



Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Hauts-de-France

Séance Plénière du 29 mars 2024

Réforme de la demande et des attributions de logements sociaux

Les lois ALUR, Egalité Citoyenneté, ELAN et 3DS ont modifié en profondeur les modalités de gestion de la demande de logement social ainsi que la politique d'attribution des logements sociaux. Ces réformes importantes poursuivent plusieurs objectifs :

- Elles visent à rendre plus lisible, plus transparent, et plus efficace le processus d'attribution des logements sociaux ;
- Elles simplifient les démarches des demandeurs ;
- Elles instaurent un droit à l'information du public et des demandeurs de logement social ;
- Elles placent les intercommunalités en chef de file de la politique locale des attributions.

Les stratégies de peuplement et d'attribution deviennent un enjeu central pour les EPCI dans le champ de la réforme.

Les enjeux sont donc multiples :

- **des enjeux d'équilibre territorial** à l'échelle des agglomérations et de répartition de l'offre HLM ;
- **des enjeux de mixité sociale** dans les quartiers en politique de la Ville et/ou en rénovation urbaine ;
- **des enjeux d'accès au logement pour les publics prioritaires et les publics les plus en difficulté, notamment dans les secteurs d'agglomération ou des segments de parc HLM qui leur sont aujourd'hui inaccessibles ;**
- **une obligation de transparence** pour l'ensemble des acteurs de l'attribution des logements sociaux, qui ont désormais une large obligation d'information du demandeur.

Le périmètre d'application de la réforme des attributions est le suivant :

- EPCI tenus d'établir un programme local de l'habitat (PLH) ;
- EPCI compétents en matière d'habitat avec au moins un QPV sur leur territoire.

40 EPCI sont actuellement concernés par cette réforme en Hauts-de-France.

1. Mise en place d'une politique intercommunale des attributions

La loi ALUR confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat. Concrètement, cela signifie que 40 EPCI de la région doivent mener une double réflexion :

- **une réflexion stratégique et politique** sur les grandes orientations d'attribution, de mutation et de mixité sociale dans les différentes communes de l'agglomération, et dans les différents quartiers (**conférences intercommunales du logement – CIL**). **Une déclinaison territorialisée et par bailleur de ces grands objectifs est faite dans la convention intercommunale d'attributions (CIA) ;**
- **une réflexion plus technique**, dans le cadre des **plans partenariaux de gestion de la demande (PPGDID)**, notamment organisation et missions des lieux d'accueil physique du public, des lieux d'enregistrement de la demande, et manière d'organiser la gestion partagée des demandes entre les différents acteurs.

La mise en place de cette politique intercommunale des attributions accuse un certain retard au niveau régional. Sur les 40 EPCI tenus de mettre en œuvre la réforme des attributions :

- 34 ont créé leur CIL ;
- 23 CIA sont signées ;
- 24 PPGDID sont adoptés.

	Nb d'EPCI concernés par la réforme	CIL créée	CIA signée	PPGDID adopté
Aisne	7	5	2	5
Nord	13	10	9	9
Oise	10	9	4	3
Pas-de-Calais	8	8	6	6
Somme	2	2	2	1
Hauts-de-France	40	34	23	24
Taux		85%	58%	60%

À noter que :

- Dans l'Aisne, 3 CIA sont en cours de signature ;
- Dans l'Oise, 2 PPGDID sont en cours ;
- Dans le Pas-de-Calais, 1 CIA et 1 PPGDID contenant une cotation de la demande sont en cours de signature.

L'avancement de la réforme des attributions est également disponible sous forme de carte en annexe.

2. Meilleure information des demandeurs de logement social

Les demandeurs de logement social bénéficient d'un droit à l'information :

- sur les procédures de dépôt (lieux d'enregistrement, d'accueil, pièces justificatives, ...)
- sur le contexte local de l'offre et de la demande de logements sociaux (caractéristiques et localisation du parc social, délai d'attente selon la typologie et le secteur demandés, critères de priorité applicables sur le territoire ...) dans le cadre du service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (SIAD)

Une rubrique « Statistiques » est disponible sur le portail grand public : www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques/ Elle permet de consulter les chiffres clés relatifs au logement social, à la demande en stock et à la demande satisfaite sur la commune de leur choix.

- sur les principales étapes du traitement de sa demande via les informations renseignées dans le module de gestion partagée.

