

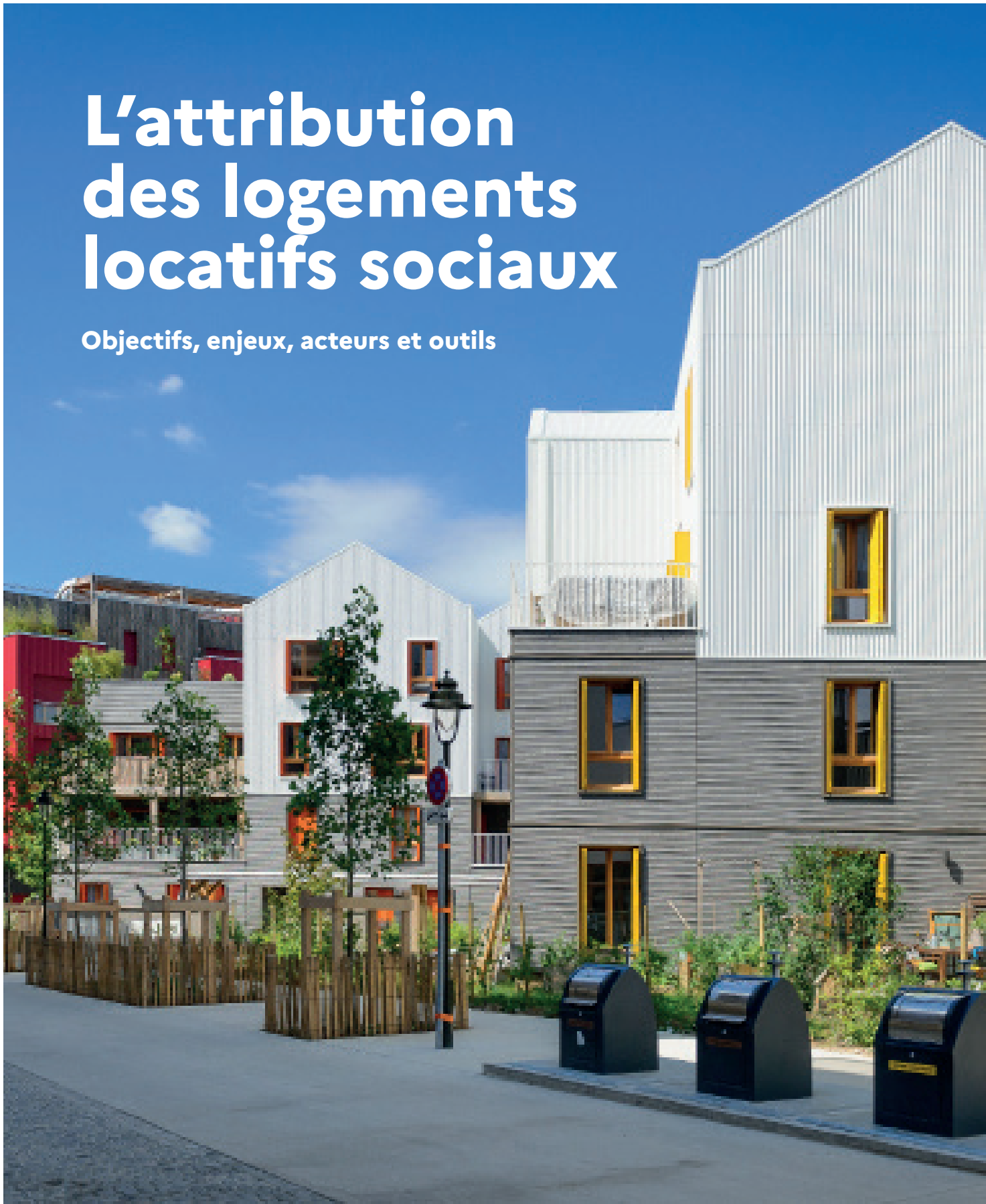


**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

L'attribution des logements locatifs sociaux

Objectifs, enjeux, acteurs et outils



SOMMAIRE

3

Attributions des logements locatifs sociaux

Plus d'efficacité, de simplicité
et de transparence

4

Évolutions législatives

Ménages et géographie prioritaires
pour favoriser la mixité sociale

8

Une mise en œuvre locale

Les intercommunalités,
fer de lance de la réforme

11

Cotation et gestion en flux des réservations

Deux outils au service de la politique
locale d'attribution

13

Caleol : Encourager la mobilité

14

Évolution du SNE

Un téléservice qui simplifie
les démarches du demandeur

15

Les textes en vigueur

16

Lexique



ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Plus d'efficacité, de simplicité et de transparence

Le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'État à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements. Elle doit tendre à proposer une offre en logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statuts d'occupation et sa répartition spatiale, soit de nature à assurer à toute personne la liberté de choix de son mode d'habitation.

72 % des ménages sont éligibles au logement social. En prise avec les évolutions de la société, la politique des attributions doit répondre à des enjeux devenus cruciaux :

- faciliter l'accès au logement des ménages ;
- loger en premier lieu des ménages ou personnes prioritaires, et mettre en œuvre le droit au logement opposable (Dalo) ;
- mettre en œuvre la politique du « Logement d'abord » ;
- favoriser la mobilité au sein du parc

pour répondre aux aspirations des ménages et optimiser l'occupation du parc, particulièrement en secteur tendu ;

- contribuer à l'équilibre des territoires en développant la mixité sociale des villes et des quartiers ;
- rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible et transparent pour le demandeur, mais aussi pour l'ensemble des acteurs ;
- moderniser les systèmes d'information pour un meilleur service au demandeur et un meilleur suivi de la mise en œuvre des politiques publiques.

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

- **les établissements publics** de coopération intercommunale 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 nouveaux outils au service de la politique du logement : la cotation de la demande et la gestion en flux des droits de réservation.

ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

Ménages et géographie prioritaires pour favoriser la mixité sociale

L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement afin de satisfaire les besoins des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement. Elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, et permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social. Cette politique doit faciliter l'accès à des logements adaptés pour les personnes handicapées et, pour les ménages dont les revenus sont les plus faibles, aux logements situés dans des secteurs extérieurs aux quartiers prioritaires de la politique de la ville.

