents dans les différents segments du parc

SYNTHESE DES PERCEPTION DE LA REFORME

Synthèse des perceptions de la réforme



Une démarche de concertation impulsée par la DRIHL appréciée par les parties prenantes



Une meilleure réponse aux enjeux via la mise en place de la gestion en flux

- Plus de **souplesse** via la mise en place de la gestion en flux, avec une politique de peuplement qui évolue, qui se négocie, qui se coconstruit et qui permettra très probablement une meilleure **réponse aux besoins**
- Des **opportunités** offertes par la gestion en flux, notamment pour faciliter les mutations
- Un système qui sera **plus compréhensible pour les demandeurs et les habitants** de logements sociaux



Des inquiétudes et de la méfiance

- Une **appréhension** sur la mise en œuvre
- De la **méfiance entre les parties prenantes**, avec une crainte d'un manque de **transparence**
- **Une augmentation de la complexité** dans les modalités de proposition et d'attribution de logement
- Des inquiétudes quant aux **impacts économiques et financiers** potentiels du passage de la gestion en stock à la gestion en flux
- Des questions qui reviennent suite à la publication du décret en février 2020, avec des acteurs en **attente de précisions** via un **décret d'application**
- **Une multitude de réformes à engager dans des calendriers très proches** qui interroge les acteurs rencontrés sur la capacité à respecter les délais de mise en œuvre imposés par la loi

ETAT DES LIEUX DES TRAVAUX ET REFLEXIONS EN COURS

Etat des lieux des travaux et réflexions en cours

- 1 Une réflexion initiée par l'ensemble des acteurs interrogés, mais avec une maturité variable selon les acteurs
- 2 Un niveau de connaissance très disparate entre les réservataires :
 - Certains réservataires disposent d'un suivi et d'informations précises sur leur stock de logement (taux de rotation, analyse des demandes...)
 - Un certain nombre d'acteurs, notamment les communes et les plus petits réservataires, ont une connaissance lacunaire de leurs conventions de réservation
- 3 Un niveau de connaissance des réservations gérées et des conventions de réservation variable entre les bailleurs qui ne disposent pas toujours d'un suivi précis de leurs réservations.
- 4 Des réservataires qui identifient :
 - **Le besoin de réaliser un diagnostic partagé avant la mise en œuvre** : rendre visible l'état des stocks comme préalable pour discuter du flux ;
 - Suite à cet état des lieux, dans une logique de capitalisation et d'anticipation, **l'opportunité de mettre en place un système d'information partagé** qui permette une bonne connaissance des logements proposés (typologie, financement, ascenseur,...) au niveau des départements.
- 5 Une volonté partagée par l'ensemble des acteurs de s'inscrire dans une démarche de concertation et dans la mesure du possible la plus participative et collective possible

Ordre du jour

🕒 10'

Introduction générale



Accueil et introduction générale

Rappel de la démarche et des objectifs poursuivis

🕒 10'

La réforme des attributions : En bref



Bref rappel des objectifs de la réforme

Synthèse des perceptions de la réforme

Etat des lieux des travaux et réflexion en cours

🕒 40'

Présentation des enjeux clés et scénario possibles

🕒 60'

Echanges en groupe de travail pour compléter en enrichir l'état des lieux

🕒 30'

Restitution de la synthèse des groupes de travail

PRESENTATION DES ENJEUX CLES ET SCENARIOS POSSIBLES

Présentation des enjeux clés et scénarios possibles

La mise en œuvre de la gestion en flux soulève de nombreuses questions parmi lesquelles notamment :

A- Le périmètre d'application

1. La définition de l'assiette de logements soumis à la gestion en flux
2. La définition de l'échelle territoriale applicable

B- Les modalités de passage du stock en flux

3. Les modalités de décompte des logements en flux
4. La conversion de stock en flux
5. Les modalités d'orientation des logements libérés entre les réservataires
6. La prise en compte de critères liés au logement
7. Le cas particuliers des livraisons de logement neufs

C- les conditions de mise en œuvre

8. Le suivi annuel et les outils de reporting
9. Les actions correctives en cas de non respect des objectifs définis
10. Les modes de gestion

A- le périmètre d'application

A- Le périmètre d'application

1- La définition de l'assiette de logements soumis à la gestion en flux

Rappel du cadre réglementaire

Sont exclus de l'assiette les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations internes des locataires du parc social du bailleur, aux relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ou de lutte contre l'habitat indigne, aux opérations de requalification de copropriétés dégradées, aux opérations de vente de logements.

