

Compte-rendu

Atelier « politiques locales de l'habitat »

Thème : la réforme de la demande et des attributions de logements

Quelle appropriation des données par les collectivités ? L'analyse de la demande et des attributions au service de la conception des politiques locales de l'habitat.

8 janvier 2018

L'Atelier s'est intéressé à l'appropriation par les collectivités des différentes données relatives au parc social dans la mise en œuvre des politiques locales de gestion de la demande et des attributions (PPGD, CIA, PLH ou PLUH). Qu'en est-il aujourd'hui de la mobilisation par les collectivités territoriales des données mises à disposition ? Comment ces données sont-elles analysées et croisées pour construire les politiques publiques locales ? A quelle étape des documents et sous quelle forme ? Enfin quels sont les modes de travail mis en place (gouvernance, partenariats) ?

Rappel du programme

14h Introduction

- > Actualités législatives (loi Elan), DREAL
- > Rapide panorama des principales bases de données (Agences)

14h45 Mobilisation des données sectorielles pour la mesure de l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social (Chourouk Karker et Amandine Roche, ANCOLS)

15h15 La connaissance partagée du parc social, un enjeu majeur pour la définition et le suivi des objectifs d'attribution : l'exemple de Grand Paris Seine & Oise (Karl Marot, GPS&O)

15h45 Mieux comprendre le profil et les besoins des plus modestes, et les capacités du territoire à y répondre (Samuel Jablon, ADEUS)

16h15 Conclusion de l'atelier (DREAL)





Ce compte-rendu reprend les questions posées et les réponses apportées au cours des différents temps d'échange avec la salle. Les présentations des intervenants sont disponibles sur le site internet de la DREAL, dans la rubrique "Logement, construction, ville durable", sous-rubrique "CRHH et animations associées" : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/atelier-du-8-janvier-2019-sur-la-reforme-de-la-a15257.html>

Point d'actualité législative (Lydie Bosc, DREAL)

Présentation des principaux éléments de la loi Elan ayant un impact sur les politiques d'attribution et plus spécifiquement sur les objectifs de mixité sociale, la généralisation de la cotation de la demande, la gestion en flux des contingents, et la commission d'attribution qui devient une commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements.

Il est précisé qu'une circulaire détaillant l'ensemble des dispositions de la loi Elan (d'application immédiate ou nécessitant un texte d'application) a été publiée le 21 décembre 2019 : http://circulaires.legifrance.gouv.fr/pdf/2019/01/cir_44240.pdf

Questions :

Jean Luc Gosselin (DDCS de l'Isère) s'interroge sur la manière dont la gestion en flux peut permettre la mixité sociale. *Lydie Bosc (DREAL)* précise que la gestion en flux vise à améliorer la souplesse et la fluidité lors du rapprochement de l'offre et de la demande, et peut contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale.

Arthur Pericart (CC Genevois) s'interroge sur les modalités d'action concrètes de la commission d'examen en cas de sous-occupation ou de revenus trop élevés. *Lydie Bosc* précise que la commission va pouvoir examiner un certain nombre de cas et permettre de proposer d'autres logements aux ménages identifiés, sans que cela ne relève d'une obligation, sauf dispositions prévues par la loi par ailleurs.

En ce qui concerne la cotation, *Michel Rival (CAPI)* s'interroge sur la prise en compte par la loi des expérimentations déjà mises en œuvre localement. *Lydie Bosc* précise qu'un décret arrivera à la fin du 2^e trimestre 2019. La cotation devra être généralisée d'ici 2021. A priori, il devrait y avoir des marges de manœuvre et une prise en compte des expériences locales ; cela avait été une volonté des collectivités clairement exprimée dans le cadre du club des acteurs de la réforme, qui semble avoir été entendue.

Présentation des principales sources de données : SNE, RPLS, OPS (réseau des agences d'urbanisme de la région Auvergne Rhône-Alpes)

Présentation des principales sources de données mobilisables :

- > Sur la demande et les attributions : Système National d'Enregistrement (SNE), systèmes partagés de traitement automatique (SPTA)
- > Sur les caractéristiques et la localisation du parc social : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)
- > Sur l'occupation du parc social (OPS)

Quelles variables sont disponibles ? Comment accéder aux données ? Quels indicateurs peut-on construire au moyen de ces données ?



