
*Le partenariat au cœur du processus d'élaboration de la
nouvelle politique d'attributions*

atelier ORHL du 28-06-2017

Ambilly | Annemasse | Bonne | Cranves-Sales | Étrembières | Gaillard | Juvigny | Lucinges | Machilly | Saint-Cergues | Vétraz-Monthoux | Ville-La-Grand

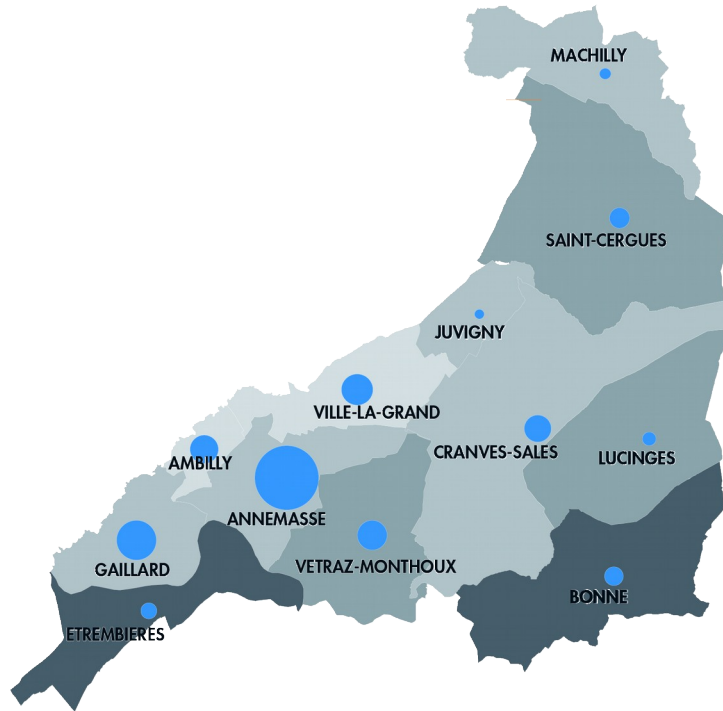


Annemasse **Agglo**
Annemasse - Les Voirons Agglomération

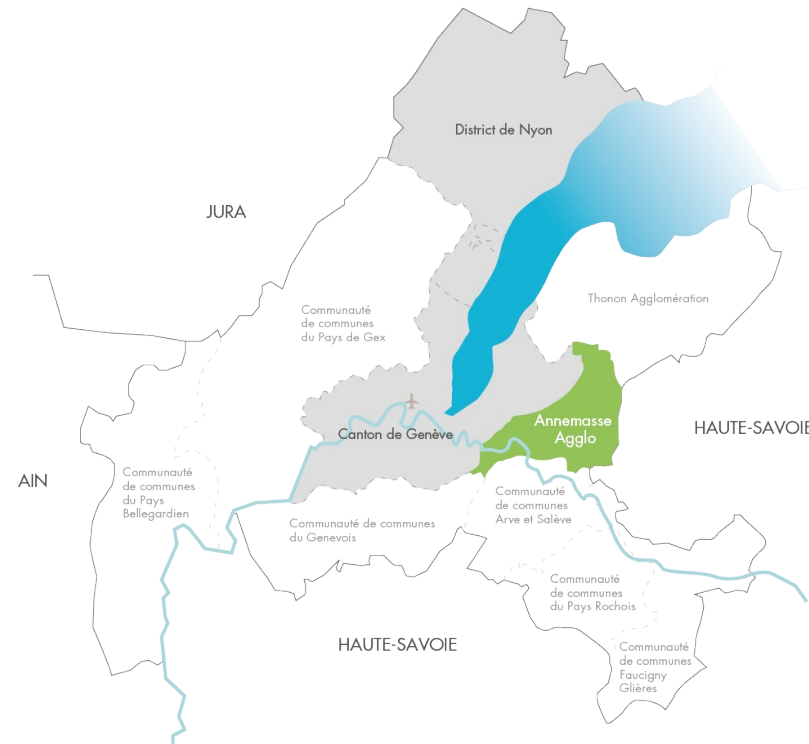
1. Contexte

Ambilly | Annemasse | Bonne | Cranves-Sales | Étrembières | Gaillard | Juvigny | Lucinges | Machilly | Saint-Cergues | Vétraz-Monthoux | Ville-La-Grand

Annemasse Agglo : territoire attractif et dynamique...



