



Liberté Égalité Fraternité

Gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux: Wébinaire « collectivités territoriales »









Introduction

- Isabelle ROUGIER, Directrice régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Ile-de-France
- Anne-Katrin LE DOEUFF, Directrice de l'AORIF L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France
- Christophe SIMONS, Directeur de l'offre et du placement locatif, Action Logement Services

12/01/2023

Ordre du jour

- I. Les principes et enjeux de la gestion en flux
- II. La mise en œuvre en Ile-de-France: état d'avancement
- III. La mise en œuvre pour les collectivités locales
- IV. Les outils d'information et de communication auprès des collectivités locales sur la gestion en flux

12/01/2023

Bref rappel des objectifs de la réforme



Optimiser l'allocation des logements proposés à la demande exprimée

Lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes



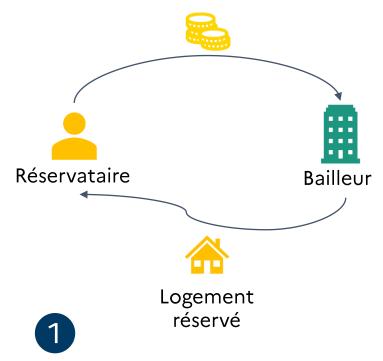
Favoriser les demandes de mutations

Accompagner les parcours résidentiels des occupants

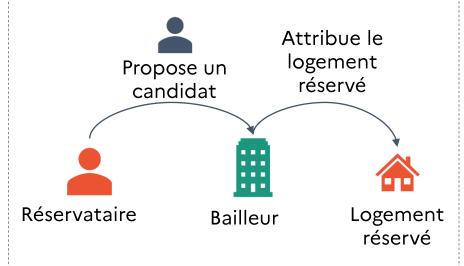


Dépasser « l'effet filière » conduisant à la concentration de ménages en difficultés dans certaines résidences, en fonction de la répartition des contingents dans les différents segments du parc

Aujourd'hui, la gestion en stock

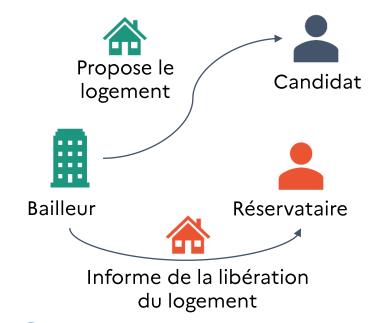


Le réservataire acquiert une réservation en droit simple ou en droit de suite sur un logement identifié en échange d'une somme d'argent



2

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

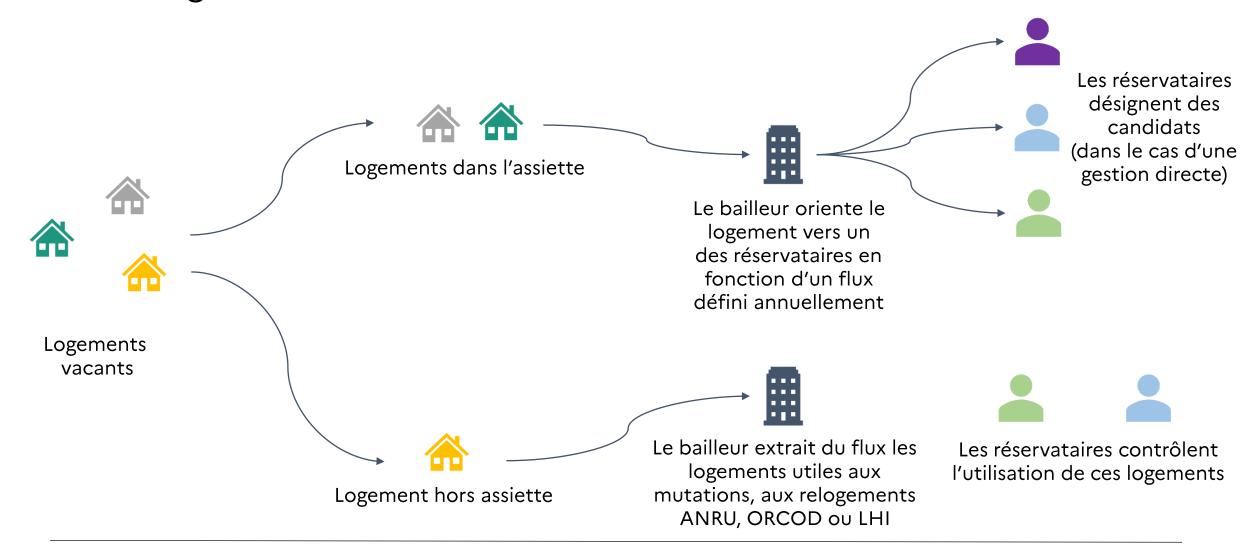




Au départ du locataire deux situations :

- 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

Demain, la gestion en flux



Focus: logements non soumis à la gestion en flux et logements « hors assiette »