Questions :

Nicolas Khaletzky (Grenoble Alpes Métropole) s'interroge sur le moyen de faire le lien entre RPLS et OPS. Pour certaines études, le lien a été rendu possible grâce à l'identifiant bailleurs renseigné dans ces deux bases. Cependant il n'est pas toujours bien renseigné. Rendre ce croisement possible est l'une des missions confiées au GIP SNE (cf. infra).

Romain Berthelot (CA du bassin de Bourg-en-Bresse) signale que les EPCI éprouvent des difficultés à disposer de la base OPS à une échelle fine, alors qu'ils sont censés être chef de file sur ce sujet. *Maxime Duplain (DREAL)* rappelle qu'initialement, les données OPS n'étaient transmises qu'à une échelle assez large (départements, unités urbaines de plus de 50 000 habitats, ensemble des ZUS et des ZRR d'un département) pour la réalisation d'un rapport national. Progressivement, la mise à disposition s'est faite à une maille plus fine (généralisation de l'échelle communale depuis l'enquête 2016, possibilité de travaux d'étude à des échelles infra-communales sur la base du volontariat des bailleurs concernés...), mais ce n'était pas l'ambition initiale de ces données. Un changement est intervenu avec la loi Egalité Citoyenneté qui impose explicitement aux bailleurs de fournir des données rendues anonymes aux partenaires pour les politiques de l'habitat. Mais cela devrait évoluer dans les années à venir (cf. infra, missions confiées au GIP SNE).

François Rousseau (Saint Etienne Métropole) s'interroge sur la possibilité de mobiliser les données saisies par les bailleurs dans l'outil Rime (dans le cadre du suivi des relogements ANRU) et de les croiser avec d'autres sources. *Cécile Durando (Epures)* précise que l'outil Rime ne constitue pas une base de données en tant que telle ; c'est un outil mis à disposition des bailleurs pour faciliter la gestion des relogements dans le cadre des projets de rénovation urbaine, mais il n'y a pas d'obligation pour les bailleurs à renseigner cet outil.

Lydie Bosc (DREAL) précise que la loi Egalité et Citoyenneté a confié au GIP SNE la création d'un outil et d'un portail cartographique sur l'occupation du parc social, basé sur l'exploitation de RPLS et OPS. Cet outil devrait être mis à disposition des collectivités d'ici mi 2019 et permettra de disposer des données à une échelle relativement fine (carreau 200m par 200m). Une présentation de l'outil sera faite lors d'un prochain atelier du CRHH.

Mobilisation des données sectorielles pour la mesure de l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social (ANCOLS - Chourouk Karker, cheffe du département des études et maîtrise d'ouvrage statistiques, et Amandine Roche, chargée d'études statistiques)

L'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) est un établissement public administratif, opérateur de l'État, placé sous la double tutelle des ministres chargés du logement et de l'économie. Elle a pour missions le contrôle et l'évaluation des opérateurs du logement social et d'Action Logement, par un contrôle individuel des organismes, des études transversales et des analyses statistiques. Dans ce cadre, elle a conduit en décembre 2016 une « Étude de l'offre locative du secteur des organismes d'HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine », étude réalisée par l'UPEC. L'objectif était d'évaluer le niveau d'adéquation entre les logements sociaux disponibles et la demande de logement social exprimée, en fonction notamment des caractéristiques des logements et des ménages ainsi que de leur zone d'implantation, en France métropolitaine.



L'accent est mis lors de la présentation sur le volet quantitatif de l'étude et la méthodologie élaborée :

- > Typologie de l'offre
- > Typologie de la demande

L'étude complète ainsi que sa synthèse sont disponibles en ligne à l'adresse :

<https://www.ancols.fr/home/actualite.html?edito=Actualit%C3%A9s-1>

Questions

Nicolas Khaletzky (Grenoble Alpes Métropole) demande s'il est prévu d'intégrer des critères urbanistiques (densité urbaine, proximité des services publics) : *Chourouk Karker (ANCOLS)* précise que cela fait partie des prolongements possibles à l'étude.

Nicolas Khaletzky trouve particulièrement pertinent de distinguer les T1 et les T2 car ce sont des typologies qui ont peu à voir l'une avec l'autre en termes de peuplement.

Samuel Jablon (ADEUS) s'interroge sur la prise en compte des charges. *Chourouk Karker* précise qu'à ce jour, il n'existe pas de données nationales sur les charges. Cela nécessiterait un travail d'estimation par logement mais constitue un travail important, qui n'a pas encore été mené pour l'instant. Il faudrait faire un référentiel des charges, aujourd'hui inexistant au niveau national.

