

Politiques d'attributions

Les dispositions de la loi ELAN

**Atelier CRHH
8 janvier 2019**

Lydie Bosc
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes



PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES

La loi ELAN du 23 novembre 2018

Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Titre I^{er} – Construire plus, mieux et moins cher

Chapitre 1 – Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible (art. 1 à 21)

Chapitre 2 – Favoriser la libération du foncier (art. 22 à 27)

Chapitre 3 – Favoriser la transformation de bureaux en logements (art. 28 à 33)

Chapitre 4 – Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme (art. 34 à 62)

Chapitre 5 – Simplifier l'acte de construire (art. 63 à 79)

Chapitre 6 – Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme (art.80)

Titre II – Évolutions du secteur du logement social

Chapitre 1 – **Restructuration du secteur** (art. 81 à 87)

Chapitre 2 – Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social (art. 88 et 99)

Chapitre 3 – Dispositions diverses (art. 100 à 106)

Titre III – Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

Chapitre 1 – **Favoriser la mobilité dans le parc social** et privé (art. 107 à 115)

Chapitre 2 – **Favoriser la mixité sociale** (art. 116 à 133)

Chapitre 3 – Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires (art. 134 à 156)

Titre IV - Améliorer le cadre de vie

Chapitre 1 – Revitalisation des centres-villes (art. 157 à 174)

Chapitre 2 – Rénovation énergétique (art. 175 à 184)

Chapitre 3 – Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil (art. 185 à 200)

Chapitre 4 – Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation (art.201)

Chapitre 5 – Améliorer le droit des copropriétés (art. 202 à 216)

Chapitre 6 – Numérisation du secteur du logement (art. 217 et 218)

Chapitre 7– Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité (art. 219 à 232)

Chapitre 8– Diffusion par voie hertzienne des données horaires du temps légal français (art. 233)

Chapitre 9 – Dispositions spécifiques à la Corse (art.234)

Loi ELAN et attributions

1 Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers

2 La généralisation de la cotation de la demande

3 La gestion en flux des contingents

4 Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine des attributions

Loi ELAN et attributions

1 - Les objectifs de mixité sociale

Un des fondamentaux des politiques d'attribution de logement social



Article L. 441
du CCH

- « *L'attribution des logements sociaux doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et **la mixité sociale des villes et des quartiers**, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des QPV ;*
- *Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs mentionnés »*

Loi ELAN et attributions

1 - Les objectifs de mixité sociale

Ils structurent l'ensemble des dispositifs relatifs aux attributions (1/2)

Plan départemental d'action en faveur du logement et hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD art –III loi 31 mai 1990)

- ▶ Fixation, de manière territorialisée, d'objectifs à atteindre pour assurer la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et quartiers

- ▶ Respect de la mixité sociale des villes et quartiers / tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et conditions d'occupation des immeubles.

Accord collectif départemental (art L441-1-2 CCH)

Orientations de la conférence de la conférence intercommunale du logement (CIL) (art L441-1-5 CCH)

- ▶ Tenir compte de l'objectif de la mixité sociale des villes et quartiers, définir des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire, tenant compte des QPV.

Loi ELAN et attributions

1 - Les objectifs de mixité sociale

Ils structurent l'ensemble des dispositifs relatifs aux attributions (2/2)

**Convention
intercommunale
d'attribution (art L441-1
CCH)**

- ▶ Favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc, en tenant compte de l'occupation sociale de chaque bailleur

- ▶ Tenir compte des objectifs de mixité sociale définis par les orientations de la conférence intercommunale du logement et de la situation des QPV.

**Relogement des ménages
DALO (art L441-2-3 CCH)**

**Accord collectif
intercommunal (art L441-
1-1 CCH)**

- ▶ Respect de la mixité sociale des villes et quartier/ tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et conditions d'occupation des immeubles/ attributions prononcées en tenant compte de la nécessaire diversité de la composition sociale