L'attribution des logements sociaux tient compte notamment de la composition, du niveau de ressources, du patrimoine et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi, de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs et de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Le logement social est devenu, au fil des évolutions législatives, une politique



d'intérêt national, visant à assurer l'accès au logement aux publics les plus modestes et à favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers en permettant à l'ensemble des ménages d'accéder à tous les quartiers d'une ville.

1 ◦ L'accès au logement social des publics défavorisés : un objectif commun des réservataires

L'attribution des logements est définie par l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. Elle doit en priorité être prononcée envers les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du Dalo, puis :

- **les personnes en situation de handicap** ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- **les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;**
- **les personnes mal logées ou défavorisées** et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement ;
- **les personnes hébergées ou logées temporairement** dans un établissement ou un logement de transition ;
- **les personnes reprenant une activité après une période de chômage** de longue durée ;
- **les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;**
- **les personnes justifiant de violences au sein du couple**, mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité, et celles qui sont menacées de mariage forcé ;
- **les personnes victimes de viol**

25 %

Les collectivités locales, Action Logement Services et les bailleurs sociaux doivent consacrer au moins 25 % de leurs attributions annuelles aux ménages prioritaires. Cet objectif concerne en premier lieu les ménages bénéficiant d'une décision favorable au titre du Dalo. Le contingent de l'État est quant à lui dédié aux ménages prioritaires ainsi qu'au bénéfice des agents civils et militaires de l'État.

ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords ;

- **les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;**
- **les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains** ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du Code pénal ;
- **les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés** ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- **les personnes dépourvues de logement**, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- **les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;**
- **les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans** pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance.