Jean Marc Tomi (Action Logement Services) s'interroge sur la finalité de l'étude. L'objectif d'Action Logement est de répondre aux besoins des salariés : or le périmètre retenu (unité urbaine), ne peut pas constituer une aide à la décision (pour les maîtres d'ouvrages, pour financeurs, ...). L'étude est particulièrement pertinente pour analyser la situation des territoires au regard des obligations réglementaires. Peut-on se saisir de cette étude et diminuer la focale, utiliser la méthode à des échelles plus fines ?

Chourouk Karker précise qu'il est possible de transmettre les fichiers Excel avec, pour chaque unité urbaine et EPCI, l'ensemble des indicateurs mesurés dans le cadre de l'étude. L'étude en tant que telle permet une approche globale mais un travail du même type pourrait être mené à une échelle plus fine.

L'étude évoque les données manquantes dans le SNE, notamment sur les revenus de demandeurs. *Lydie Bosc (DREAL)* s'interroge si des différences de niveau de renseignement ont été constatées par territoire. Car en territoire tendu, l'instruction des demandes est moins rapide, étant donné les temps d'attente. L'ensemble des éléments et pièces justificatives ne sont pas forcément fournis et vérifiés au moment de l'enregistrement, contrairement à ce qui se passe en territoire détendu. *Chourouk Karker (ANCOLS)* précise qu'il n'y a pas eu d'analyse qualitative sur ce point.

Delphine Pichon (Agence alpine des territoires) souhaite savoir comment ont été déterminés les seuils permettant de délimiter chacune des classes dans l'analyse multidimensionnelle. L'ANCOLS précise que la typologie avait été élaborée par l'UPEC (Université Paris Est Créteil Val de Marne - responsable du volet "analyse quantitative" de l'étude de l'ANCOLS) et élaborée sous le logiciel Sas. *Amandine Roche (ANCOLS)* souligne qu'il y a toujours des arbitrages nécessaires pour permettre une lecture du territoire qui donne à voir des fonctionnements propres, en se libérant également de la statistique.



La connaissance partagée du parc social, un enjeu majeur pour la définition et le suivi des objectifs d'attribution : l'exemple de Grand Paris Seine Oise (Karl Marot, chef de projet habitat à Grand Paris Seine & Oise)

Grand Paris Seine Oise est une jeune intercommunalité qui a vu le jour le 1er janvier 2016. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été installée en septembre 2016 dans un contexte territorial où la culture intercommunale était alors très disparate.

La connaissance partagée du parc social constitue un enjeu majeur pour GPS&O. La tradition du territoire en matière d'observation du parc social aura permis, lors de l'installation de la CIL, de poser un diagnostic partagé (sur la base des données RPLS, OPS, SNE) sur lequel se baser pour la définition des différents objectifs d'attribution. Plusieurs groupes de travail thématiques et territoriaux ont été constitués pour approfondir ce diagnostic de manière partenariale et ainsi définir les objectifs d'attribution.

La présentation se concentre sur la manière dont les données ont été mobilisées dans le cadre de la réforme :

- > Pour l'élaboration d'un diagnostic partagé du parc social
- > Pour la définition des objectifs d'attributions : analyse des capacités d'accueil des ménages du 1er quartile et atteinte des objectifs par commune
- > Dans le cadre de la définition des objectifs quantitatifs des relogements Anru
- > Dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande de logements sociaux (PPGDLS) pour la qualification du parc social et par l'élaboration d'outils web pour mieux renseigner les demandeurs

Questions :

Une question concerne l'offre abordable à 5,5 € du m² : dans certains territoires, le constat est que l'offre abordable hors quartier politique de la ville (QPV) est particulièrement concentrée, ce qui interroge sur la mise en œuvre de la mixité sociale. *Karl Marot* précise qu'un travail assez fin de localisation de l'offre abordable a effectivement été mené.

Mieux comprendre le profil et les besoins des plus modestes, et les capacités du territoire à y répondre (Samuel Jablon, responsable de l'Observatoire de l'Habitat, ADEUS)

L'Agence de développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise (ADEUS) est une association indépendante de droit privé, créée en 1967, dont les travaux poursuivent l'intérêt général. Elle est l'outil collectif de ses membres en termes d'expertise en aménagement, habitat, déplacements, économie, foncier et environnement.