Définition

L'assiette de logements correspond à l'ensemble des logements qui seront intégrés dans le flux annuel et pris en considération pour définir la part de logements de chacun des réservataires.

Deux logiques sont à distinguer

1. celle concernant l'identification d'un parc de logements réellement disponibles pour le bailleur
2. celle concernant les mutations internes et les relogements

Enjeux

1. Une assiette trop large impacterait la capacité des OLS à réaliser les objectifs qui leur seraient fixés en ne considérant pas des logements qui ne pourraient pas être proposés à la location
2. Une assiette trop restreinte réduirait le nombre de logements proposé aux réservataires.

A- Le périmètre d'application

1- La définition de l'assiette de logements soumis à la gestion en flux

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

A- Le périmètre d'application

2- La définition de l'échelle territoriale

Définition

Si le décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux définit comme échelle territoriale de base le département, il reste possible de définir une échelle territoriale plus fine.

Si une échelle plus fine est définie pour le passage de la gestion en stock à la gestion en flux et pour la vie de la gestion en flux, les attributions de logements ne pourront être réalisés qu'à cette échelle et les objectifs devront également être suivis à cette échelle territoriale.

 pour les EPCI/communes, l'échelle correspondra à leur territoire

Enjeux

1. Si les modalités retenues sont distinctes d'un organisme à un autre, il pourrait y avoir un effet d'opportunité de certains réservataires ou de certains bailleurs. Ainsi, si des OLS proposent une échelle plus fine à certains réservataires, ceux-ci pourraient avoir tendance à privilégier des réservations à ces organismes au détriment d'autres.
2. Par ailleurs, si l'échelle territoriale est trop vaste, les logements proposés par le bailleur risquent de ne pas être adaptés à la demande des réservataires qui pourraient refuser les logements.
3. Si l'échelle territoriale est trop restreinte, le bailleur pourra plus difficilement proposer des logements aux réservataires et complexifie la gestion pour l'organisme.

A- Le périmètre d'application

2- La définition de l'échelle territoriale



Présentation des scenarios

	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	<p>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.</p>	<p>Ce scénario vise à définir des échelles infra-départementales identiques entre bailleurs sociaux selon les réservataires</p>	<p>Ce scénario serait celui en l'absence d'accord entre les organismes et un conventionnement au cas par cas pour l'ensemble des OLS.</p>
Avantages	<p>Permet une homogénéité entre les organismes et les réservataires et prévient tout effet d'opportunité</p>	<p>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</p>	<p>Une liberté laissée aux organismes de logement social</p>
Inconvénients	<p>Risque de perte d'attractivité de certains territoires ou organismes</p>	<p>Une complexité dans la définition des situations et dans leur mise en œuvre par les organismes, ainsi que dans le suivi des objectifs.</p>	<p>Un risque d'effet d'opportunité et/ou de désengagement de certains réservataires</p>

A- Le périmètre d'application



Les questions restantes à se poser

- Quel reporting des organismes de logement social sur l'assiette de logement retenue et pris en considération ?
- Comment organiser un échange contradictoire entre OLS et réservataires dans le temps imparti (avant le 28 février de chaque année) ?
- Comment estimer, de manière partenariale, le nombre de logements dédiés aux mutations internes ? Aux relogements ? ... ?
- Quelle évolution dans le temps de l'assiette de logement ? (nouveaux relogements ; relogements décalés dans le temps ; ...)

B- Les modalités de passage du stock en en flux

B- Les modalités de passage du stock en flux

3- Les modalités de décompte du flux



Rappel du cadre réglementaire

L'article R.441-5 issu du décret du 20 février 2020 prévoit que « Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur ».