- Les logements non-concernés par la gestion en flux :
 - o les logements locatifs intermédiaires
 - les logements de transition/adapté (FTM, résidences sociales, etc.),
 - les logements étudiants
 - les structures médico-sociales
 - o les réservations au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure et des établissements publics de santé, qui portent sur des logements identifiés dans des programmes
- Les logements soumis à la gestion en flux mais retirés de « l'assiette » du flux redistribué aux réservataires:
 - o les logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur.
 - les logements nécessaires aux relogements des personnes dans le cadre d'un NPNRU, d'une ORCOD-IN ou des personnes dont l'immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter
 - o les logements concernés par une opération de vente de logements locatifs sociaux

Questions des collectivités locales

- Pourquoi les logements non réservés des bailleurs ne sont pas inclus dans l'état des lieux ? Sontils alors exclus de l'assiette pour le passage en flux ?
- Concernant les relogements NPNRU, seront-ils comptabilisés à deux reprises (par l'exclusion de l'assiette des logements soumis au flux et par l'inscription comme « public prioritaire » à reloger par les réservataires)?
- Concernant les demandes de mutations comment vont être gérées par les bailleurs ?

Une démarche régionale de concertation sur les modalités de mise en œuvre

- Contexte : la région IDF est de loin la plus concernée par les défis de la la mise en œuvre de la gestion en flux
 - o Près d'1/4 du parc national de logement social et près de 110 organismes parfois répartis sur plusieurs départements
 - o Très forte tension sur le logement qui ne cesse de croître à l'échelle régionale (près de 750 000 demandeurs de LLS)
 - o Place spécifique de l'IDF dans nombreux dispositifs inscrits dans le CCH (cotation, relogement DALO, etc.)
 - o Grande diversité de réservataires et un parc non réservé limité de façon générale par rapport au reste du territoire
 - ❖ Impact systémique qui interroge l'ensemble de la politique des attributions et nécessite donc des principes partagés par les acteurs afin d'assurer un déploiement clair et homogène de cette réforme complexe
- Démarche régionale de concertation conduite par l'Etat sur les modalités de mise en œuvre qui s'est déroulée en 2020 et 2021 auprès d'un large panel d'acteurs (AORIF, Action Logement, services de l'État, bailleurs sociaux, collectivités territoriales et autres réservataires)
- Objectifs de la concertation :
 - o S'assurer d'une compréhension commune des enjeux de la réforme et de ses modalités de mise en œuvre
 - o Identifier les points partagés et les points de vigilance du points de vue des différents acteurs
 - Aboutir à un protocole régional pour définir les lignes directrices de mise en œuvre de la réforme sur l'IDF et harmoniser le cadre de négociation entre bailleurs réservataires (ex: échange bilatéral déséquilibré)
 - Accompagner et soutenir dans la mise en œuvre

Signature d'un protocole régional en mars 2022

- Ce protocole régional reprend les grandes conclusions issues de cette concertation, en tenant compte des arbitrages rendus par le préfet de région, et précise les principes partagés par les acteurs afin d'assurer un déploiement clair et homogène de cette réforme complexe. Il vient indiquer ce qui restera de l'ordre de la mise en œuvre opérationnelle et des conventions bilatérales.
- Compte-tenu du report de l'échéance d'entrée en vigueur de la réforme, ce protocole régional fixe également les grandes étapes d'un calendrier de travail partagé pour les deux ans à venir, et présente les livrables attendus tout au long de la démarche.
- Le protocole a été signé le 2 mars 2022 par l'AORIF, Action Logement Services et le préfet de région.
- Son principe et son contenu ont été présentés à d'autres acteurs essentiels lors de réunions bilatérales menées par la DRIHL avant l'été 2021 : conseil régional d'Île-de-France et associations de collectivités territoriales.
- Ce projet de protocole porte aussi l'idée d'une forte articulation avec les travaux engagés au niveau national et l'association des collectivités à l'ensemble des étapes à venir.

Enjeux identifiés dans ce protocole et les pistes inscrites pour y répondre

- La réalisation et le partage d'un état des lieux des réservations : afin d'accompagner les organismes dans la constitution et la transmission des états des lieux des réservations de leur patrimoine locatif social, préalable au déploiement opérationnel de la gestion en flux, la DRIHL et l'AORIF ont proposé un cadre commun pour une remontée harmonisée et simplifiée des données de l'état des lieux des réservations imposé aux organismes par le décret du 20 février 2020
- L'enjeu d'appropriation de la réforme par les collectivités territoriales: en articulation avec la communication définie au niveau national, la DRIHL a organisé un groupe de travail avec des collectivités territoriales volontaires pour élaborer un ensemble de documents de vulgarisation de la gestion en flux à destination des élus locaux
- La définition de l'assiette et en particulier le poids des relogements dans les années : afin de mieux connaître la répartition temporelle des besoins en relogement dans le cadre des opérations de RU et de requalification des copropriétés dégradées, et donc des exclusions de l'assiette des logements soumis au flux, la DRIHL a piloté une étude régionale sur le sujet.
- La question du taux de rotation : le périmètre de calcul du taux de rotation n'ayant pas fait consensus lors de la concertation régionale, les signataires du protocole lancent une mission d'analyse sur ce point avec étude d'impacts (échéance mars 2023).
- Le recensement des bonnes pratiques permettant de réduire le nombre de refus : afin de diminuer l'écart entre orientations et attributions une étude a été réalisée. Elle pourrait conduire à la rédaction d'un guide des bonnes pratiques pour réduire les refus (baisse de l'enjeu sur le mode de décompte des attributions).