Loi ELAN et attributions

1 - Les objectifs de mixité sociale



**Les dispositions
relatives aux
objectifs
d'attribution
(art. 114)**

- Suppression de la possibilité d'adapter à la baisse l'objectif de **25 % des attributions hors QPV et ex-ZUS**, suivies de baux signés, consacrées aux **ménages appartenant au 1^{er} quartile** des demandeurs aux ressources les plus faibles et personnes relogées dans le cadre d'une opération de RU (art.114-II-2°)
- Il est possible dans le cadre des orientations de la CIL d'augmenter cet objectif (art.114-II-3°)
- Est ajouté aux catégories de personnes concernées par l'objectif celle des personnes relogées dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés en difficultés définie aux articles L.741-1 et L741-2 du CCH

Loi ELAN et attributions

1 - Les objectifs de mixité sociale



**Les dispositions
relatives aux
objectifs
d'attribution
(art.114)**

- Les territoires des « **ex – Zones Urbaines Sensibles** » et « **futurs ex-QPV** » sont ajoutés aux QPV pour l'objectif de **25 % d'attributions** en faveur des ménages du 1er quartile de ressources des demandeurs et ménages en opération RU ou requalification des copropriétés en difficulté:
 - Pour une durée de 6 ans à compter du 1er janvier 2015 pour les quartiers classés en ZUS qui n'ont pas été classés en QPV
 - Pour une durée de 6 ans à compter de la sortie du classement en QPV du quartier

Loi ELAN et attributions

1 - Les objectifs de mixité sociale



Les dispositions
relatives aux
objectifs
d'attribution en
QPV
(art.114)

- Fixation d'un seuil minimum d'au moins **50 % des attributions en QPV** devant être consacrées aux ménages appartenant aux 3 quartiles supérieurs aux ressources les plus élevées
- Circulaire du Gouvernement du 14 mai 2018 relative aux orientations en matière d'attribution de logements sociaux en et hors QPV

Loi ELAN et attributions

1 - Les objectifs de mixité sociale



Les dispositions relatives aux objectifs d'attribution en QPV

- Possibilité, à la demande du maire, de réunir **une commission de désignation QPV**, chargée de désigner aux bailleurs, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles dans un QPV (art. 112)
- En cas d'échec d'attribution en QPV, mise à disposition du **maire** (et non pas du bailleur) **du logement « pour un tour »** pour désigner des demandeurs appartenant aux 3 quartiles supérieurs de ressources (art. 114 II 7°)
- Le constat du montant du 1er quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles sur le territoire de l'EPCI est effectué par **arrêté ministériel** (et non plus par arrêté préfectoral) (art. 114-II-2°).

Loi ELAN et attributions

1 Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers

2 La généralisation de la cotation de la demande

3 La gestion en flux des contingents

4 Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine des attributions

Loi ELAN et attributions

2 – La généralisation de la cotation de la demande

Elle recouvre plusieurs enjeux :

- La **transparence** et la **lisibilité** du processus d'attribution
- L'affirmation de la **politique locale** d'attribution
- La conciliation des objectifs du **droit logement** et de **mixité sociale**

Elle s'applique à l'**ensemble de la demande**

Elle constitue un outil d'**aide à la décision**, aux stades de la désignation et de l'attribution

Pour les EPCI concernés par les objectifs d'attribution

Loi ELAN et attributions

2 – La généralisation de la cotation de la demande



Article 111 de la loi ELAN

- « **Le plan prévoit un système de cotation de la demande** dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L. 441-1. Il précise son principe et ses modalités, notamment **les critères choisis et leur pondération**, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. La cotation est intégrée dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une **information appropriée sur le système mis en place** dans le cadre du service d'accueil et d'information. »

Loi ELAN et attributions

2 – La généralisation de la cotation de la demande

- Un système de cotation qui respecte les **critères et priorités** définis par la **loi**
- Défini dans le cadre du **plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs**
- Le PPGDID précise son principe et ses modalités, et notamment :
 - Les **critères** choisis et leur **pondération**
 - Les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation
- Intégration de la cotation dans le dispositif de gestion partagée de la demande
- Le **public et les demandeurs reçoivent une information appropriée** sur le système en place dans le cadre du service d'accueil et d'information.

Loi ELAN et attributions

2 – La généralisation de la cotation de la demande

Modification dans les modalités d'élaboration du PPGDID (art L441-2-8 CCH) :

=> **Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)** est associé à l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (art 111).

=> Il s'ajoute, pour mémoire, aux acteurs déjà associés par l'EPCI à l'élaboration: communes membres, représentant des bailleurs désigné par le président de l'EPCI, représentant d'ALS.