Cette disposition ne semble pas modifier les prérogatives des réservataires qui peuvent proposer des candidats à la commission d'attribution. La décision d'attribution relève quant à elle de la commission d'attribution du bailleur.



Définition

Le bailleur s'engage à orienter chaque année un flux de logements vers le réservataire, charge à lui de proposer un candidat. Cependant, il peut être envisagé des **engagements sur des objectifs d'attributions, voire de baux signés.**



Enjeux

1. Un engagement portant sur des propositions de logement n'induit pas d'obligation de résultat pour le bailleur et constitue une crainte pour les réservataires quant à la réduction de leur offre de logement existante
2. Un engagement portant sur des attributions et a fortiori sur des baux signés, induit un objectif de résultat pour le bailleur, alors qu'il n'est pas à l'origine de la désignation des candidats. Ce choix peut également avoir pour conséquence une augmentation de la vacance en cas de refus répétés des réservataires.

B- Les modalités de passage du stock en flux

3- Les modalités de décompte du flux

Présentation des scénarios possibles

	1	2	3
Description	La proposition d'un logement Un logement est comptabilisé dans les objectifs à partir du moment où le bailleur a proposé ce logement au réservataire	L'attribution d'un logement ou la signature du bail Un logement est comptabilisé dans les objectifs à partir du moment où il est attribué par la CAL, ou un bail est signé	Un système mixte 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
Avantages	Une contrainte moins importante pour les organismes de logement social qui supportent une obligation de moyens plutôt que de résultats	Le réservataire dispose d'un nombre de logés équivalent à son contingent Les bailleurs sont amenés à proposer des logements très qualitatifs	Permet de préserver et de prendre en considération les spécificités de chacun
Inconvénients	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	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	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.

B- Les modalités de passage du stock en flux

4- La conversion du stock en flux

Définition

Les réservataires ont acquis des réservations au cours des dernières années. Ces réservations sont de deux ordres :

- des réservations simples qui concernent des droits de réservation « pour un tour » soit pour un occupant
- des réservations avec droit de suite qui concernent des droits de réservation sur une durée longue pendant laquelle le réservataire dispose d'un droit prioritaire de proposition de demandeur.

La conversion des logements en stock en flux concerne cette seconde typologie de réservation pour lesquelles un certain nombre d'année peuvent rester à courir. Il est donc nécessaire de convertir ce stock de logement en flux de logements

Enjeux

1. L'impact économique de la conversion du stock en flux est important, tant pour l'organisme de logement social que pour le réservataire. Il est nécessaire de trouver un juste équilibre pour préserver les intérêts de chacun. En effet :
 - Si la conversion conduit à une sous-estimation du nombre de logements, le réservataire se trouvera lésé et disposera pour un même coût d'un nombre de logements moins important
 - Si la conversion conduit à une surestimation du nombre de logements, le bailleur proposera un nombre de logements plus important pour un coût identique, réduisant ainsi sa capacité d'investissement dans le développement d'offre nouvelle ou de réhabilitation de parc existant

B- Les modalités de passage du stock en flux

4- La conversion du stock en flux



Présentation des scénarios possibles

	1	2	3
	Transformation en droits uniques	Application d'un pourcentage du flux	Calcul sur la base des besoins
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.	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	Partir des besoins estimés, c'est-à-dire que le flux annuel entre le bailleur et le réservataire est négocié sur la base de principes partagés
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	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	Une co-construction partenariale au plus proche des besoins exprimés
Inconvénients	Un accord à trouver sur les modalités de conversion à prendre en compte : taux de rotation ; étalement dans le temps des droits simples ;...	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	L'absence de prise en considération des situations actuelles et des coûts déjà engagés par les réservataires

B- Les modalités de passage du stock en flux

5- Les modalités d'orientation des logements libérés



Rappel du cadre réglementaire

L'article R.441-5 issu du décret du 20 février 2020 prévoit que « Le réservataire peut confier au bailleur le soin de proposer des candidats pour son compte à la commission d'attribution. A défaut, la convention précise les modalités et délai selon lesquels le réservataire propose des candidats à l'organisme bailleur. »



Définition

Les modalités d'orientation des logements disponibles est relatif aux modalités qui seront retenues pour proposer et orienter les logements libérés à un réservataire plutôt qu'à un autre ou aux relogements ou mutations internes du bailleur.