Dans le cadre de la réforme des attributions, pour le compte de l'Eurométropole de Strasbourg, l'agence a réalisé un diagnostic approfondi de l'attractivité et des capacités d'accueil des territoires en travaillant à l'échelle de cinq secteurs aux caractéristiques semblables. Ce diagnostic vise à définir des orientations stratégiques pour améliorer et harmoniser les processus d'attributions, et accompagner les territoires vers une plus grande diversité sociale.

La réalisation de ce diagnostic s'est appuyée sur l'analyse croisée de nombreuses données : fichiers de la demande et des attributions de logements sociaux, RPLS, INSEE, CAF, données liées aux



équipements, etc. Le croisement de ces différentes sources a permis de ne pas réduire la réforme des attributions à la seule question du peuplement mais de réinterroger la ségrégation spatiale, les leviers d'actions possibles et les points de vigilance sur certains territoires.

Au cours de cette démarche, l'accent a été mis sur le sens : comment fait-on sens avec ces obligations territoriales ? La problématique a été centrée sur les enjeux de diversité sociale et sur le lien avec les politiques locales de l'habitat. La question de la ségrégation territoriale a été appréhendée comme un continuum et pour répondre à cet enjeu, la démarche a toujours été de partir du général (ne pas limiter la compréhension du territoire seulement au parc social) au particulier. Le regard qualitatif des partenaires et des élus a été sollicité pour construire la typologie de territoires.

Samuel Jablon présente quelques travaux menés par l'agence dans le cadre de cette démarche :

- > Une approche globale de mise en perspective offre / demande / attribution
- > Une analyse à l'échelle des QPV
- > Un travail fin sur les capacités d'accueil du parc hors QPV.

Questions :

Karl Marot (GPS&O) demande si les travaux ont débouché sur une territorialisation des objectifs, portée par les élus. *Samuel Jablon (ADEUS)* indique que cela a effectivement été un choix politique initial de territorialiser les objectifs.

Sylvain Bouchet (Saint Etienne Métropole) précise qu'à Saint-Etienne, la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ayant été signée avant la loi Elan, la collectivité avait prévu des taux différents selon les territoires. La loi Elan et l'obligation d'appliquer uniformément le taux de 25 % vient remettre en cause les choix effectués.

Une autre question porte sur l'exploitation du SNE, car certains champs (comme les PCS) ne peuvent pas être exportés. En ce qui concerne l'exploitation du SNE, *Karl Marot (GPS&O)* précise que les extractions ont été faites par la DDCS, sur demande. Le site ne permet pas de faire l'ensemble des croisements. Le GIP SNE devrait permettre ces extractions, ainsi que des croisements RPLS et OPS.

Chourouk Karker (Ancols) précise que l'infocentre SNE est géré sous Business Object (BO) et la possibilité technique d'extraction dépend de l'échelle du territoire. *Lydie Bosc (DREAL)* précise qu'un certain nombre de requêtes sont prédéfinies mais ne peuvent pas permettre beaucoup de croisements. Les requêtes détaillées plus complexes sont possibles, mais sont à construire. Enfin, un certain nombre de requêtes dépend des évolutions de l'outil relevant du niveau national (notamment en ce qui concerne les quartiles).

Conclusion (Lydie Bosc, DREAL)

Lydie Bosc indique que les ateliers "Politiques locales de l'habitat", sur le thème de la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, se poursuivront dans le cadre du CRHH. Un ou deux autres ateliers auront lieu en 2019, dont l'un portera sur l'outil du GIP SNE de cartographie du parc social. Un atelier du CRHH sur la thématique des copropriétés sera également lancé en 2019, dans la continuité de l'ancien atelier ORHL sur les copropriétés en difficulté. Trois réunions de cet atelier sont envisagées, dont deux à Lyon et une à Clermont-Ferrand.



La DREAL souhaite par ailleurs missionner en 2019 les agences d'urbanisme pour réaliser une enquête auprès des EPCI sur la mise en œuvre dans les territoires de la politique des attributions : quel état d'avancement ? quels indicateurs mobilisés ? quels outils mis en place en termes de suivi ? réalisation d'études par un prestataire ou en régie ? quelles instances et modes de gouvernance mis en place ? quels besoins ? quelles difficultés ?