Dans le cadre des PPGDID, les EPCI, mettant en œuvre la réforme des attributions, mettent en place avec leurs partenaires locaux un service d'accueil et d'information des demandeurs, et veillent à ce qu'une information complète et harmonisée soit délivrée aux demandeurs dans tous les guichets de leur territoire.

Après l'enregistrement de sa demande, tout demandeur doit être reçu dans un délai maximum d'un mois s'il le souhaite (porté à 2 mois dans les zones très urbanisées).

Le SIAD est peu mis en œuvre malgré l'importance qu'il revêt pour les demandeurs.

3. Simplification des démarches des demandeurs

- **Dossier unique :**

Le dossier unique est totalement opérationnel en région Hauts-de-France depuis avril 2016. En cas de demande « papier », le demandeur de logement social dépose désormais les pièces justificatives de son dossier en un seul exemplaire auprès du guichet de son choix. Les pièces sont ensuite mises à disposition de tous les acteurs de la demande dans l'outil de gestion du SNE. Le dossier unique s'applique sur tout le territoire et pas seulement sur le périmètre d'application de la réforme des attributions.

Les règles départementales de gestion du dossier unique ont été harmonisées à l'échelle du Nord-Pas-de-Calais d'une part et de la Picardie d'autre part. Elles diffèrent entre les deux ex-régions sur les pièces demandées lors de l'enregistrement de la demande (NPdC : Carte d'identité, Revenu Fiscal de Référence et livret de famille - Picardie : carte d'identité).

- **Démarches en ligne :**

Depuis avril 2015, les demandeurs peuvent faire toutes leurs démarches en ligne : déposer une demande de logement social, la modifier, la renouveler.

Le 1^{er} septembre 2020, le portail grand public (PGP) a fait peau neuve pour faciliter les démarches des demandeurs. Cette refonte complète du portail le rend plus ergonomique, plus accessible et plus simple d'utilisation. Des tutoriels ont également été mis en ligne pour aider les utilisateurs à créer leur demande.

Le PGP est également interfacé avec France Connect, dispositif d'authentification unique, évitant de devoir renseigner le numéro unique de la demande et le numéro de télé-déclarant pour accéder à sa demande. Cela permet aussi de récupérer automatiquement des données déjà déclarées à l'administration (« Dites-le-nous en une fois »).

Un travail a également été fait sur le CERFA papier afin de le rendre lisible par tout un chacun. L'arrêté sur ce nouveau cerfa (version 5) est paru le 20 avril 2023 et est en application dans le SNE depuis novembre 2023.

Par ailleurs, l'application smartphone « Ma demande de logement social » permet au demandeur de joindre des pièces justificatives à sa demande en les prenant en photo.

L'augmentation des démarches en ligne se poursuit fortement en 2023 avec :

- 56 % des nouvelles demandes créées sur le portail grand public (50 % en 2022 / 43 % en 2021 / 17% en 2017) ;
- 71 % des renouvellements réalisés sur le portail grand public (66 % en 2022 / 58% en 2021 / 35% en 2017).

4. Des obligations de transparence

Plusieurs mesures ont été prises dans ce sens :

- depuis le 1er janvier 2020, les bailleurs doivent procéder à la publication de leurs logements disponibles avec leurs caractéristiques ;
- les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements (CALEOL), ainsi que les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation doivent être rendues publiques ;
- la cotation des demandes, qui doit être mise en place dans les EPCI concernés par la réforme depuis le 1^{er} janvier 2024, est également un outil au service de la transparence. Le demandeur est informé des critères de cotation, des modalités de pondération et de la cotation de sa demande. Le demandeur doit également être en mesure d'apprécier le positionnement de sa demande ainsi que le délai d'attente moyen constaté par rapport aux demandes analogues. Il s'agit pour lui d'être informé de la meilleure note, de la plus faible et

de la médiane, ainsi que du délai d'attente moyen constaté l'année précédente en fonction de la typologie de logement demandé.

- un bilan annuel aux échelles départementale, intercommunale et communale, des désignations effectuées par chacun des réservataires et des bailleurs doit également être communiqué.

À compter du 1^{er} janvier 2024, la cotation doit être mise en place dans les 40 EPCI concernés par la réforme, permettant ainsi aux demandeurs de connaître le nombre de points associés à leur demande.