Enjeux

1. Assurer une équité dans la répartition des logements entre les réservataires
2. Permettre au bailleur social de respecter au mieux les objectifs qui lui sont fixés tout en luttant contre la vacance de logements

B- Les modalités de passage du stock en flux

5- Les modalités d'orientation des logements libérés



Présentation des scenarios

1

Retenir l'état d'avancement des objectifs

2

Définir un ordre de proposition entre les réservataires

Présentation

Les logements seraient proposés selon un cycle tournant et prenant en considération l'état d'avancement des objectifs fixés aux bailleurs sociaux.

A titre d'exemple, un premier logement libéré serait proposé à l'Etat, un second logement libéré serait proposé aux communes, un troisième à action logement,... Tout en prenant en considération la part de logements réservés et les objectifs fixés.

Indépendamment de l'atteinte des objectifs fixés, les logements seraient proposés aux réservataires les uns après les autres en fonction de leur poids dans le stock global de réservation. Ce scénario ne semble pas aujourd'hui privilégié

Avantages

L'ensemble des réservataires se verraient proposer régulièrement des logements sans effets de pics annuels et cela permettrait tout au long de l'année des ajustements fins pour s'adapter au mieux aux objectifs fixés

Il peut permettre une égalité entre les réservataires, mais qui n'est pas nécessairement synonyme d'équité.

Inconvénients

Nécessite un outil informatique permettant de pré-flécher les logements vers les réservataires, tout en conservant une expertise métiers des équipes des bailleurs sociaux pour orienter finement les logements libérés auprès des réservataires.

Ce scénario ne prend pas en considération l'atteinte des objectifs et peut créer des inégalités entre les réservataires. Il peut être décorrélé des attentes des réservataires

B- Les modalités de passage du stock en flux

6- La prise en compte de critères liés au logement

Définition

Les critères liés au logement sont l'ensemble des éléments qui peuvent permettre de catégoriser les logements d'un parc selon des éléments impactant leur attractivité ou leur niveau de demande.

Ces critères peuvent être, par exemple, la typologie des logements, leurs modes de financement, leur situation, leur période de construction, l'étage du logement,...

Le fait de retenir des critères liés au logement signifierait, dans le cadre de la gestion en flux, que les propositions de logements devraient respecter des objectifs liés à ces critères.

Enjeux

1. La prise en compte de critères liés au logement complexifie la gestion et le suivi des objectifs fixés et rend difficile le respect de ces objectifs pour les organismes de logement social, notamment ceux disposant d'un petit parc de logement
2. L'absence de prise en compte de critères liés au logement pourrait conduire à une dégradation du niveau de l'offre des logements de certains réservataires.

B- Les modalités de passage du stock en flux

6- La prise en compte de critères liés au logement



Présentation des scenarios

1

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

2

Prise en compte de certains 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

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
- ...

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

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

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

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

B- Les modalités de passage du stock en flux

7- Le cas particulier de la production neuve



Rappel du cadre réglementaire

L'article R.441-5 issu du décret du 20 février 2020 prévoit que « La convention de réservation précise les modalités de la concertation que l'organisme bailleur organise avec l'ensemble des réservataires concernés relativement aux désignations sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme. »

Cela signifie que les réservataires peuvent bénéficier de réservations « pour un tour » dans le programme neuf.

La concertation que doit organiser le bailleur a pour objectif se mettre d'accord sur le désignataire de chacun des logements du programme pour cette première attribution, en considérant les caractéristiques des logements et des attentes ou besoins des réservataires et en fonction des engagements pris au stade du montage de l'opération.



Définition

La gestion en flux des réservations s'applique sur les programmes mis en service depuis la promulgation de la loi ELAN.



Enjeux

1. Permettre l'intégration des livraisons de nouveaux logements dans la gestion en flux tout en garantissant le financement des opérations

B- Les modalités de passage du stock en flux

7- Le cas particulier de la production neuve



Présentation des scénarios possibles

1

La première mise en location s'effectue en stock

Description

Lorsqu'un programme neuf est construit, la première mise en location est gérée en stock. Une instance partenariale inter-réservataires, en présence des bailleurs détermine les premières attributions.