Focus: l'état des lieux des réservations 1

- **Objectif** : faciliter le travail des bailleurs et des réservataires en harmonisant le format et la transmission de l'état des lieux des réservations
- L'état des lieux des réservations est la première étape stratégique du passage à la gestion en flux. Cette étape doit participer du dialogue et du partage entre acteurs afin de consolider le recensement des droits acquis par les réservataires.
- Il constitue la base d'informations de référence nécessaire pour convertir les droits, définir le flux dû pour chaque réservataire et aider à la contractualisation des nouvelles conventions de réservation en flux
- Conformément au protocole régional, la DRIHL et l'AORIF ont proposé un cadre méthodologique harmonisé permettant aux organismes de logement social de constituer leur état des lieux.
- Inspiré de démarches similaires dans d'autres régions, cet état des lieux comprend deux niveaux : l'un détaillé et à destination exclusive du réservataire, l'autre consolidé et à diffusion plus large.
- > Tout au long du processus autour des états des lieux, bailleurs et réservataires ont posé de nombreuses questions : la réalisation des états des lieux a joué un rôle de catalyseur autour de la gestion en flux.

Focus: l'état des lieux des réservations 1



- Un état des lieux qui comprend deux niveaux :
 - o Un premier niveau, transmis par les organismes aux seuls réservataires concernés logement par logement, pour permettre de recenser les droits de réservation lors d'échanges bilatéraux
 - Ces informations devaient parvenir aux réservataires avant le 31 mars 2022.

	Données du socle règlementaire				Données complémentaires nécessaires au calcul du flux						
			Lo	calisation du logem	ent						
N° RPLS du logement	Réservataire	Typologie	Adresse	Commune	QPV/hors QPV	Financement	Date de début de la convention	Date d'expiration de la convention			
XXX											
XXX											
XXX											

o Un second niveau, déposé par les organismes sur la plateforme Resana accessible par l'Etat-AORIF-EPCI-Réservataire, qui constitue une synthèse consolidée des états des lieux par réservataire et par commune pour permettre des analyses régionales et alimenter les indicateurs de suivi du bilan annuel.

Ces informations devaient être communiquées avant le 30 juin 2022.

				Pour les droits de suite uniquement														
Réservataire Commune	EPCI/EPT	Nombre de LLS réservés		Typologies (nombre)				Financements (nombre)			Année d'expiration de la convention de réservation en stock							
			Droit unique non encore honoré	Droit de suite	Situé en QPV	T1	T2	Т3	T4	T5 et +	PLAI	PLUS	PLS	2021	2022	2023	2024	:
A	X																	
A	Y																	
A	Z					,		,										
В																		
С													Ī					

Focus: l'état des lieux des réservations 0

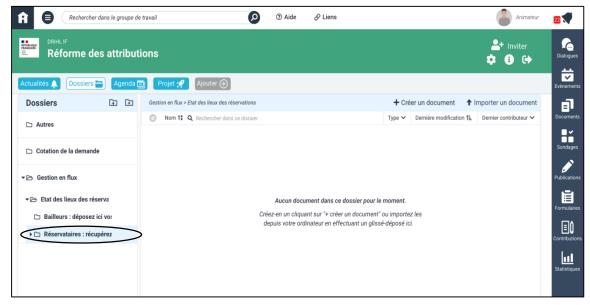
- La plateforme est accessible par le lien suivant : https://resana.numerique.gouv.fr/
- Les référents des bailleurs, réservataires et EPCI/EPT doivent demander l'accès à cette plateforme en envoyant un mél à reforme-attributions.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr et en précisant leur nom, prénom et adresse de messagerie. Après la création manuelle du compte par la DRIHL, un mél de validation est envoyé.

o Les bailleurs sont invités à déposer leurs fichiers consolidés dans le dossier Gestion en flux / État des lieux des

réservations / « Bailleurs : déposez ici vos fichiers ».

 Les réservataires et EPCI pourront récupérer les tableaux consolidés, au fur et à mesure de leur dépôt par les différents bailleurs, en se rendant dans le dossier Gestion en flux / État des lieux des réservations / « Réservataires : récupérez ici vos fichiers ».