Début 2024, 18 EPCI des Hauts-de-France ont adopté leur système de cotation et 12 l'ont intégré dans le SNE.

Département	Nb de demandes au 31.12.2023 dans les 40 EPCI de la réforme	Cotation adoptée	Nb de demandes au 31.12.2023 dans les EPCI avec cotation adoptée	Poids des demandes cotées // demandes dans les EPCI de la réforme
Aisne	10 206	5	8 351	82%
Nord	113 505	6	97 422	86%
Oise	23 302	2	4 664	20%
Pas-de-Calais	47 295	5	36 050	76%
Somme	12 290	0	0	0%
Hauts-de-France	206 598	18	146 487	71%

5. Loi Egalité-Citoyenneté : des obligations en termes d'attributions

La loi Égalité Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017, contient également de nombreuses dispositions importantes relatives aux attributions de logements sociaux. Les principales dispositions portent sur les points suivants :

Sur l'ensemble du territoire national :

La loi Égalité Citoyenneté impose aux collectivités territoriales, à Action Logement, aux bailleurs sociaux et à l'ensemble des réservataires de consacrer 25% de « leurs » attributions aux ménages prioritaires : ménages prioritaires DALO en premier lieu, mais également les autres ménages prioritaires (L 441-1-1 CCH) :

- le nombre de ménages DALO est suivi et identifié dans SYPLO et SNE ;
- les attributions aux ménages prioritaires (DALO et au titre de L441-1 CCH) ne sont pas systématiquement identifiées par réservataire par les bailleurs dans le SNE, ce qui ne permet pas un bilan fiable.

Pour les EPCI dans le champ de la réforme des attributions en Hauts-de-France :

Avec 7 134 attributions au total (en et hors QPV) sur les territoires des 40 EPCI soumis à l'obligation LEC, l'accès des ménages les plus pauvres au logement social doit encore être amélioré (17,5 % des attributions // 25% de la demande), d'autant que les attributions à ce public sont en baisse par rapport à l'an dernier (-10 %).

I. Afin d'éviter de concentrer les ménages en difficulté dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), la loi fixe aux différents bailleurs sociaux des obligations quantifiées de loger des ménages défavorisés en dehors des QPV : au moins 25 % des attributions hors QPV doivent bénéficier aux ménages sous le seuil du premier quartile de ressources par unité de consommation ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine. Il s'agit d'un seuil minimal de 25% ; il ne peut plus être modulé à la baisse suite à la loi ELAN.

Les seuils des quartiles sont fixés par EPCI et actualisés chaque année par arrêté du ministre chargé du logement. En 2023, les seuils de ressources du premier quartile varient entre 6 967€ et 11 471€ selon les EPCI.

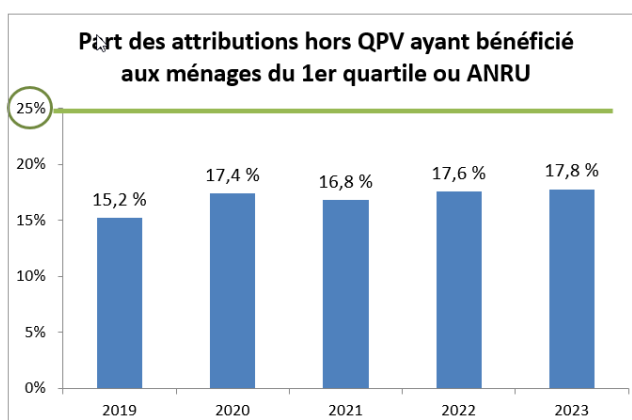
Cette disposition s'articule avec la faculté ouverte dans les conventions d'utilité sociale (CUS) de moduler les loyers des logements HLM pour permettre à ces ménages d'intégrer des secteurs qui leur sont inaccessibles aujourd'hui en raison de loyers trop élevés. L'équilibre économique des bailleurs sera néanmoins préservé. Il a toutefois été montré qu'une offre de logement « abordable » existe hors QPV.

Bilan 2023 : une amélioration en 2023 mais un résultat encore très éloigné de l'objectif

En région Hauts-de-France, sur le périmètre des 40 EPCI, **17,8 % des attributions hors QPV ont été effectuées au bénéfice des ménages sous le seuil du 1^{er} quartile de ressources ou relogés dans le cadre des projets de rénovation urbaine (17,6 % l'an dernier).**

Après une baisse en 2021, le résultat régional progresse pour la deuxième année consécutive. Ce résultat est légèrement supérieur à la moyenne nationale (16,9%) mais bien en deçà de l'obligation légale de 25 %.