Le site internet de l'ORHL n'existe plus mais l'ensemble des présentations et documents relatifs à l'atelier seront disponibles sur le site internet de la DREAL.

Liste des participants

Prénom	Nom	Organisme
Catherine	MURATET	DDCSPP du Cantal
Corinne	AUBERT	DDCS de l'Isère
Jean-Luc	GOSELIN	DDCS de l'Isère
Khédidja	BELDJEHM	DDCS du Rhône
Mauricio	ESPINOSA BARRY	DDCS du Rhône
Muriel	GRAVIL	DDCS du Rhône
Isabelle	LEGRAND	DDCS du Rhône
Dominique	MOULS	DDCS du Rhône
Xavier	GERVET	DDT de l'Ardèche
Aurélien	AVRIL	DDT de la Loire
Cécile	DEUX	DDT de la Loire
Nicolas	RUDEL	DDT du Puy-de-Dôme
Lydie	BOSC	DREAL
Maxime	DUPLAIN	DREAL
Valérie	GALLIOU	DREAL
Sabine	MATHONNET	DREAL
Kevin	MINASSIAN	DREAL
Guyllaine	MOLL	DREAL
Vincent	TIBI	DREAL
Pierre	USEO	CD de l'Ain
Brigitte	PION	CD de l'Ardèche
Romain	BERTHELOT	CA du Bassin de Bourg-en-Bresse
Anaïs	GRANGER	Arche Agglo
Adeline	MENNERON	CC Porte de DrômArdèche
Nicolas	KHALETZKY	Grenoble-Alpes Métropole
Audrey	BERNARDIN	CAPL
Michel	RIVAL	CAPL
Lila	COMBE	Vienne Condrieu Agglomération
Catherine	FOURNIER	Bièvre Isère Communauté
Jérôme	SUGG	Saint Marcellin Vercors Isère communauté
Sylvain	BOUCHET	Saint-Etienne Métropole
François	ROUSSEAU	Saint-Etienne Métropole
David	LARTIGE	Clermont Auvergne Métropole
Karen	DUPIN	Agglo Pays d'Issoire
Emmanuelle	BOUCHERON	Métropole de Lyon
Anne	SALVI	Métropole de Lyon
Aurélié	PERRIN	CA Villefranche Beaujolais Saône
Sylvain	MICHEL	CA Villefranche Beaujolais Saône
Tiéphaine	LANDRY	Communauté de l'ouest rhodanien
Lucie	MEAN	CC du Pays Mornantais
Sophie	MEYNARD	CC de l'Est Lyonnais

Coralie	MONGES	Annemasse Agglo
Maud	GALLET	Annemasse Agglo
Arthur	PERICART	CC du Genevois
Georges	ETTOLAZ	CC du Genevois
Christine	BOUSCARLE	CC Rumilly Terre de Savoie
Karl	MAROT	CU Grand Paris Seine & Oise
Florence	GEORGES	Ville de Vaulx-en-Velin
Laurène	GOUTAILLER	Ville de Meyzieu
Mathilde	ALADAME	Agence d'urbanisme de Lyon
Aurélie	LAPIERRE	Agence d'urbanisme de Lyon
Laëtitia	RISSOAN	Agence d'urbanisme de Lyon
Aurélie	TEIL	Agence d'urbanisme de Clermont-Ferrand
Cécile	DURANDO	Epures (agence d'urbanisme de Saint-Etienne)
Déborah	SAUVIGNET	Agence d'urbanisme de Grenoble
Samuel	JABLON	Agence d'urbanisme de Strasbourg
Isabelle	CHANEL	ADIL de l'Ain
Flavien	GUERIMAND	ADIL de la Drôme
Delphine	PICHON	AGATE
Daniel	TSITSONIS	CSF
Josette	KARA	CGL du Rhône
Augustin	GNANGUENON	CNL
Michel	SCIMECA	CSF
Gérard	CHEVALIER	CFE-CGC
Pierre	GATTEGNO	URCLLAJ
Cécile	CASEY	URHAJ
Sylvain	CAMUZAT	AVDL
Eric	PROST	CAF Auvergne-Rhône-Alpes
Géraldine	ALONSO	MSA Lyon et périphérie
Katia	CANONGE	Action Logement Services
Jean-Marc	TOMI	Action Logement Services
Julie	ESPOSITO	AURA HLM
Amandine	ROCHE	ANCOLS
Chourouk	KARKER	ANCOLS