- Une étape de la gestion en flux à un état d'avancement avancé mais à finaliser auprès des 107 bailleurs sociaux devant mettre en œuvre cette réforme en IDF:
 - 71 synthèses ont été déposées dans RESANA représentant 89% du parc francilien



Focus: l'état des lieux des réservations 0

INTERVENTION DE BAILLEURS SOCIAUX: 1001 VIES HABITAT & MC HABITAT

Focus: la détermination du flux

- La transformation de l'ensemble des droits de suite existants (cf. connu grâce à l'état des lieux des réservation) en un volume de droits uniques est la première étape pour permettre de répartir le flux
 - o le volume de droits uniques sera déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations et en appliquant un taux de rotation afin de connaître le nombre de locataires potentiels selon la durée restante
 - o <u>la conversion des droits de suite sans limitation de durée des collectivités territoriales devra faire l'objet d'une négociation spécifique entre le bailleur et le réservataire</u>

Aujourd'hui, en gestion en stock





Réservation pour X ans pour une commune en contrepartie d'une garantie d'emprunt

Réservation sur X ans par ALS en contrepartie des financements PEEC octroyés



Demain, en gestion en flux



La somme des flux est égale à 100 % du volume de logements soumis au flux libérés annuellement

Focus: la détermination du flux

- <u>Ce volume de droits uniques évolue dans le temps</u> : il est diminué au fur et à mesure de sa consommation par les réservataires (hors Etat) et est augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation (programmes neufs notamment).
- Le volume de droits uniques détenu par chaque réservataire au début de l'année N est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements qui lui sera orienté
- Deux types d'objectifs pourront être inscrits au sein des conventions bilatérales de réservations pour déterminer ce flux :
 - Un objectif sur la part du flux dédié au réservataire
 - Des objectifs indicatifs pour aider les bailleurs dans l'orientation des logements et ainsi mieux répondre aux besoins des réservataires
 - Il s'agira déclinaison d'objectifs inscrits dans les CIA et/ou de critères liés aux logements (typologie, financement, etc.)
 - ll s'agira d'objectifs indicatifs, garantissant ainsi une connaissance partagée des besoins du réservataire permettant au bailleur de guider l'orientation des logements qu'il lui proposera, tout en gardant une grande flexibilité

Question des collectivités locales

Transformation du stock en flux:

- Comment se calcule le flux initial ? Est-ce que, par mimétisme avec les conventions actuelles, il y a un droit de base à 20% du flux annuel ?
- Interrogation sur la détermination du volume de droits uniques pour les conventions sans limitation de durée dans le temps.

Taux de rotation:

o Quels sont les résultats de la mission d'analyse qui devait travailler sur le périmètre du calcul du taux de rotation?

Détermination du flux et son suivi:

- o De quelle façon va être calculé le volume de logements réservés pour chaque réservataire?
- o Modalités de report d'une année sur l'autre, reporting des bailleurs sur le flux d'attribution.
- Dans le cadre de nouvelles opérations comment calculer la répartition des droits de réservations au regard de la multitude des financements possibles, en particulier les droits des collectivités finançant le LLS via une subvention pour surcharge foncière?

Mode de comptabilisation du flux:

 En attente des arbitrages sur la transformation du stock et flux et des modalités de décompte du flux (orientation / attribution / bail signé).

Focus: le flux à destination des collectivités locales et leur groupement

- La part des logements réservés dans le cadre de la convention avec un bailleur est <u>déterminée en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts que la collectivité locale</u> ou son groupement (EPCI/EPT) accorde
- Cette garantie financière des emprunts génère un certain nombre de droits uniques
 - Ce volume de droits uniques sera à déterminer avec le bailleur mais devra être cohérent avec le nombre de locataires potentiels sur la durée de la garantie (durée x taux de rotation)
- Pour rappel, ce volume de droits uniques est diminué au fur et à mesure de sa consommation par la collectivité locale et est augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation (programmes neufs notamment).
- La part des logements réservés ne peut représenter globalement, c'est-à-dire en additionnant les droits de réservation des collectivités locales et de leur groupement, plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire, au titre de la garantie d'emprunt (CCH, art. R. 441-5-3)
- Toutefois, des droits de réservation supplémentaires peuvent être négociés si une collectivité locale ou un EPCI a contribué financièrement à des programmes de construction ou apporté un terrain
 - Un taux plus élevé peut être contractualisé si une collectivité locale ou un EPCI a contribué financièrement à des programmes de construction ou apporté un terrain (CCH, art. R. 441-5-4).
 - Le taux supplémentaire viendra s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation de la collectivité locale

Etapes de travail et calendrier prévisionnel

1. ECHANGE AVEC LES BAILLEURS SUR L'ÉTAT DES RÉSERVATIONS

- Objet: état des lieux réalisé en collaboration avec les bailleurs sociaux, parfois au fil de plusieurs échanges : il s'agira désormais de valider un état des lieux final
- Borne temporelle : décembre 2021 juin 2022

2. APPROFONDISSEMENT DES RÉFLEXIONS SUR LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTIONS DES RÉSERVATAIRES ET SUR LES BESOINS À EXPRIMER AUX BAILLEURS

- Objet: entamer une réflexion sur les besoins et enjeux du territoire. Pour le réservataire commune, il peut être intéressant d'aborder cette réflexion à l'échelle intercommunale.
- o Borne temporelle : septembre 2022 février 2023

3. NÉGOCIATION SUR LE CONTENU DES CONVENTIONS DE RÉSERVATION

- Objet: les conventions devront détailler les modalités techniques de travail avec les bailleurs, dont les critères permettant d'orienter un logement à sa libération.
- Borne temporelle : février 2023 avril 2023