Les moyennes présentées ici sont indicatives ; les 25 % doivent être respectés à l'échelle de chacun des 40 EPCI concernés.



Selon les EPCI, cette valeur varie entre 11,5% et 26%. **Seuls deux EPCI atteignent l'objectif de 25%** fixé par la loi Egalité Citoyenneté, soit un de plus que l'an dernier. 8 autres EPCI ont un résultat qui se situe entre 20 et 25 %, soit 4 EPCI de moins que l'an dernier.

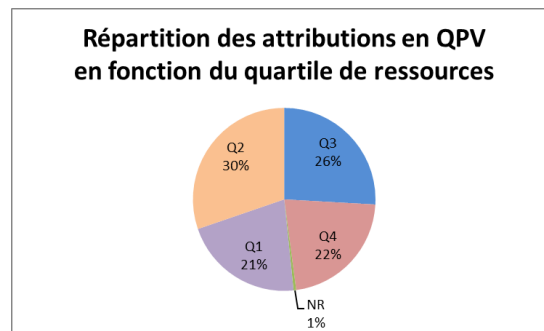
Les résultats sont également très contrastés entre bailleur : entre 0% et 35,5% (moyennes régionales indicatives, obligation à respecter sur chacun des EPCI).

L'ensemble des résultats est détaillé en annexe.

II. La loi impose également aux bailleurs sociaux et à leurs partenaires de consacrer au moins 50% des attributions (accès, mutations) en QPV aux demandeurs des trois autres quartiles (ce taux peut être modulé à la hausse dans les orientations approuvées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

Bilan 2023 :

En QPV, 78% des attributions ont bénéficié aux ménages dont les ressources sont supérieures au seuil du 1^{er} quartile. Tous les EPCI respectent l'obligation des 50% fixée par la loi Egalité Citoyenneté.



Les bilans détaillés par EPCI et par bailleur sont fournis sur demande par les services de l'État.

6. Gestion en flux de tous les contingents

Cette mesure s'applique cette fois sur tout le territoire et doit être mise en place **à compter du 24 novembre 2023**.

La gestion en flux consiste à mettre à disposition des différents réservataires un pourcentage de logements qui se libèrent dans l'année.

Le bailleur, qui a une vision d'ensemble des différents réservataires, de leurs orientations et obligations, orientera ainsi chaque logement libéré vers le réservataire qui lui paraît le plus adapté.

Deux modalités de gestion en flux des contingents sont possibles :

- gestion en flux directe : le réservataire de logements choisit lui-même les candidats à positionner sur le logement
- gestion en flux déléguée : le réservataire délègue au bailleur le choix du candidat à présenter en commission d'attribution.

Les conventions bailleur-Etat dans les 5 départements sont passées en gestion en flux déléguée.

Toute nouvelle convention avec un réservataire doit être transmise au préfet et au président de l'EPCI, si la réforme des attributions s'applique sur son territoire.

À noter que le pourcentage de réservation ne s'applique pas sur l'ensemble des logements libérés. Sont notamment exclus les logements attribués aux ménages en demande de mutation et aux ménages relogés dans le cadre de projets de renouvellement urbain ou dans le cadre d'une opération de vente (liste complète des logements exclus des réservations à l'article R441-5 du CCH).

Chaque année, avant le 28 février, les bailleurs doivent transmettre à l'ensemble des réservataires :

- un bilan détaillé des logements attribués par réservataire l'an passé
- une estimation du nombre de logements à exclure du flux des réservations pour l'année en cours

Le bilan des attributions par réservataire est soumis à la CIL avant le 31 mars. Il comprendra, pour chaque réservataire, la part de logements attribués en fonction de la typologie, du financement, de l'année de construction, de la localisation en/hors QPV, de la commune.

La part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des QPV ne devra pas être inférieure à 30 %.

7. Accompagnement de la mise en œuvre de la réforme des attributions en Hauts-de-France

Les EPCI sont accompagnés par les directions départementales dans les différentes étapes et instances de mise en œuvre de la réforme des attributions.