- 12 communes
- 90 047 habitants
 - Une croissance démographique forte
 - Un pôle urbain aggloméré dense,
 - couronne périurbaine
 - des bourg ruraux en périphérie



- appartenance à l'agglomération franco-valdo-genevoise, vaste métropole frontalière de plus de 800 000 habitants,
- pôle urbain structurant au Nord de la Haute-Savoie concentrant de nombreux équipements et emplois.



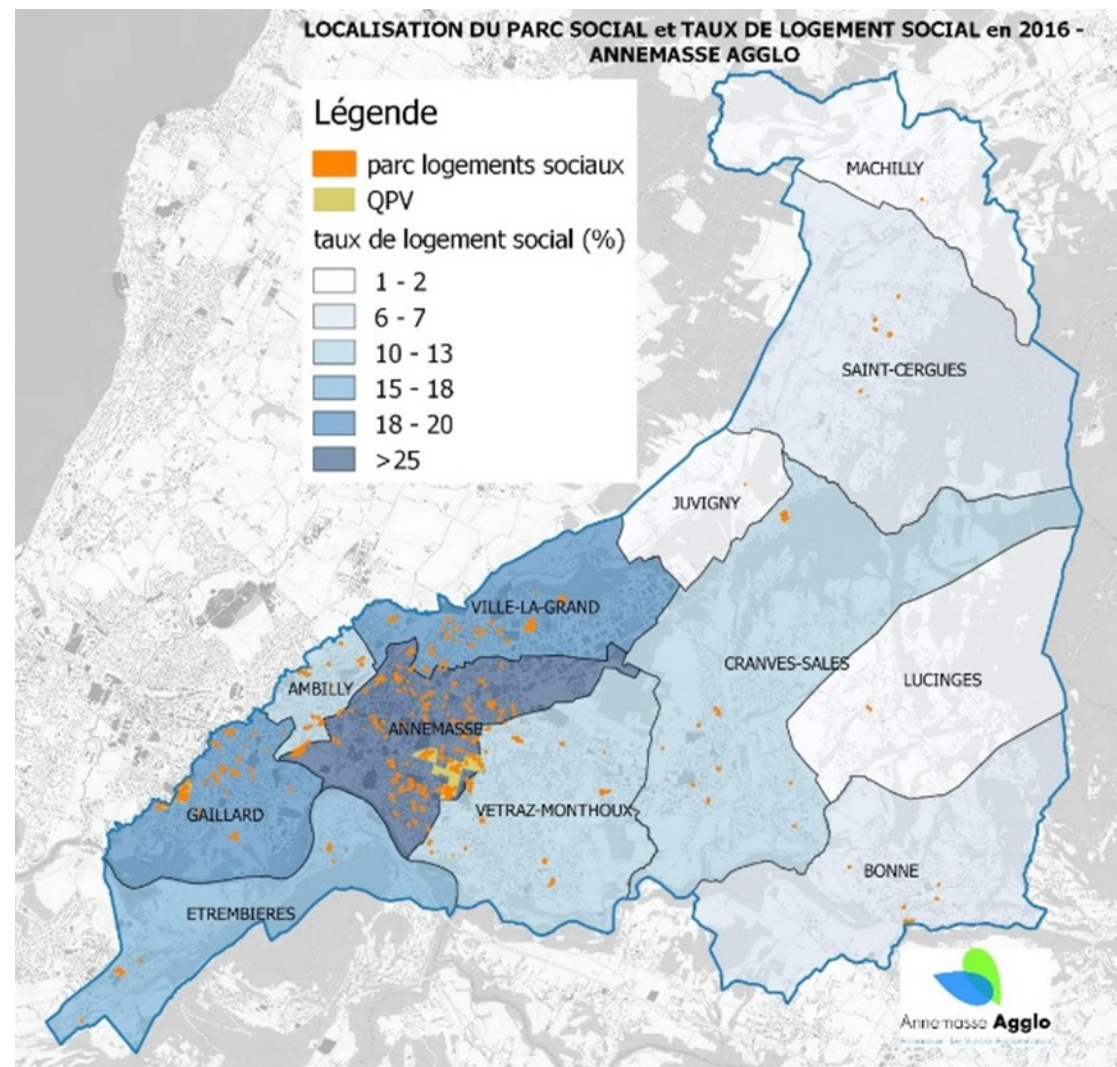
... Mais objet de déséquilibres importants