Priorité au Dalo

Le Dalo, ou droit au logement opposable, a été instauré par la loi du 5 mars 2007 qui garantit aux citoyens le droit à un logement décent et indépendant. Elle permet aux personnes qui, soit n'ont pas reçu de proposition adaptée à leur demande à l'issue d'un délai fixé par le préfet de département (délai anormalement long), soit qui se trouvent dans une des situations déterminées par la loi, de déposer un recours auprès d'une commission de médiation afin d'être relogées. Les situations permettant de faire un recours sans condition de délai sont :

- dépourvu de logement,
- menacé d'expulsion sans relogement,
- en hébergement social ou de transition,
- logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubre ou dangereux,
- en suroccupation avec un enfant mineur ou une personne handicapée,
- logé dans un logement indécent avec un enfant mineur ou une personne handicapée,
- logé dans un logement non adapté à son handicap

2 ◦ La définition d'une géographie prioritaire : de la masse à la reconquête de la mixité sociale

Des ZUP aux ZUS

Instituées par un décret du 31 décembre 1958, 220 zones à urbaniser en priorité (ZUP) sortent de terre, offrant ainsi 2,2 millions de logements en quinze ans. La France passe de 12 millions de logements en 1946, à 21 millions en 1975. La production massive de logements dans certains territoires, les inégalités de revenus dans un contexte de chômage de masse depuis les chocs pétroliers des années 1970, les stratégies de recherche d'entre-soi et les stratégies d'évitement ont créé des zones dans lesquelles la pauvreté a fini par être concentrée.

La redynamisation de ces quartiers est devenue un enjeu de société mais aussi de politique publique mobilisant plusieurs leviers : la création d'emplois, le développement de la formation scolaire et l'accès au système de santé et de sécurité publique. En outre, une intervention massive

sur les logements et les équipements (démolition, réhabilitation, construction ou remise sur le marché de logements), est devenue nécessaire dans ces zones urbaines sensibles (ZUS). La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise notamment à répondre aux besoins en logement social des ménages modestes en assurant une répartition équilibrée du parc social sur l'ensemble du territoire dans un objectif de mixité sociale.

Certaines communes, appartenant à des territoires bien intégrés et de taille suffisante pour mener une politique locale de l'habitat dynamique et volontaire, doivent ainsi disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel (20 ou 25 %).

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003

définit les modalités d'intervention de l'État dans les ZUS et crée l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). Les opérations de démolition reconstruction se multiplient pour mieux intégrer les HLM à la ville.

Les QPV : une nouvelle géographie prioritaire

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014

→ Les chiffres du logement social

5,2 millions de logements sociaux en France, gérés par plus de 650 organismes, et représentant plus de 11 millions de locataires

85 % des logements sociaux sont dans l'habitat collectif

1 logement social sur 3 se situe dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV)

2,9 % des logements sociaux étaient vacants au 1^{er} janvier 2019 (contre 8,5 % pour l'ensemble des logements)

66 000 logements sociaux ont été mis en service en 2020

Source : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-au-1er-janvier-2021>

Dates clés

1958

Création de 220 zones à urbaniser en priorité (ZUP).

1998

Le volet logement de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions réforme le système des attributions de logements sociaux.

2000

Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux par rapport aux résidences principales.

2003

La loi dite Borloo crée l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru).

2007

La loi institue le droit au logement opposable.

2009

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion instaure le système national d'enregistrement de la demande de logement social et pose une obligation de relogement des publics prioritaires pour Action Logement.

réforme la géographie prioritaire de la politique de la ville. Basée sur un critère unique, celui du revenu, la méthode retenue pour l'identification des nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) repère les zones de concentration urbaine de population à bas revenus à partir d'un quadrillage fin du territoire métropolitain. Cette géographie constitue le socle partagé pour mettre en œuvre les politiques de mixité sociale en permettant aux demandeurs les plus modestes d'accéder à des logements en dehors des QPV et à des ménages moins modestes et aux salariés de se loger dans les QPV.