12/01/2023

Etapes de travail et calendrier prévisionnel

4. RETOUR SUR LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION

- Objet: après des échanges avec les bailleurs, et préalablement à la signature par l'Etat de ses conventions, il s'agira pour les collectivités de s'approprier ces nouveaux objectifs ainsi que les nouvelles modalités de travail
- o Borne temporelle: avril 2023 mai 2023

5. NEGOCIATION ET INSCRIPTION DES OBJECTIFS DANS LA CONVENTION

- Objet: suite aux échanges avec les bailleurs et à un positionnement par les réservataires il s'agit de finaliser les négociations et d'inscrire des objectifs clairs dans la convention
- Borne temporelle: mai 2023 septembre 2023

6. SIGNATURE DES CONVENTIONS

- Objet: signature des conventions bilatérales doit être engagée suite à la signature de ses conventions par l'Etat
- Borne temporelle : septembre 2023 novembre 2023

Etapes de travail et calendrier prévisionnel

Etapes de la mise en œuvre de la gestion	Actions des communes attendues	Actions des EPT/EPCI attendues						
Etat des lieux des réservations	 Réception de états de lieux du contingent communal et échanges avec les bailleurs pour modifications, informations complémentaires Validation d'un état des lieux avec le bailleur social Transmission possible de son état des lieux à l'EPCI/EPT pour vision intercommunale 	 Accompagner les communes dans la réception et l'analyse des états des lieux Disposer, pour le contingent communal du territoire, d'une vision exhaustive avec de l'état des lieux des réservations Analyser des synthèses des états des lieux (RESANA) des réservations par bailleur afin de disposer d'une vision de l'état des réservations de son territoire 						
Réflexions sur les objectifs d'attributions et contenu de la convention	 Réflexion sur les besoins et enjeux du territoire pour déterminer les objectifs indicatifs ainsi que des indicateurs de suivi Détailler les modalités techniques de travail avec les bailleurs 	 Réfléchir préférentiellement à l'échelle intercommunale la qualification du flux des communes Négociation du contenu des conventions pourrait faire l'objet d'un travail partenarial à l'échelle intercommunale (a minima avec les communes) 						
Retour sur les objectifs d'attributions et les inscrire dans les conventions	 Réajustement et appropriation des objectifs d'attribution par la commune Intégrer dans chacune des conventions bilatérales les objectifs indicatifs, des indicateurs de suivi dans la convention, et aux modalités opérationnelles de travail avec le bailleur 	 Se tenir informé des échanges ayant eu lieu avec les bailleurs, notamment sur les objectifs qui ont été retenus afin de les prendre en compte dans la stratégie d'attributions du territoire Réflexions sur les modalités d'actualisation et de suivi des objectifs 						
Signature des conventions	 Signature des conventions bilatérales avant le 24 novembre 2023. 	 Réception des nouvelles conventions de réservations signées. 						

Etapes de travail et calendrier prévisionnel

INTERVENTION D'UN BAILLEUR SOCIAL: 1001 VIES HABITAT

Questions des collectivités locales

- L'orientation des vacances et le suivi des objectifs :
 - Quels logements vont effectivement nous revenir dans le contingent communal, sachant que nous avons financé des logements pour les jeunes, les seniors et les familles? Est-il ensuite possible de répartir ce flux selon les typologies de logement?
 - Quelles garanties apportées pour suivre ce flux ?
 - Le passage en gestion en flux nous laissera t'il la liberté à nous collectivité de choisir le type de logements en fonction de nos besoins sur le territoire?
 - o Comment les bailleurs vont être outillés et contrôlés pour le travail d'orientation des logements?
 - Quels outils de suivis, a minima mensuels, mis à disposition pour les collectivités et la CIL afin de respecter les orientations de la CIA et les droits de réservations de chacun ?
- Outillage informatique :
 - Peut-on avoir des informations précises sur l'outil informatique destiné à partager les informations entre réservataires et les bailleurs et à suivre les mises à disposition ?
 - o Où en sont les réflexions pour la mise en place d'un outil partagé pour suivre les mise à disposition?

Objectifs et méthodologie retenue pour élaborer les documents

Objectifs

- Mettre en place des **outils d'information et de communication auprès des collectivités** sur la gestion en flux, permettant :
 - D'appuyer les collectivités pour la mise en œuvre de la gestion en flux
 - De vulgariser les enjeux et objectifs de la gestion en flux pour des non-techniciens
- → En s'appuyant sur les besoins et difficultés rencontrés par les collectivités

<u>Méthodologie</u>

- Constitution d'un groupe de collectivités représentatives de la situation francilienne
- Entretiens individuels avec ces collectivités afin de faire le point sur l'état d'avancement de la mise en œuvre de la gestion en flux, les difficultés rencontrées, les bonnes pratiques, les besoins pour faciliter la mise en œuvre...
- 2 ateliers de travail avec ce groupe pour concevoir les documents :
 - Atelier 1: Validation des documents à concevoir / Premiers travaux de coconstruction
 - Atelier 2: Co-construction des documents
- Travail en chambre pour finaliser les documents
- Wébinaire de présentation des outils, ouvert à toutes les collectivités franciliennes