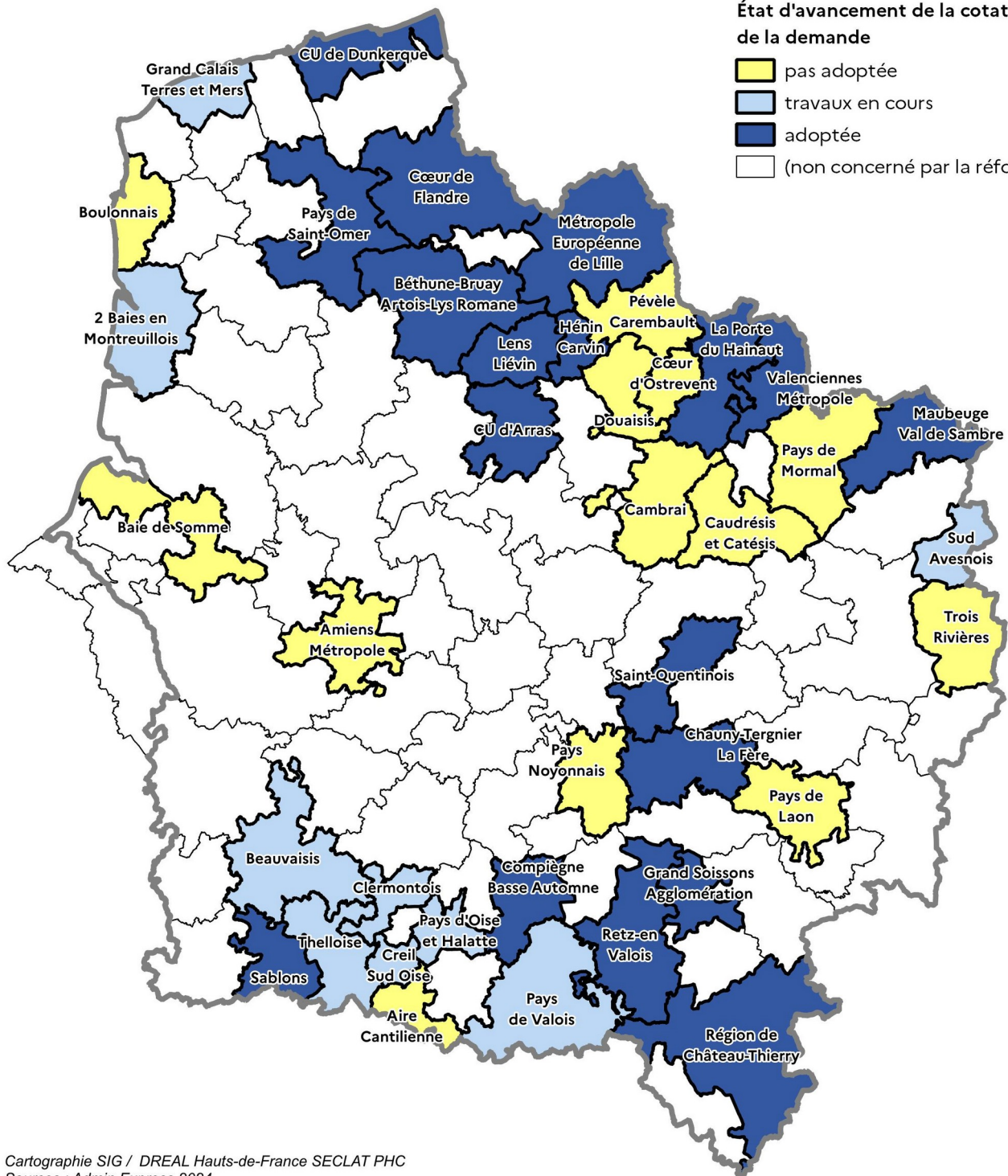
La mise en œuvre régionale de la réforme est suivie dans le cadre de la commission spécialisée PDALHPD du CRHH.