Avantages

Les réservataires obtiennent une attribution qui correspond au financement accordé
Une mise en location coconstruite et qui se rapproche au mieux des besoins

Inconvénients

2

La première mise en location n'est pas réalisée distinctement des autres mises en location

Les logements neufs sont directement intégrés au flux annuel et proposés comme tous logements libérés en lien avec les objectifs à atteindre par l'organisme

Peut permettre notamment l'affectation d'une part des logements réservés à des besoins de relogements ou de mobilité résidentielle

Une gestion complexe
Un risque pour certains réservataires de ne pas se voir proposer de logements neufs

B- Les modalités de passage du stock en flux



Les questions restantes à se poser

- Quelle valorisation dans les objectifs fixés par conventions, des attributions effectuées par le bailleur au bénéfice de candidats qu'il a lui-même désignés et qui appartiennent à des profils intéressant le réservataire : ménages prioritaires pour l'État, demandeurs d'une entreprise cotisante pour ALS, ... ?
- Quelle système de suivi et d'encadrement de refus abusifs de la part des réservataires ?
- Quelles modalités de prise en compte des taux de rotation ?
- Quelle prise en compte de l'étalement dans le temps des réservations ?

C- Les conditions de mise en œuvre

C- Les conditions de mise en œuvre

8- Le suivi annuel et les outils de reporting



Temps d'échange

- Un consensus sur la nécessité d'organiser de manière annuel des temps d'échanges entre réservataires et bailleurs
- Des temps d'échange devant permettre de faire le bilan de l'année et de définir les objectifs de l'année à venir
- Le rôle spécifique des EPT et EPCI sera aussi à définir, en s'appuyant sur la CIL et éventuellement la mise en place d'une commission partenariale de suivi et de régulation.



Outils de reporting

- Un outil de reporting sera nécessaire, mais les avis divergent sur le type d'outils à envisager, notamment selon le statut de l'organisme.
- En effet, dans l'ensemble il peut y avoir un intérêt pour les outils existants tels que la plateforme développée par Action Logement (Hermès, depuis AL'In), mais la question de la gouvernance est essentielle pour envisager un usage partagé.
- L'outil mis en œuvre devra permettre de présenter les résultats pour tous les réservataires pour tous les bailleurs sur le territoire départemental avec des entrées thématiques (typologie, financement, localisation à minima), dans une logique de transparence et de manière harmonisée.
- Le suivi des objectifs devra pouvoir être réalisé par réservataire et par bailleur en temps réel

C- Les conditions de mise en œuvre

9- Les actions correctives en cas de non respect des objectifs définis

Définition

Il est possible que lors des bilans annuels les objectifs fixés aux organismes de logement social n'aient pas été atteints. Dans cette logique, plusieurs hypothèses peuvent se présenter.

Les objectifs n'ont pas été atteints car :

- Le nombre de logements libérés ne le lui a pas permis. *(Si le scénario d'une contractualisation en nombre de réservation annuel est retenu)*
- Les refus des propositions de logement par le réservataire n'ont pas permis au bailleur d'atteindre ses objectifs. *(Si le scénario d'une contractualisation sur les signature de baux).*
- Les arbitrages réalisés au fur et à mesure de l'année ont conduit le bailleur à favoriser un réservataire plutôt qu'un autre

Enjeux

1. Assurer aux réservataires de bénéficier de l'ensemble des réservations dont ils devraient bénéficier
2. Ne pas constituer un déficit structurel d'offre de logements pouvant déstabiliser l'équilibre économique du logement social. En effet, en cas de non respect des objectifs et de reports sur les années suivantes il existe un risque de constitution d'un stock de réservation plus difficile à écouler et pouvant avoir comme impact une acquisition moins importante de réservations conduisant à une baisse du financement du logement social, d'autant plus dans un contexte de réduction du nombre d'attribution.
3. Un risque d'absence de mixité sociale dans les territoires