12/01/2023

Documents d'information et de communication

- Rétroplanning des grandes étapes préalables à la mise en œuvre accompagnées de fiches méthodologiques sur chaque étape, tant pour les communes que les EPCI
- 2. Note d'enjeux sur la gestion en flux
- 3. Infographie pour les demandeurs de logement social
- 4. Schémas de la gestion en flux
- 5. Convention type de réservation (pré-projet)

Rappel: Foire Aux Questions (FAQ) disponible sur le site de la DRIHL et de l'AORIF, mise à jour régulièrement

1. Rétroplanning des grandes étapes et fiches méthodologiques

Les objectifs du document

- Disposer d'un rétroplanning pour donner de la visibilité aux collectivités sur les grandes étapes préalables à la mise en œuvre de la réforme
- Donner du contenu méthodologique sur les travaux à engager, du point de vue du chef de fil ou du réservataire

Format: planches PPT rétroplanning + fiches

Sommaire du rétroplanning

A. Les grandes étapes de l'échéancier

- 0. Concertation régionale
- 1. Réalisation de l'état des lieux
- 2. Echange avec les bailleurs sur l'état des réservations
- 3. Approfondissement des réflexions sur les objectifs d'attributions des réservataires et sur les besoins à exprimer aux bailleurs
- 4. Négociation sur le contenu des conventions de réservation
- 5. Retour sur les objectifs d'attribution
- Négociation et inscription des objectifs dans la convention
- 7. Signature des conventions

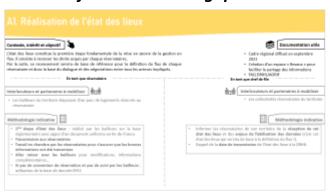
B. Les étapes transverses

- I. Réflexion sur les outils de suivi de la gestion en flux
- 2. Les étapes de la conversion des droits de suite en droits uniques
- 3. L'appropriation des documents de conventionnement
- 4. L'accompagnement au changement et la formation des équipes

Visuel du rétroplanning



Visuel de fiche méthodologique



Rétroplanning (1/2)

Concertation sur les modalités de mise en œuvre de la réforme en IDF auprès d'un large panel d'acteurs (AORIF, ALS, services de l'État, bailleurs, collectivités territoriales et autres réservataires)

Réalisation de l'EDL par les bailleurs Transmission aux réservataires

Aller-retour réservataires / bailleurs Objectif: validation d'un EDL partagé

Définition d'un positionnement sur des objectifs d'attribution : EPCI/EPT pilote du projet Facultatif: Etude des besoins à l'échelle intercommunale puis déclinaison communale Objectif: Faciliter le dialogue avec les bailleurs sociaux et transmettre des demandes équilibrées et réalistes

Début de la phase de négociation, contact avec les bailleurs pour échange sur les besoins 1er échange avec les bailleurs, appropriation du modèle régional ou rédaction d'un autre modèle de convention, proposition d'indicateurs... Facultatif: proposition d'adopter une approche intercommunale

CONCERTATION REGIONALE LIEUX

ETAT DES

ECHANGE AVEC LES BAILLEURS SUR L'ÉTAT DES RÉSERVATIONS

APPROFONDISSEMENT DES RÉFLEXIONS SUR LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTIONS DES RÉSERVATAIRES ET SUR LES BESOINS À EXPRIMER AUX

BAILLEURS

NÉGOCIATION SUR LE CONTENU DES CONVENTIONS DE RÉSERVATION

Déc. 2022 - Janv. 2023

Réflexion sur les outils de suivi de la gestion en flux

Avril 2023

20 février 2020: Publication du décret gestion en flux

3 mars 2022 : Signature du protocole régional

30 juin 2022¹: **Transmission** des états des lieux

Diffusion des synthèses des états des lieux

Rétroplanning (2/2)

Sur la base des demandes formulées par les réservataires et des orientations données par les bailleurs sociaux : réajustement et appropriation des nouveaux objectifs

En contact avec les bailleurs sociaux, négociation des objectifs finaux Inscription des objectifs dans la convention Signature des conventions par tous les acteurs Finalisation technique et organisationnelle du passage à la gestion en flux Mise en œuvre des outils de gestion et de suivi

RETOUR SUR LES OBJECTIFS
D'ATTRIBUTION

NEGOCIATION ET INSCRIPTION
DES OBJECTIFS DANS
LA CONVENTION

SIGNATURE DES CONVENTIONS

Mai 2023

Septembre 2023

Etat : signataire de ses propres conventions

24 novembre 2023 : Date limite de signature des conventions bilatérales

A3. Approfondissement des réflexions sur les objectifs d'attributions des réservataires et sur les besoins à exprimer aux bailleurs

Contexte, intérêt et objectif





Documentation utile

FAQ DRIHL/AORIF

La gestion en flux fera l'objet de **convention bilatérale** ; cette dernière reprendra la part de flux du réservataire, les objectifs indicatifs permettant l'orientation des libérations de logements vers le réservataire ainsi que des indicateurs de suivi. Il s'agit donc d'anticiper l'inscription de ces critères dans les conventions en entamant une réflexion sur les besoins et enjeux du territoire. Pour le réservataire commune, il peut être intéressant d'aborder cette réflexion à l'échelle intercommunale.