- **Éléments clefs : marchés de l'habitat**

- Des flux migratoires importants liés à la proximité de Genève (salaires x3)
- Une maîtrise insuffisante de l'urbanisation qui a généré des coûts, et une consommation foncière importante
- Des inégalités très marquées : surreprésentation de ménages aux ressources très faibles et de très hauts revenus
- Un parc social bien représenté mais insuffisant au regard des obligations réglementaires
- Une très forte différenciation géographique du parc de logements
- Des prix prohibitifs qui excluent les plus fragiles et poussent les familles qui le peuvent à quitter l'agglomération
- Une production de logements neufs importante tournée vers l'investissement locatif, inadaptée aux besoins locaux
- Une forte compétition des acteurs privés induisant des prix du foncier toujours à la hausse

Éléments clés sur le logement social

- + 7 000 logements sociaux soit 18,3% du parc de logements
- PLH 2012-2018 :
 - objectif de 25% de production sociale dans le flux et 64% suite à la révision
- 6 communes SRU (dont 5 en rattrapage), 1 en carence
- Principe de solidarité des communes pour la production de LLS
- Niveau de tension très important :
 - 5 700 demandeurs,
 - 8,4 demandeurs en attente pour un logement libéré



Contexte politique sur le champ des attributions

- Une action pré-existante dans le PLH sur la gestion du parc social pour aboutir à un ACI
- Des déséquilibres dans l'occupation sociale du parc :
 - 2 QPV
 - 1 ANRU puis NPNRU
 - Des communes périurbaines avec du parc social très récent
- Un intérêt des élus dans la gestion à la fois des demandes mais également du parc, qui se traduit dans plusieurs projets :
 - La délégation des aides à la pierre depuis 2006
 - L'action du PLH sur la connaissance du parc social
 - Un projet de service mutualisé d'accueil des demandeurs, porté depuis 2015 → Maison de l'Habitat