C- Les conditions de mise en œuvre

9-Les actions correctives en cas de non respect des objectifs définis

Présentation des scénarios possibles

	1	2	3
	Décalage des droits de réservation sur l'année à venir	Décalage dans le temps des droits de réservation	Remboursement du réservataire
Description	Les droits de réservation non pourvus sont repris sur l'année suivante soit en modifiant la part de logements attribuée à ce réservataire soit en augmentant le nombre de logements dont il devrait bénéficier selon les scénarii préalablement retenus	Les droits de réservation non pourvus sont repris sur les années à venir pour ne pas impacter trop lourdement le bailleur sur l'année n+1. Ils sont donc étalés dans le temps.	Le bailleur rembourse le montant ou une part de la réservation au réservataire
Avantages	<p>Un scénario plutôt simple à mettre en œuvre</p> <p>Le réservataire conserve ses objectifs</p>	<p>Cela permet au bailleur d'étaler dans le temps la correction des objectifs</p> <p>Le réservataire conserve ses objectifs</p>	
Inconvénients		<p>Un risque de complexité dans la gestion du suivi des objectifs dans le temps et leurs calculs annuels du fait de l'évolution des assiettes.</p>	<p>Cela risque de mettre en difficulté certains organismes de logement social</p>

C- Les conditions de mise en œuvre

10- Mode de gestion

Définition

La mise en relation de l'offre disponible et de la demande exprimée en logement social sur un territoire peut être gérée par un acteur unique, le bailleur (gestion déléguée) ou par le bailleur et les réservataires avec des responsabilités distinctes (gestion directe).

Ainsi, dans le cadre d'une gestion déléguée, le réservataire peut confier au bailleur le soin de désigner des candidats pour son compte à la commission d'attribution.

Enjeux

1. Permettre une bonne adéquation entre offre de logement et demande afin de répondre aux objectifs fixés.
2. Garantir une occupation optimale du parc de logement social

C- Les conditions de mise en œuvre

10- Mode de gestion

Présentation des scénarios possibles

1

Gestion directe

Description Le réservataire a la charge de désigner des candidat lors d'une mise à disposition de logement

Avantages

- Le réservataire maîtrise les attributions et a une vision précise des demandes en cours et satisfaites
- Le réservataire conserve la maîtrise de la priorisation des demandeurs de logements
- Le bailleur se concentre uniquement sur la recherche d'adéquation offre-demande des réservataires

Inconvénients L'adéquation entre l'offre et la demande est moins précise et moins optimisée.

2

Gestion déléguée

Le bailleur social met en regard offre-demande et la recherche de solutions pour des ménages à choisir dans un vivier constitué par le réservataire auquel il rend des comptes a posteriori

Permet pour les bailleurs de concilier au mieux les engagements pris vis-à-vis des différents réservataires tout en répondant aux attentes qualitatives des demandeurs, quel que soit leur contingent d'appartenance

Une responsabilité forte pesant sur les organismes de logement social nécessitant un rendu compte qui doit être transparent et très précis
Une crainte de la part des bailleurs d'une charge d'activité importante liée à la mise en œuvre d'une gestion déléguée

Ordre du jour

🕒 10'

Introduction générale



Accueil et introduction générale

Rappel de la démarche et des objectifs poursuivis

🕒 10'

La réforme des attributions : En bref



Bref rappel des objectifs de la réforme

Synthèse des perceptions de la réforme

Etat des lieux des travaux et réflexion en cours

🕒 40'

Présentation des enjeux clés et scénario possibles

🕒 60'

Echanges en groupe de travail pour compléter en enrichir l'état des lieux

🕒 30'

Restitution de la synthèse des groupes de travail

**ECHANGES EN GROUPE DE TRAVAIL
POUR COMPLETER ET ENRICHIR L'ETAT
DES LIEUX**

Echanges en groupe de travail pour compléter et enrichir l'état des lieux



Groupe de travail 1

*Séminaire de partage
et d'enrichissement de
l'état des lieux*

**Séance du 18
septembre**



Groupe de travail 2

Temps d'échange et de
co-construction sur les
scénarii de mise en
œuvre de la gestion en
flux

Séance du 28 septembre



Groupe de travail 3

Temps d'échange et de
co-construction sur les
scénarii de mise en
œuvre de la gestion en
flux