De nouvelles règles s'appliquent sur les territoires suivants : les EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la Ville de Paris et la métropole de Lyon :

→ **La loi impose qu'à moins de 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont réservées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du Logement, ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées.**

Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Île-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement.

→ **La loi impose qu'au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont réservées à des demandeurs des quartiles supérieurs.**

En outre, pour ces quartiers qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus importants (enclavement, bâti et espaces publics dégradés, déficit d'offre commerciale), le **Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)** favorise la mixité sociale et fonctionnelle en développant la diversité de l'habitat (statuts, typologie des bâtiments et des logements) et des fonctions (équipements, commerces, activités économiques). Le NPNRU traduit cette ambition politique.

→ **Les demandeurs exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation.**

La crise sanitaire liée à la pandémie de la covid 19 a mis en lumière le caractère essentiel de certaines professions pour la vie de la nation dont les missions doivent être assurées en continue alors même qu'elles ne peuvent s'exercer par le recours au télétravail. La loi relative à la différenciation, à la décentralisation, à la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action locale (3DS) prévoit que les conventions intercommunales d'attribution fixent des objectifs d'attribution au bénéfice de ces demandeurs afin de faciliter leur accès au logement social.

POUR ALLER PLUS LOIN
(textes, pratiques locales, FAQ, etc.)
<https://attributionlogementsocialetdalo.logement.gouv.fr/>

2014

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine réforme en profondeur la géographie prioritaire de la politique de la ville. La loi Alur pose le cadre d'une gouvernance intercommunale de la politique des attributions.

2017

La loi Égalité et Citoyenneté fixe des objectifs de mixité sociale par les attributions de logements sociaux et pose des obligations de relogement des publics prioritaires pour les collectivités locales et les bailleurs sociaux.

2018

La loi Elan instaure de nouveaux outils au service de la politique du logement : la cotation de la demande et la gestion en flux des réservations.

2022

La loi 3DS comporte de nouvelles mesures visant à renforcer la mixité sociale.

UNE MISE EN ŒUVRE LOCALE

Les intercommunalités, fer de lance de la réforme

Les lois ALUR, Egalité et citoyenneté, ELAN et 3DS ont positionné l'intercommunalité comme chef de file en matière d'attribution

1 ◦ L'intercommunalité, chef de file en matière d'attributions

Les intercommunalités élaborent et mettent en œuvre le programme local de l'habitat (PLH). Ce dernier traduit, au regard des besoins identifiés, le projet stratégique de l'intercommunalité en matière d'habitat, pour apporter une solution de logement ou d'hébergement à tous, et notamment aux plus fragiles.

Les intercommunalités mettent en œuvre, en parallèle, la politique d'attribution correspondante. Avec l'intercommunalité, on place l'échelon communal – donc les maires du territoires – au cœur de la réforme. Il s'agit de fixer les grandes orientations du territoire en matière de mixité sociale avec un caractère obligatoire pour tous les territoires tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et dont le territoire comporte au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Sont également concernés par cette mesure la Ville de Paris et les établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris (MGP).

2 ◦ Les outils de gouvernance

Afin d'aider les intercommunalités à faire partager ces objectifs et à en assurer la déclinaison locale, la loi Alur a créé des outils de gouvernance et de mise en œuvre de la politique d'attribution dont elles doivent se doter :

→ **La conférence intercommunale du logement (CIL)** – conférence du logement pour la Ville de Paris – qui élabore la politique

La loi 3DS vise à accélérer la mise en place d'une gouvernance intercommunale et la contractualisation des objectifs dans une convention intercommunale d'attributions. Ainsi, en l'absence de CIA, dans un délai de 8 mois à compter de la publication de la loi 3 DS (soit le 22 octobre 2022), les EPCI qui sont dans le périmètre de la réforme au jour de la publication de la loi fixent, après consultation des maires, les objectifs d'attributions correspondant aux publics prioritaires et à la mixité sociale aux bailleurs sociaux et aux réservataires sous un délai de 4 mois (soit le 22 février 2023). Ce délai de 8 mois est porté à 2 ans pour les EPCI qui entrent dans le périmètre de la réforme des attributions à compter de la publication de la loi. A défaut de notification de ces objectifs ou de CIA, le taux de 25 % d'attributions hors QPV s'applique uniformément à chaque bailleur. Par la suite, les objectifs inscrits dans une CIA se substituent à ces objectifs ou taux.

intercommunale en matière d'attributions et les formalise dans un document cadre.