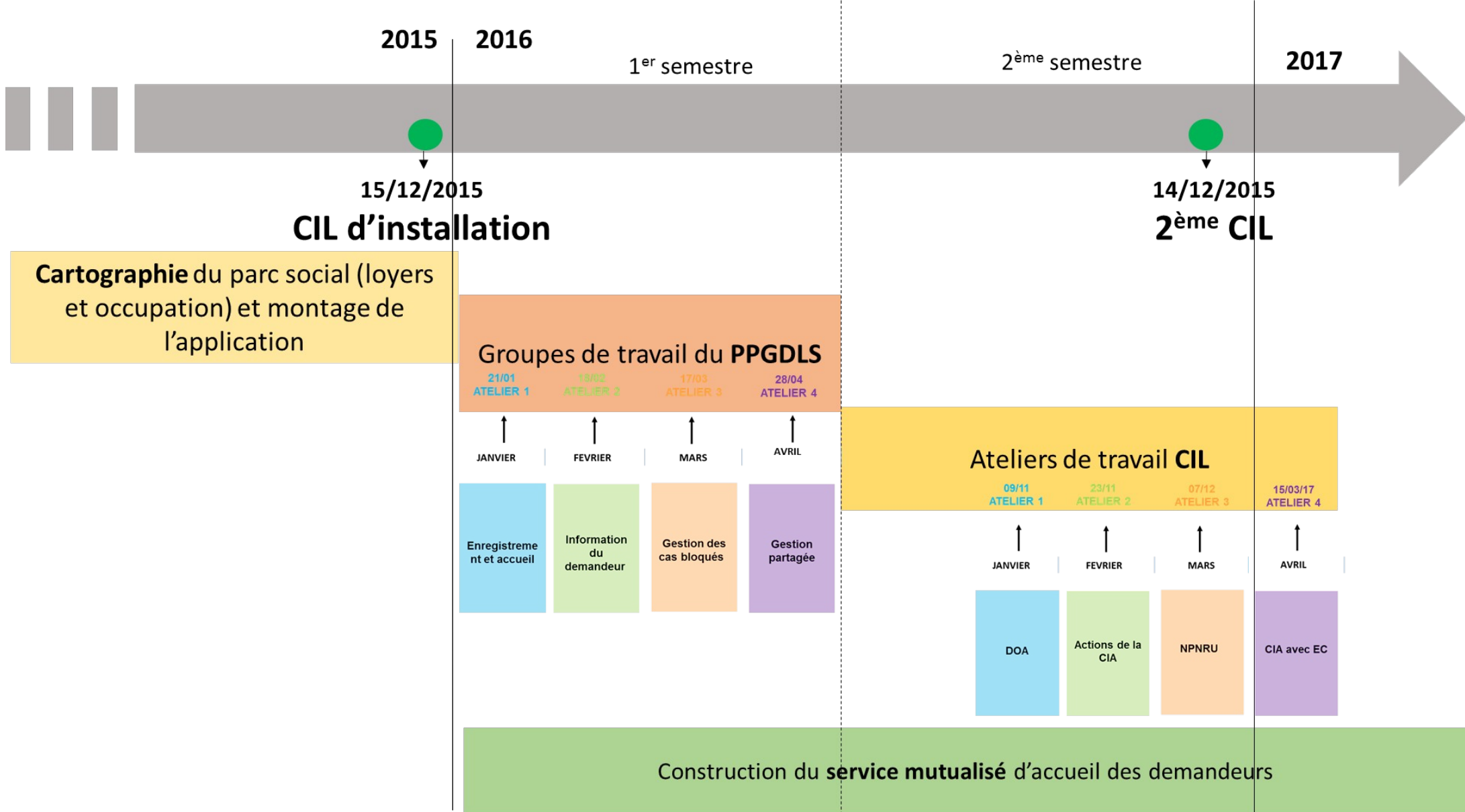
2. Processus d'élaboration de la politique d'attribution

Ambilly | Annemasse | Bonne | Cranves-Sales | Étrembières | Gaillard | Juvigny | Lucinges | Machilly | Saint-Cergues | Vétraz-Monthoux | Ville-La-Grand

Un partenariat de longue date

- Des réservataires habitués à se rencontrer en Haute-Savoie :
 - Un fichier unique et partagé de la demande depuis plus de 30 ans
 - Une étude des besoins en logements (6 ans) par Action Logement et la DDT74
 - Des temps d'échanges réguliers
 - À l'occasion de l'élaboration du PLH
 - Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre
- ➔ Une évidence pour Annemasse Agglo de co-construire les documents de la CIL avec nos partenaires
- ➔ Bailleurs
 - ➔ Communes
 - ➔ Action Logement
 - ➔ PLS – Adil
 - ➔ DDCS
 - ➔ CD 74