En tant que réservataire

En tant que chef de file

ı

Interlocuteurs et partenaires à mobiliser

Les collectivités réservataires

Interlocuteurs et partenaires à mobiliser



Travail en chambre ou avec des réservataires du territoire si souhaité

Méthodologie indicative



- La qualification du flux doit reposer sur les **instances** et les **documents** lorsque ces derniers sont présent sur le territoire : en priorité la **CIL** et la **CIA**, mais également le **PLH** au besoin
- Si le réservataire ne dispose pas de ces documents, il s'agira :
 - d'étudier la demande du territoire : comment ma demande diffère de la demande des autres réservataires ? Quelles particularités ? Quels critères déterminants ? ...
 - d'étudier l'offre du territoire : Comment l'offre peut elle répondre à ma demande ? Quelles particularités de l'offre de ce bailleur par rapport à un autre ? ...
 - à partir de cette étude, déterminer un premier positionnement sur des objectifs fondés et réalistes

La qualification des flux pourra être révisée dans le temps (renégociation des conventions tous les X ans) et n'est donc pas définitive, cependant la définition d'une stratégie précoce facilitera les échanges avec les bailleurs



Méthodologie indicative

- Pour le réservataire commune, proposition de réfléchir à l'échelle intercommunale sur la qualification du flux
- → Les objectifs sont triples : gagner en poids politique, avoir un seul interlocuteur privilégié pour les bailleurs sociaux et lier la gestion en flux à une stratégie de territoire
- Dès lors des modalités de réflexion collaborative peuvent être mise en place par l'EPCI (la méthodologie indicative relative aux réservataire pourra être appliquée de la même façon).

2. Note d'enjeux sur la gestion en flux

Les objectifs du document

- Remettre la gestion en flux dans son contexte plus global en donnant du sens aux différentes réformes
- Expliquer les grands principes de la gestion en flux
- Rappeler les étapes préalables à la mise en œuvre pour en partager les principaux points d'attention (notamment auprès des élus)

Format: planches PPT rédigées

Enjeux et objectifs de la mise en œuvre de la gestion en flux

La réforme de la gestion de la demande et des attributions : vers plus d'efficacité de simplicité et de transparence

La réforme de la gestion de la demande et des attributions des logements sociaux initiée en 2013 par une grande concertation partenariale, s'est traduite par de nombreuses évolutions législatives : loi ALUR (2014), loi dite « ville » (2014), loi Egalité et Citoyenneté (2017), loi ELAN (2018).

Ces réformes successives introduisent des transformations structurantes en matière de gestion de la demande et des attributions. Ces évolutions législatives et réglementaires par poursuiré juvisieurs chierrifs:

- Apporter une plus grande transparence dans la gestion de la demande et des attributions,
- Simplifier les démarches pour le demandeur, mieux l'informer et le rendre véritablement acteur de sa demande
- Favoriser une approche moins cloisonnée et plus partenariale des attributions, en renforçant le rôle des intercommunalités comme pilotes, chefs de file de cette nollitique.
- Favoriser l'accès au logement des demandeurs prioritaires et les plus modestes, tout en veillant à une plus grande mixité sociale des ville et des quartiers

Pour répondre avec plus d'efficacité à ces enjeux, mais aussi pour plus de simplicité, l'Etat a réformé en profondeur la gestion des attributions.

Il conforte notamment

- Les établissements publics de coopération intercommunales comme les chefs de file de la politique locale des attributions
- Les bailleurs sociaux comme les responsables de la mise en œuvre de cette politique.

La loi Elan du 23 novembre 2018 prévoit deux nouveau outils au service de la politique du logement : la cotation de la demande et la gestion en flux des droits de réservation

Enjeux et objectifs de la mise en œuvre de la gestion en flux

01 Le principe des droits de réservation

Un logement social est construit avec une aide de la collectivité publique directe (subventions) ou indirecte (dispositifs fiscaux).

Les personnes morales réservataires (collectivités locales, État, Action Logement, employeurs...) peuvent ainsi contracter des droits de réservation de logements sociaux auprès des organismes de logement social en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie d'emprunt.

Ces droits s'exercent lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Ces droits de réservation sont formalisés dans une convention de réservation signée par le bailleur social et le réservataire qui définit les modalités pratiques de la mise à disposition des logements du parc social, ainsi que les droits et obligations de chaque signataire (typologie de logements, communication, délais, suivi, etc.)

02 Gestion en stock et gestion en flux

- La gestion en stock porte sur des logements identifiés dans des programmes.

Ce mode de gestion du contingent par le réservataire consiste à identifier des logements qui, lorsqu'ils sont libérés ou livrés, sont mis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats sur ces logements.