→ **La convention intercommunale d'attribution (CIA)** qui décline les objectifs en engagements individuels par acteurs et en précise les modalités de mise en œuvre.

→ **Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID)** qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs.



1 514
quartiers situés dans 859 communes
sont classés quartiers prioritaires
de la politique de la ville (QPV)

La conférence intercommunale du logement (CIL)

La CIL est coprésidée par le préfet et par le président de l'EPCI (ou, pour Paris, le maire ou le président du conseil des territoires de l'EPT de la métropole du Grand Paris ou de la métropole de Lyon). Ses autres membres sont notamment les maires des communes membres de l'EPCI, les bailleurs sociaux, les réservataires, les représentants d'associations de locataires ou de défense des personnes défavorisées (article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation). La CIL est un lieu de concertation entre les partenaires des politiques d'attribution. Elle adopte et définit les orientations en matière d'attribution de logements qui viennent par la suite constituer le document

cadre stratégique, support de la politique intercommunale des attributions. Les orientations élaborées par la CIL portent sur :

- **Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs** à l'échelle du territoire à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des QPV (voir page 7, les objectifs d'attribution dans et en dehors des QPV).
- **Les objectifs de relogement des personnes prioritaires** (Dalo et catégories précitées du L. 441-1) ainsi que de celles relevant des opérations de renouvellement urbain ou de requalification de copropriétés dégradées.
- **Les propositions d'orientations définies par la CIL sont approuvées par l'EPCI et par le préfet.** Elles deviennent alors la politique des attributions qui doit être menée sur le territoire.

La convention intercommunale d'attribution (CIA)

Il s'agit d'un document contractuel qui traduit



les orientations de la CIL. La CIA est signée par l'EPCI, le préfet de département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire de l'EPCI, les titulaires de droits de réservation et, le cas échéant, d'autres collectivités territoriales ou d'autres personnes morales intéressées. Elle doit comporter les engagements des bailleurs sociaux et des réservataires de logements en faveur des publics prioritaires, de la mixité sociale et de l'équilibre territorial, établis en cohérence avec les contrats de ville.

La CIA fixe, pour chaque bailleur social :

- **Un engagement annuel quantifié et territorialisé** d'attributions envers les publics prioritaires dont en premier lieu les Dalo, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions suivies de baux signés à réaliser pour atteindre le taux d'attributions hors QPV à des demandeurs du premier quartile ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées.
- **Les modalités de relogement et l'accompagnement social** nécessaire à l'atteinte de l'objectif.
- **Un engagement sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial.**
- **Une nouvelle disposition de la loi 3 DS** qui nécessite un décret en Conseil d'Etat pour entrer en vigueur, notamment pour définir les critères : une liste fixant les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, annexée à la convention et adressée tous les trois ans.

La CIA fixe également les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Pour chacun des autres signataires de la convention, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements précités et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés. La CIA doit prévoir la création d'une commission de coordination des attributions et en définir les missions, dont l'examen des dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention, le suivi et l'évaluation de la CIA.

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID)

Le PPGDID répond à l'ambition de simplifier l'enregistrement de la demande, de mieux informer le demandeur, d'apporter plus de transparence et d'équité dans le processus d'instruction et de faire de l'EPCI l'échelon de référence pour la gestion de la demande et l'information des demandeurs.