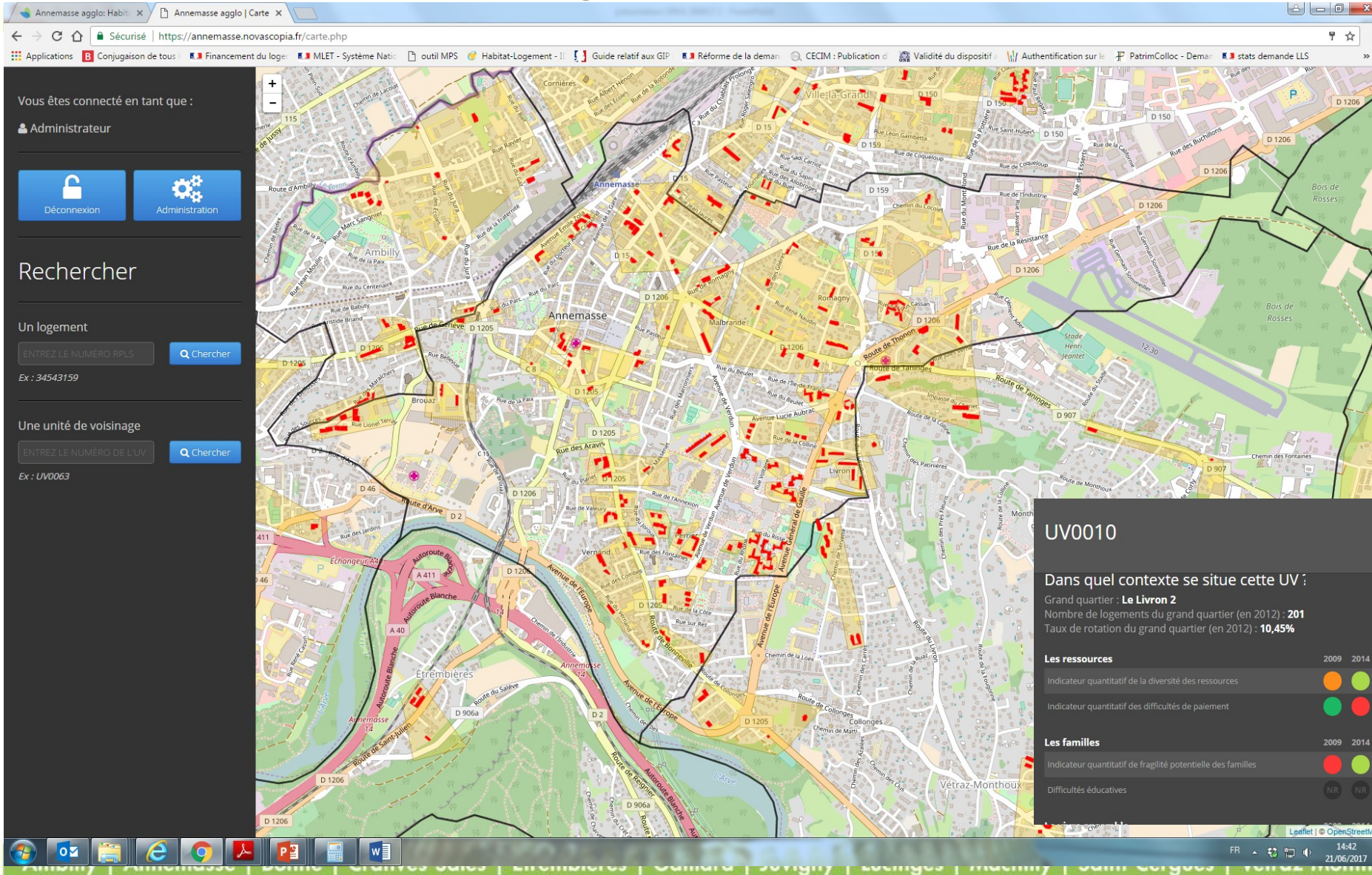
La CIL d'Annemasse Agglo



Un préalable : le diagnostic du parc social

- Une ancienne étude de peuplement finalisé en 2005, jamais réactualisée
- Un constat au départ de l'action du PLH en 2012, qui rend difficile le travail sur les attributions:
 - seuls les bailleurs ont une connaissance sur le peuplement dans leurs propres ensembles,
 - Aucune vision globale d'agglomération
- ➔ Volonté de reconstruire un outil pérenne d'observation du parc social :
 - de connaissance du parc social dans ces différentes composantes (localisation, loyers, typologies, financement d'origine)
 - d'aide à la décision dans les attributions pour préserver la mixité sociale (qualification partenariale de la fragilité du parc, calcul de solvabilisation APL)
 - Basé à la fois sur RPLS et OPS

Zoom sur l'outil cartographique de mixité sociale (1)



Outil actuel :

- Connaissance détaillée des caractéristiques de l'occupation de chaque **résidence**

- Plusieurs indicateurs d'appréciation du contexte portant sur le **secteur**

- 3 thématiques analysées mettant en exergue des disparités territoriales :