Mise en œuvre de la réforme des attributions – État d'avancement de la cotation de la demande au 15 février 2024

Situation au 15 février 2024

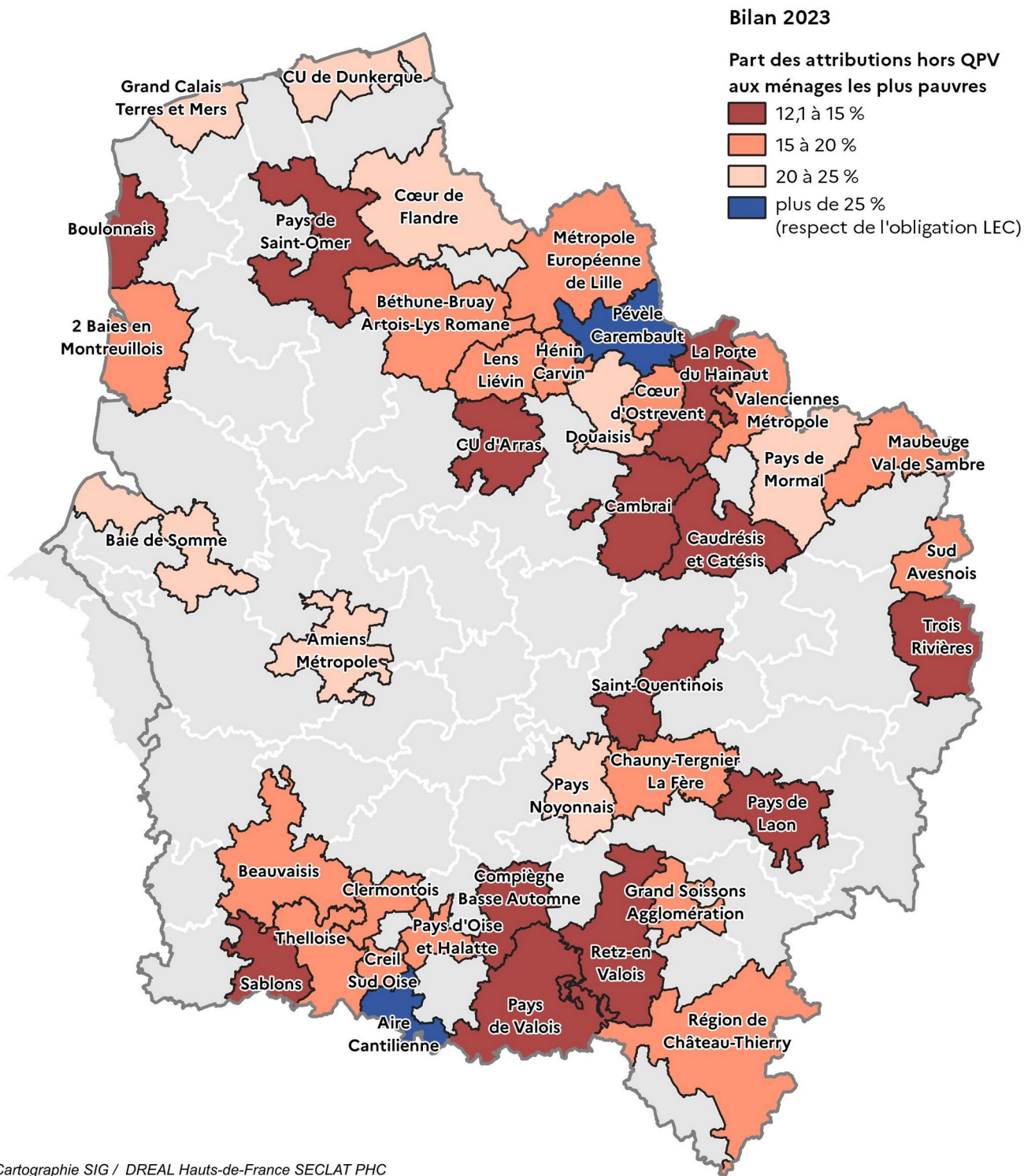
État d'avancement de la cotation de la demande

- pas adoptée
- travaux en cours
- adoptée
- (non concerné par la réforme)



Cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France SECLAT PHC
Sources : Admin Express 2024

Bilan 2023 des attributions hors QPV ayant bénéficié aux ménages du 1er quartile de ressources par EPCI



Cartographie SIG / DREAL Hauts-de-France SECLAT PHC
 Sources : Admin Express 2024
 Ministère en charge du logement - Infocentre NUNIQUE SNE (agrégé) - Données du 26/01/2024 éditées le 29/01/2024

Bilan 2023 des attributions hors QPV ayant bénéficié aux ménages du 1er quartile de ressources par bailleur

(moyenne régionale indicative ; objectif à atteindre à l'échelle de chacun des EPCI concernés)