- **Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social** et à satisfaire le droit à l'information du demandeur, en fonction des besoins en logements sociaux et des circonstances locales, et détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'État et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées, notamment les Adil (agences départementales d'information sur le logement) et les agences d'urbanisme.
- **Il prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil** des demandeurs de logement.
- **Il prévoit un système de cotation de la demande**, un système de qualification de l'offre et éventuellement la mise en place d'un système de location voulue.
- **Il doit préciser les modalités locales d'enregistrement de la demande** et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement.
- **Il doit également contenir une estimation du délai d'attente moyen** par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social.

COTATION ET GESTION EN FLUX DES RÉSERVATIONS

Deux outils au service de la politique locale d'attribution

La loi Elan généralise le système de cotation de la demande et la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Ces mesures parachèvent les réformes engagées pour atteindre les objectifs d'attributions en faveur des publics prioritaires et de la mixité sociale des villes et des quartiers.

1 ◦ La cotation de la demande de logement locatif social

La loi Elan rend obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation de la demande de logement social dans les territoires

de la réforme des attributions.

Il relève de la responsabilité des intercommunalités. Il s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes de logement social et concerne tous les réservataires.

La cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à appliquer à chacun d'eux une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande.

Cette cotation constitue **une aide à la décision** pour l'attribution des logements sociaux et **un outil de transparence**

permettant au demandeur d'apprécier le positionnement relatif de sa demande par rapport aux autres demandes, ainsi que le délai d'attente moyen constaté.

La cotation s'effectuera dans le respect des dispositions légales pour le logement des publics prioritaires, au premier rang desquels les Dalo. Un module de cotation, intégré dans le système d'enregistrement de la demande (SNE) est proposé aux intercommunalités.

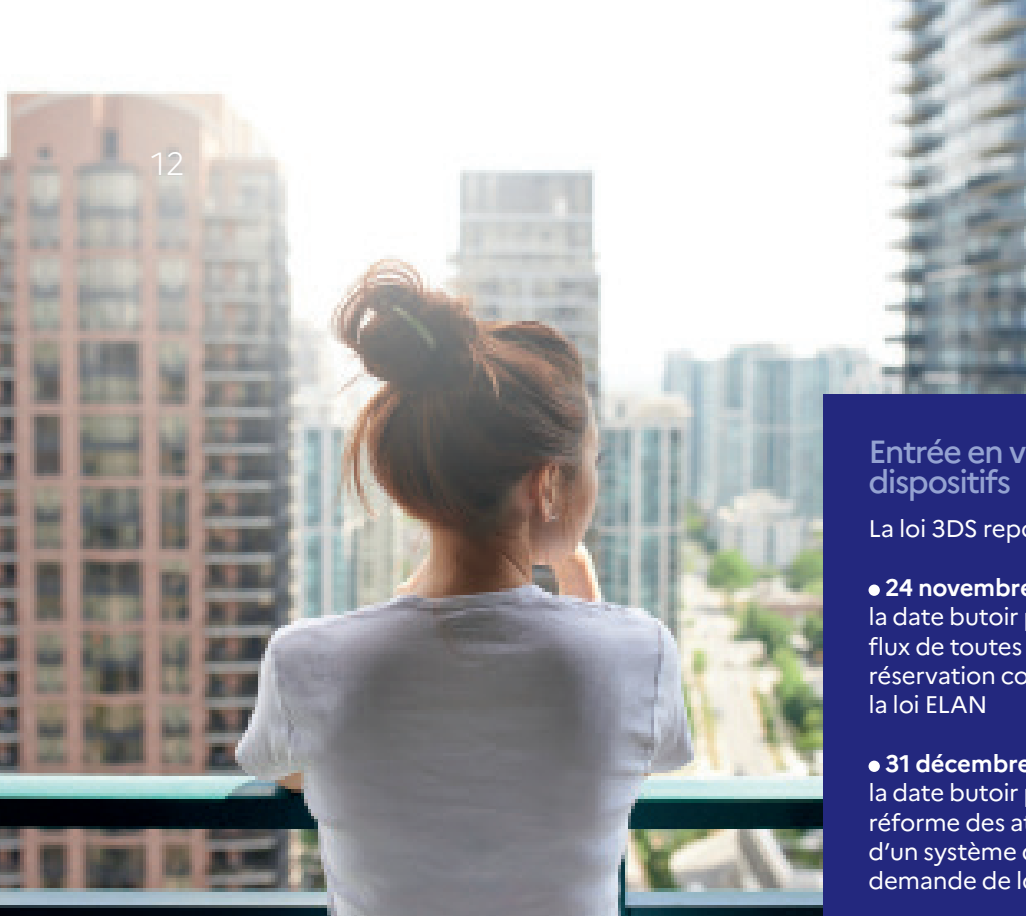
Les territoires pourront néanmoins faire le choix de développer leur propre module de cotation, lequel devra être interconnecté au SNE pour lui transmettre les informations sur la cotation du demandeur.