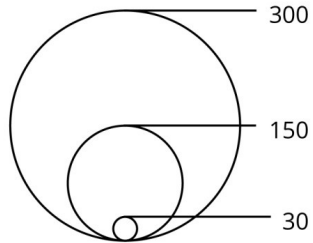
- Le coût des logements
- La diversité des ressources
- La vigilance éducative
- La vigilance sur les impayés

Zoom sur l'outil cartographique de mixité sociale (2)

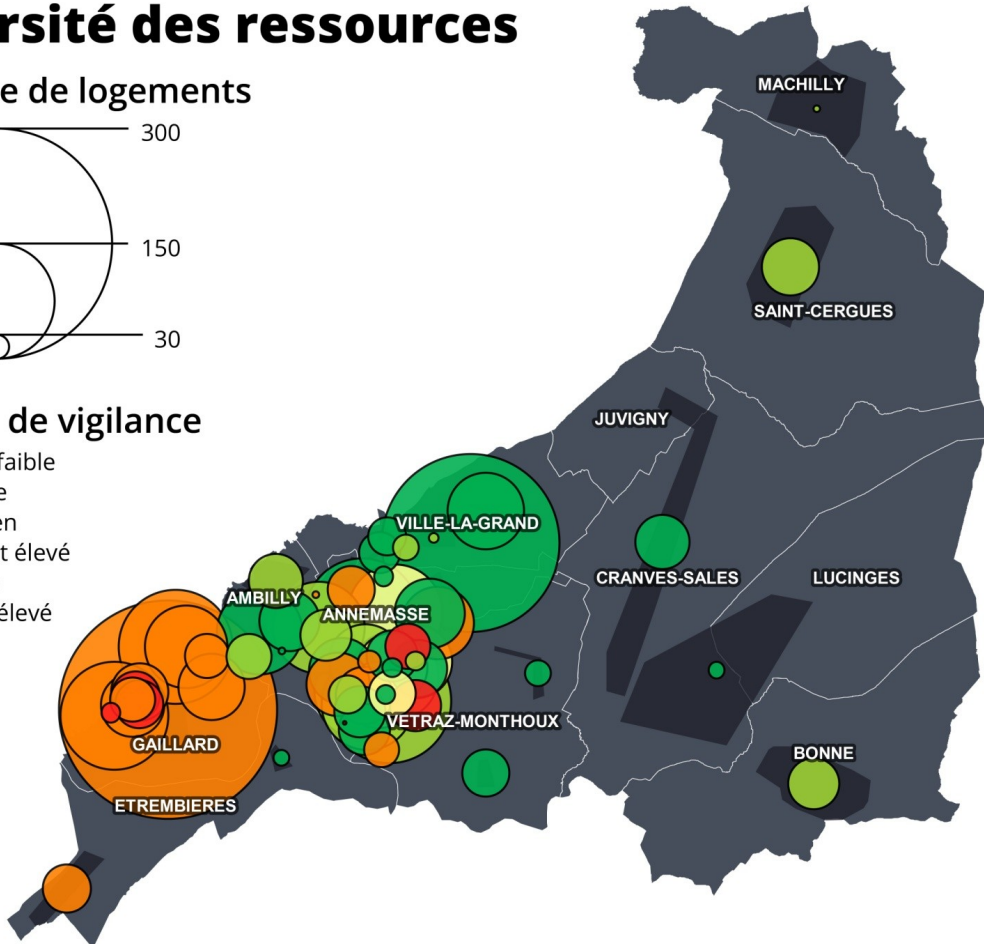
Exemple d'exploitation de l'application :

Diversité des ressources

Nombre de logements



Niveau de vigilance



Source : *Données bailleurs, 2009-2014*

Adaptations envisagées :

-Création d'un indicateur synthétique multicritère par résidence (indice de fragilité)

- Repérage des résidences pour une vigilance renforcée
 - Évaluation des effets de la nouvelle procédure d'attribution
- ➔ Défini par une rencontre avec chaque bailleur et les communes