Loi ELAN et attributions

2 – La généralisation de la cotation de la demande

Un **décret** viendra (fin deuxième trimestre 2019) :

=> Préciser les **modalités d'application du système de cotation**

= > Fixer une **date d'entrée en vigueur de l'obligation** d'avoir mis en place le système, qui sera au plus tard le **31 décembre 2021**

Loi ELAN et attributions

1 Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers

2 La généralisation de la cotation de la demande

3 La gestion en flux des contingents

4 Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine des attributions

Loi ELAN et attributions

3 – La gestion en flux des contingents

1
**Optimisation de
l'allocation des
logements
disponibles**
Fluidité

- Elle permet au bailleur de mutualiser les opportunités de logements libérés au bénéfice de tous les demandeurs, en s'affranchissant des périmètres de programme et de contingent, et d'optimiser l'adéquation entre offre et demande à l'échelle du territoire

2
**Facilitation de la
mobilité
résidentielle**

- Elle supprime un frein aux mutations internes. En stock les demandes de mutation interne sont difficiles à satisfaire à l'échelle d'un immeuble ou d'un quartier dans le cadre de la gestion en stock car le logement libéré qui répondrait au souhait du demandeur ne relève pas toujours du même contingent que le logement initialement occupé.

Loi ELAN et attributions

3 – La gestion en flux des contingents

3

Un levier de mixité sociale

- Le bailleur, qui a une vision d'ensemble des différents réservataires et de leurs orientations, est placé en situation, à chaque libération de logement, en fonction du contexte d'occupation sociale (à l'immeuble, la cage d'escalier), d'orienter ce logement vers le réservataire dont le public de demandeur privilégié lui paraît le plus adapté.

4

Une souplesse pour répondre aux objectifs d'attributions

- Sur le parc adapté en termes de niveau de loyer et de typologie, elle facilitera la répartition des attributions en faveur des ménages prioritaires, entre réservataires, et des ménages les plus pauvres hors QPV

Loi ELAN et attributions

3 – La gestion en flux des contingents

La gestion en flux annuel des contingents de réservation est rendue **obligatoire** sur l'ensemble du parc social (art 114-II-5°) :

- Une **exception** est faite pour les logements réservés par des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure qui peuvent être identifiés précisément ;
- Les conventions conclues avant publication de la loi et qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logement devront être **mises en conformité dans un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi** ;
- **La mise en œuvre de la gestion en flux pour les nouvelles conventions se fait en application des dispositions réglementaires actuellement en vigueur** ;
- **Un décret en Conseil d'État** viendra préciser (fin deuxième trimestre 2019) les conditions de la mise en conformité des conventions existantes et adapter les dispositions réglementaires en vigueur .

Loi ELAN et attributions

3 – La gestion en flux des contingents

Les autres dispositions du régime juridique actuel des conventions de réservation (art R.441-5 CCH) :

Mode de gestion des réservations : gestion d'un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur

- Possibilité pour le réservataire de déléguer au bailleur son pouvoir de proposition de candidats
- La part maximum de logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires (30%) et possibilité de dérogation à ce pourcentage
- La part maximum des logements réservés par les collectivités, établissements publics, EPCI et CCI en contrepartie de l'octroi de garantie financière des emprunts (20%) et possibilités de réservations supplémentaires en contrepartie de l'apport de terrain ou d'un financement
- L'obligation de conclure une convention entre le réservataire et le bailleur, les clauses obligatoires et l'obligation d'information du préfet sur la convention
- Les dispositions spécifiques aux conventions relatives aux réservations de l'État et aux modalités pratiques de leur mise en œuvre

Loi ELAN et attributions

1

Les objectifs de mixité sociale des villes et quartiers

2

La généralisation de la cotation de la demande

3

La gestion en flux des contingents

4

Les autres apports de la loi ELAN dans le domaine des attributions

Loi ELAN et attributions

4 – Autres mesures dans le domaine des attributions

Les enfants faisant l'objet d'un droit de visite ou d'hébergement sont pris en compte pour l'attribution (art 110) ou l'appréciation de l'occupation du logement (art 109 -V)

Possibilité **d'individualiser les ressources du demandeur en couple** :

- **Extension** aux personnes mariées bénéficiaires de la protection internationale qui résident seules sur le territoire français (art 113) ;
- **Actualisation** en cas de divorce ou de rupture du pacte civil de solidarité, des pièces justificatives: attestation d'un avocat en cas de divorce par consentement mutuel, déclaration de rupture du PACS à l'officier d'état civil (art 113).