2 ◦ La gestion en flux des droits de réservation

La loi Elan a généralisé la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux.

L'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé peuvent bénéficier de réservations de logements sociaux. Depuis 2011, deux modalités de gestion des réservations coexistaient :



Entrée en vigueur des deux dispositifs

La loi 3DS reporte au :

- **24 novembre 2023**

la date butoir pour la conversion en flux de toutes les conventions de réservation conclues en stock avant la loi ELAN

- **31 décembre 2023**

la date butoir pour que les EPCI de la réforme des attributions disposent d'un système de cotation de la demande de logement social

– en stock avec l'identification des logements alloués à un réservataire à chaque mise en location ;

et

– sur un flux annuel de logements portant sur l'ensemble du patrimoine du bailleur.

À l'exception des réservations faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure et des établissements publics de santé portant sur des logements identifiés dans des programmes, **les réservations des différents contingents (État, Action Logement, collectivités, etc.) s'exercent désormais sur un flux annuel de logements mis en location et non plus sur des logements identifiés physiquement.**

L'ensemble des conventions signées depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN doit être en flux. La généralisation de la gestion en flux annuel des réservations vise à optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée tout en respectant les objectifs légaux de mixité sociale.

Le calcul est exprimé en pourcentage correspondant au rapport entre le nombre de réservations dont bénéficie un réservataire et le nombre total de logements d'un bailleur social sur un département.

Compte tenu des obligations de logement des publics prioritaires, **l'État peut demander à disposer de 30 % du flux annuel.** En

contrepartie de la garantie financière des emprunts, **les collectivités peuvent obtenir jusqu'à 20 % des réservations.** Ce

pourcentage peut être dépassé en cas de financement ou d'apport de terrain.

Une convention de réservation est

obligatoirement signée entre chaque réservataire et bailleur. Conclue à l'échelle départementale (sauf lorsque le réservataire est une collectivité locale), elle précise les modalités pratiques d'exercice des droits de réservation (typologie, communication, délais, suivi, etc.).

Des modalités facilitatrices, dans l'intérêt des locataires, sont prévues, pour la mise en œuvre des politiques locales et nationales : les mutations, parmi lesquelles les relogements en cas d'Anru ou d'opération de requalification des copropriétés dégradées (Orcod) en cas de ventes HLM, ou encore en cas d'arrêtés d'insalubrité ou de péril avec interdiction définitive d'habiter, sont soustraits de l'assiette du flux afin de donner davantage de marges de manœuvre aux bailleurs pour faciliter des relogements de qualité. Enfin, avant chaque première mise en location d'un programme de logements sociaux, le bailleur social est tenu d'organiser une concertation avec l'ensemble des réservataires concernés afin de leur permettre de décider s'ils souhaitent mobiliser leurs droits de réservation à l'occasion de cette première mise en location.

CALEOL

Encourager la mobilité

Depuis la loi Égalité et Citoyenneté, la mobilité géographique liée à l'emploi est prise en considération par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol).