- Simplification de la mise à jour des données en ligne

- mise en ligne version simplifiée pour information grand public aux demandeurs

Les ateliers de travail partenariaux

- Plusieurs groupes de travail partenariaux sur la réforme (avant E&C)
- Vision partagée et pragmatique des partenaires → construire des réponses adaptées et réalistes au regard du contexte local plutôt que de s'engager dans des objectifs irréalisables
 - Constat partagé que seuls certains ensembles ont des difficultés de fonctionnement (en et hors QPV) et que le « peuplement » s'apprécie dans la finesse
- Travail axé surtout sur l'évolution des instances nécessaires à une réponse partenariale plus efficace et adaptée au contexte
- Un dialogue pas toujours simple avec l'Etat local,

Avancée de la CIA

Diagnostic

Orientations

Outils partagés

Instances multi
partenariales

1eres PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

1

Protéger les secteurs les plus fragiles pour permettre d'en améliorer l'attractivité par une vigilance particulière sur les attributions.



2

Poursuivre les efforts en matière d'accueil des ménages défavorisés en dehors de ces résidences fragiles.



3

Adapter les instances partenariales qui permettent de fluidifier les attributions et tenir compte des situations les plus sensibles.



Pour certaines résidences, qui rencontrent des problèmes de fonctionnement importants, les attributions nécessitent un travail approfondi pour prendre en compte les difficultés de vivre ensemble

- Échange sur les difficultés rencontrées et partage du diagnostic
- Recherche de candidats offrant les meilleures garanties d'intégration dans la résidence

Peut-être

- se donner un peu plus de temps
- Elargir le champ des recherches

Pour la très grande majorité, les résidences de logement sociaux fonctionnent bien.

Ce sont dans ces résidences, au sein desquelles on trouve des marges de manœuvre pour accueillir plus facilement les demandeurs les plus en difficultés que ces derniers devront être proposés en priorité.

Le nouveau positionnement des EPCI et la nécessité de plus grande intégration partenariale dans le processus d'attribution conduisent à une évolution des instances :

Instance multi partenariale d'attribution, dotée d'outils d'aide à la décision

- pour faciliter le travail d'attribution
- pour clarifier les règles communes
- Pour être en capacité d'intervenir en concertation sur les situations les plus délicates, cas bloqués...

Maison de l'habitat pour accueillir et informer les demandeurs dans une plus grande transparence et enregistrer les demandes

MISE EN PLACE D'OUTILS D'AIDE A LA DECISION :

- Outil intercommunale de connaissance de l'occupation

Obj : Outil de cartographie pour repérer les résidences les plus fragiles grâce aux données OPS renseignées au fil de l'eau et à des critères plus qualitatifs.

- Grille de cotation & critères d'attributions prioritaires

Obj : Définir ensemble des critères prioritaires d'attributions, pour expérimenter un système de cotation commun. Le processus sera plus fluide et plus transparent.

- Outil d'évaluation et de suivi

Obj : Définir des indicateurs de suivi et d'évaluation afin de s'assurer d'une meilleure attractivité du parc.



INSTANCES MULTIPARTENARIALES :

- Maison de l'Habitat

Obj : Instance locale où le demandeur peut venir chercher de l'information. Exemple : venir faire une demande, ou comprendre les motifs d'un refus.

- Instance multipartenariale d'attribution

Obj : Instance locale où bailleurs, agglomération et réservataires étudient ensemble les dossiers, grâce aux différents outils d'aide à la décision (cartographie, grille de cotation, location choisie etc.). L'attribution sera plus fluide et plus transparente.

- Commission cas bloqués

Obj : Mise en place pour les attributions les plus complexes, identifiées grâce aux outils d'aide et lors de l'instance multipartenariale d'attribution.