Séance du 8 octobre



Groupe de travail 4

Séminaire de synthèse
et d'enrichissement des
scénarii

Echanges en groupe de travail pour compléter et enrichir l'état des lieux

Objectifs

Contribuer à coconstruire et enrichir le diagnostic des enjeux clés et des scénarios possibles, en partageant et comprenant les points de vue de tous les partenaires

Compléter les enjeux identifiés, identifier de nouveaux scénarios, initier des échanges sur les scénarios présentés

L'objectif n'est pas à ce stade d'échanger sur la pertinence d'un scénario vis-à-vis d'un autre. Cela fera l'objet des prochains groupes de travail



Animation

1. Préalable : **6 groupes de travail** dont la composition est proposée préalablement pour s'assurer d'une bonne mixité par type d'acteurs (10 pers par groupe). 1 groupe numérique.
2. Définir un membre rapporteur du groupe de travail qui présentera les échanges du groupe en plénière
3. Sur chacun des enjeux clés, organiser un tour de table pour partager et échanger sur vos perceptions et points de vue respectifs
4. Partager et échanger collectivement sur les questions clés identifiées
5. Tous les groupes travaillent sur l'ensemble des thématiques

Echanges en groupe de travail pour compléter et enrichir l'état des lieux



3 grands thèmes

A- Le périmètre d'application

B- Les modalités de passage du stock en flux

C- Les conditions de mise en œuvre

Les questions à se poser

1. Les enjeux identifiés méritent-ils d'être complétés ou précisés ?
2. Les scénarios méritent-ils d'être précisés ?
3. Des scénarios n'ont-ils pas été identifiés ?
4. Quels avantages et inconvénients complémentaires ?

Ordre du jour

🕒 10'

Introduction générale



Accueil et introduction générale

Rappel de la démarche et des objectifs poursuivis

🕒 10'

La réforme des attributions : En bref



Bref rappel des objectifs de la réforme

Synthèse des perceptions de la réforme

Etat des lieux des travaux et réflexion en cours

🕒 40'

Présentation des enjeux clés et scénario possibles

🕒 60'

Echanges en groupe de travail pour compléter en enrichir l'état des lieux

🕒 30'

Restitution de la synthèse des groupes de travail

RESTITUTION DE LA SYNTHÈSE DES GROUPES DE TRAVAIL

Restitution de la synthèse des groupes de travail



Chaque groupe travaille sur tous les thèmes (1h)

Retour en plénière

1 Thème 1

- Groupe 1 : les points abordés
- Groupe 2 : en complément les points abordés
- Ensemble des groupes : autres idées ?

2 Thème 2

- Groupe 3 : les points abordés
- Groupe 4 : en complément les points abordés
- Ensemble des groupes : autres idées ?

3 Thème 3

- Groupe 5 : les points abordés
- Groupe 6 : en complément les points abordés
- Ensemble des groupes : autres idées ?

Étapes suivantes

Etapes suivantes



Groupe de travail 1

*Séminaire de partage
et d'enrichissement de
l'état des lieux*

**Séance du 18
septembre**



Groupe de travail 2

Temps d'échange et de
co-construction sur les
scénarii de mise en
œuvre de la gestion en
flux

Séance du 28 septembre



Groupe de travail 3

Temps d'échange et de
co-construction sur les
scénarii de mise en
œuvre de la gestion en
flux



Groupe de travail 4

Séminaire de synthèse
et d'enrichissement des
scénarii

Séance du 8 octobre

Etapes suivantes

Matin

Approfondissement des scénarii et conditions de mise en œuvre

Présentation de la synthèse des perceptions des acteurs sur chacun des scénarii



- 1- travail des 6 groupes de travail sur 2 thématiques
 - A- le périmètre d'application
 - B- les modalités du stock en flux



- 2- Partage en plénière du travail en sous groupes

Après midi

Approfondissement des scénarii et conditions de mise en œuvre

- 1- travail des 6 groupes de travail sur 1 thématique
 - C- les conditions de mise en œuvre



- 2- Partage en plénière du travail en sous groupes