En cas de **sous-occupation** et pour la remise en cause du maintien dans les lieux du locataire, le **critère de zone géographique se caractérisant par un déséquilibre important entre offre et de demande de logement** se substitue au critère démographique de la loi du 1er septembre 1948 (s'applique aux agglomérations de plus de 50 000 hab comptant 1 commune de 15 000 habitants et aux communes de plus de 20 000 hab) (art 109-III)

Loi ELAN et attributions

4 – Autres mesures dans le domaine des attributions

Une nouvelle catégorie de personnes prioritaires: les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle (art 114).

Deux critères :

- Commis au domicile ou ses abords
- L'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie, condamnée, une ou plusieurs des mesures suivantes :
 - Interdiction de se rendre dans certains lieux ou zones où la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - Interdiction ou réglementation des contacts avec la victime.

Loi ELAN et attributions

4 – Autres mesures dans le domaine des attributions

Les missions de la commission d'attribution (art 109) :

La commission d'attribution est désormais intitulée «commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements»

Rétablissement de la voix prépondérante du maire de la commune où se situe le logement ;

Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, les missions de la commission d'attribution sont étendues à l'**examen périodique des conditions d'occupation**.

L'examen de l'occupation des logements est réalisé **tous les 3 ans** à compter de la signature du bail.

Loi ELAN et attributions

4 – Autres mesures dans le domaine des attributions

Les missions de la commission d'attribution (art 109) :

Le bailleur transmet pour avis à la commission les dossiers des locataires dans **5 cas**:

- Sous –occupation (art L621-2 CCH)
- Sur –occupation (art L542-2 CSS)
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap quand il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance du handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant un logement adapté
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

Les modalités :

- La commission **constate** la situation ;
- Définit les **caractéristiques** d'un logement qui serait adapté aux besoins du locataire ;
- Peut conseiller l'accession sociale à la propriété.

Sur la base de l'avis, qui est notifié au locataire, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel

Loi ELAN et attributions

4 – Autres mesures dans le domaine des attributions

Possibilité de tenir les séances de **la commission d'attribution à distance sous une forme numérique**:

- Modalités définies par son règlement et approuvées par le préfet ;
- Les membres font part de leur décision de manière concomitante;
- Outils informatiques garantissant:
 - Un accès sécurisé ;
 - Un choix libre et éclairé ;
 - La confidentialité des échanges ;
 - Le respect de la vie privée des demandeurs.

Possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission réunie physiquement.

Loi ELAN et attributions

4 – Autres mesures dans le domaine des attributions

Les missions de la **commission de coordination de la convention intercommunale d'attribution (CIA)** sont précisées avec (art 112) :

- Peut examiner **certains** dossiers de demandeurs
- Émet alors des avis quant à l'opportunité de **présenter** les dossiers en CAL
- Assure le **suivi et l'évaluation** de la CIA

Loi ELAN

La loi ELAN, c'est aussi des dispositions relatives à :

- l'aménagement, l'urbanisme, le foncier
- l'adaptation de la **loi SRU**
- la **restructuration du secteur HLM** et le calendrier des conventions d'utilité sociale
- l'expérimentation d'une nouvelle **politique des loyers** (art 88 - habilitation à légiférer par ordonnance d'ici fin du second trimestre 2019)
- l'**habitat inclusif** pour les personnes âgées et handicapées (art 129 – décret à venir fin troisième trimestre 2019)
- l'habitat privé, et notamment la **lutte contre l'habitat indigne**, contre les marchands de sommeil
- la **revitalisation des centres-villes** (ORT)

Ministère de la Cohésion des territoires
et des Relations avec les collectivités territoriales

Fin
Merci de votre attention



A2761

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Auvergne-Rhône-Alpes
69453 Lyon cedex 06
Té. 04 26 28 60 00
www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