Avancée de la CIA (2)

- Travail actuel : finalisation du DOA et réflexion sur l'intégration des objectifs EC dans la CIA
- Problématiques posées par E&C :
 - Incompatibilité niveau de loyers des PLAI hors et communes périurbaines / 1^{er} quartile et prioritaires
→ marge de manœuvre?
 - Communes reculées avec déjà difficulté à louer les PLAI → quels objectifs?
 - Un 1^{er} quartile le plus bas du département, vécu comme une sanction de la politique sociale développée précédemment
 - En QPV : gestion des refus- financement d'une vacance mesurée (15j-1 mois) permettant de trouver le candidat adéquat avec les objectifs de mixité sociale?
 - → Au vu de la complexité des objectifs, se pose la question (non encore abordée avec nos partenaires!) de fonctionner en flux sur les contingents

3. Moyens de mise en œuvre de la CIA : le partenariat comme réponse aux enjeux



Un service mutualisé d'accueil des demandeurs

- 11 communes sur 12 participent
- Volonté de création d'un guichet unique
- Harmonisation à l'échelle de l'agglomération des critères de priorités pour le contingent communal
- Rapprochement offre/demande effectué par le service pour chacune des communes selon :
 - Les priorités rendues publiques
 - La politique d'attribution définie dans la CIL
 - Les objectifs d'E&CSur la base de l'application cartographique

Volonté de créer à terme une Maison de l'Habitat, avec une offre de services plus complète (réhab parc privé, logements abordables, participatifs, location choisie...)

Création d'une Instance Multipartenariale d'Attribution

- Objet : Création d'un service mutualisé bailleurs (USH 74)/agglo qui :
 - gère une Instance d'Attribution collégiale
 - centralise toutes les libérations, toutes communes, réservataires et bailleurs confondus
 - prépare le montage de dossiers des candidats, choisis en fonction de la politique d'attribution, des objectifs EC et des priorités de chaque contingent

Enjeux :

- Bénéficier d'un outil concret d'application de la politique d'attribution et de peuplement

Relocaliser les décisions au sein du territoire

Fluidifier les attributions

Création d'une Instance Multipartenariale d'Attribution

Objectifs :

- Créer une structure (GIP?) qui permette :
 - Aux bailleurs, de lui confier le processus d'attribution. Ces derniers validant le choix de l'IMA (1 candidat) au sein de sa propre CAL
 - Aux réservataires de contractualiser sur leurs objectifs, garantissant le respect de leur priorités d'attribution
 - De respecter les objectifs de la loi et de la politique d'attribution locale avec plus de réactivité et en concertation
- De mettre en œuvre par ce fait une politique d'attribution plus fluide, d'intégrer la problématique des cas bloqués, d'offrir plus de possibilités de parcours résidentiels aux ménages
- Renforcer le partenariat entre les bailleurs et le territoire sur tous les aspects du logement social (construction, gestion, informations, location choisie...)
- Assurer le lien entre la politique de l'offre et de la demande

Création d'une Instance Multipartenariale d'Attribution

Et avec Egalité –Citoyenneté ?

- Une instance, qui par sa composition (bailleurs, réservataires, communes, Etat) et son rôle pourra répondre aux obligations de :
 - commission des cas bloqués
 - Commission de coordination d'Annemasse Agglo
 - Commission de coordination des QPV

➔ Dans cette optique, les modalités de fonctionnement de cette instance valant Commission de coordination sont à redéfinir avec les différents réservataires

4. Articulation avec les différentes politiques

Ambilly | Annemasse | Bonne | Cranves-Sales | Étrembières | Gaillard | Juvigny | Lucinges | Machilly | Saint-Cergues | Vétraz-Monthoux | Ville-La-Grand

Lien avec les autres documents /politiques

- **PLH** : travail de fond à produire dans le futur PLH sur la question du niveau des loyers du parc social et de la territorialisation de l'offre en fonction des objectifs d'attribution posé par EC.
- **délégation des aides à la pierre** : enjeu de maîtrise de la quittance globale et du reste à vivre des locataires, dans un secteur où les loyers sont systématiquement au plafond.
- **PPGDLS** : cotation à travailler de façon harmonisée à l'échelle d'Annemasse Agglo pour le contingent communal. Un « malus » à intégrer pour la gestion des refus, notamment en QPV en lien avec les objectifs EC
- **NPNRU** : revalorisation de l'image du quartier et diversification de l'offre vers de l'accession – projets à valoriser dans le cadre du partenariat autour de la maison de l'habitat
- **POPAC** : traitement préventif des copropriétés fragiles, notamment situées dans ou autour des quartiers QPV