Awec la gestion en stock, l'offre disponible pour un réservataire est tributaire de l'historique des programmes, ce qui constitue une rigidité, freinant notamment la mobilité résidentielle et la mixité sociale. En effet, un logement libéré peut ne pas répondre à la demande de logement du fait de sa clocalisation, de sa typologie, de son loyer alors qu'il aurait pu répondre à une demande émanant d'un autre contingent.

 - La gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur à l'échelle du département ou de la collectivité lorsque celle-ci dispose de droits de réservation.

Les réservations portent sur un flux annuel de logements disponibles à la location

03 La réforme introduite par la loi

La loi Elan généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Sur pour quelques réservatiers très spécifiques, elle s'applique de manière obligatoire à toutes les réservations de logements sociaux, quel que soit le territoire et quel que soit le réservataire.

La gestion en stock est apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social alors que les caractéristiques de ce parc, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité sociale évoluent. Exemple visuel de la note

3. Infographie auprès des demandeurs

Les objectifs du document

- Donner à voir le processus d'attribution à un demandeur
- S'assurer d'une communication homogène aux demandeurs franciliens

Format: plaquette visuelle recto/verso

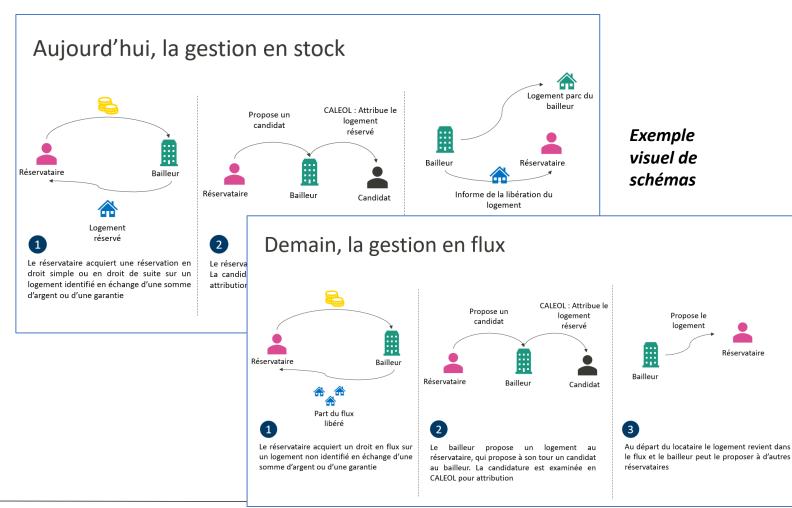


4. Schémas gestion en flux

Les objectifs du document

- Donner à voir comment la gestion en flux va fonctionner
- Mettre en avant les différences entre gestion en stock et en flux
- Clarifier le rôle de chacun
- Vulgariser les grands principes de fonctionnement de la gestion en flux auprès de nontechniciens

Format : planches PPT avec schémas



5. Convention type de réservation (pré-projet)

Les objectifs du document

- Proposer un support pour l'ensemble des collectivités locales qui le souhaiteraient
- Faciliter la démarche de déclinaison et de personnalisation
- Faciliter les échanges avec l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire concerné par la signature d'un seul modèle

Format : document en format traitement de texte à individualiser

Le contenu du document :

- les enjeux de la contractualisation
- la détermination des logements soumis au flux
- la détermination des objectifs du contingent
- la détermination du mode de gestion du contingent et les obligations du bailleur
- les caractéristiques des logements proposes
- les dispositions spécifiques aux programmes neufs
- les modalités de suivi de la réalisation des objectifs et d'évaluation annuelle du dispositif

Date de disponibilité : février 2023

12/01/2023

Questions des collectivités locales

Convention de réservation :

- Est-ce qu'il y a une convention de réservation type officielle ? Souhait d'un document de convention de réservation commune entre bailleurs et communes.
- Les nouvelles conventions de réservations doivent être finalisées avant quelle date? Des modèles-types serontils diffusés par l'AORIF?
- Les conventions seront-elles à signer avec la ville et l'état et/ou les bailleurs ? Comment les bailleurs vont s'organiser avec les villes ?

Conclusion

• Rappel des étapes à venir :

- o Détermination d'une modalité de taux de rotation pour transformer les droits de suite en droits uniques
- Publication d'une convention de réservation (première version)
- o Collectivités locales: s'approprier les outils de communication qui seront transmis sous peu
- Collectivités locales: entamer des réflexions sur les objectifs d'attributions et sur les besoins à exprimer aux bailleurs et sur le contenu de la convention

• Pour aller plus loin:

- o Site de la DRIHL sur la « réforme des attributions », qui contiendra les outils d'informations et communication sur la gestion en flux
 - o https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/gestion-en-flux-r393.html
- o Foire Aux Questions (FAQ) disponible sur le site de la DRIHL et de l'AORIF, mise à jour régulièrement
 - o https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/faq-gestion-en-flux-a1151.html
 - https://www.aorif.org/ressource/faq-gestion-en-flux/