La loi Elan réforme les missions des Caleol. Elle dispose que le bailleur social procède, via la Caleol, à un examen des conditions d'occupation du logement. Pour les logements situés dans les zones géographiques connaissant un déséquilibre entre l'offre et la demande (zones Abis, A et B1), cet examen a lieu tous les trois ans à compter de la date de signature du bail. Ainsi :

- 1. Le bailleur transmet à la Caleol des logements concernés les dossiers des locataires** qui sont, soit en condition de suroccupation, de sous-occupation, qui occupent un logement adapté au handicap alors que la personne en situation de handicap a quitté le logement, dont l'un des locataires s'est vu reconnaître un handicap ou une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap, qui dépassent le plafond de ressources applicable au logement.
- 2. La Caleol constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté** aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession



sociale dans le cadre du parcours résidentiel.

- 3. Sur la base de cet avis, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation** et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. Cette nouvelle mission doit permettre d'encourager la mobilité résidentielle et de favoriser le dialogue entre bailleur et locataires.

La mobilité des locataires peut par ailleurs être facilitée par la mise en place d'un dispositif de location voulue de type bourse d'échange. L'orientation vers le logement intermédiaire ou l'accession sociale peut également répondre aux besoins de certains locataires.

Favoriser les parcours résidentiels

Objectifs : Pour une meilleure adéquation du logement avec les besoins du ménage qui évoluent (agrandissement de la famille ou départ des enfants du domicile, rapprochement du lieu de travail dans le cadre d'une mobilité professionnelle, situation de handicap, etc.). Mieux répondre aux besoins des locataires et les accompagner dans leurs parcours résidentiels, qui peuvent se poursuivre au sein du parc social, mais aussi en dehors : vers le locatif intermédiaire,

l'accession sociale à la propriété par exemple, et libérer des logements pour les ménages qui en ont besoin.

Comment ? Examen, dialogue et accompagnement. Pour cela, un point périodique sur la situation des locataires est nécessaire. La mesure s'applique dans les zones tendues, là où les demandes sont les plus nombreuses et la nécessité d'optimiser l'occupation du parc la plus aiguë.

ÉVOLUTION DU SNE

Un téléservice pour simplifier les démarches du demandeur

Le système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE) est mis en place depuis le 28 mars 2011.

Via le SNE, le demandeur :

→ peut enregistrer sa demande de logement social en ligne via la mise en place d'un téléservice permettant le dépôt, la mise à jour et le renouvellement de la demande de logement social ;
 → bénéficie d'une attestation d'enregistrement de sa demande de logement social comportant, en annexe, le résumé de sa demande et la description des étapes à venir du traitement de celle-ci ;

→ peut accéder aux données contenues dans sa demande telles qu'elles ont été enregistrées dans le SNE ou, le cas échéant, modifiées par ses soins ou rectifiées par un intervenant habilité ;
 → peut accéder aux informations relatives à la demande de logement social disponibles sur le portail grand public : un annuaire des guichets d'enregistrement, les chiffres clés du logement social par commune, la répartition des logements et des attributions par organisme de logement social ;
 → n'aura à fournir qu'un seul exemplaire des pièces servant à l'instruction de sa demande par la mise en place du « dossier unique » ;
 → bénéficiera à terme d'un numéro unique national et non plus départemental ou régional pour l'Île-de-France.

Le SNE évolue avec la modernisation du portail grand public :

→ un site plus ergonomique, accessible, responsive pour faciliter les démarches et le suivi de la demande ;
 → possibilité de se connecter avec les identifiants France Connect avec en perspective le renseignement automatique de certaines données de la demande. Pour les EPCI qui le souhaitent, le SNE met à disposition gratuitement un module pour coter la demande de logement social.

POUR EN SAVOIR +

<http://sne.info.application.logement.gouv.fr/spip.php?page=sommaire>



Les textes en vigueur

→ La loi Alur

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, crée un droit à l'information du demandeur et réforme le régime des attributions au niveau local en posant le cadre d'une politique intercommunale des attributions via la mise en œuvre de conférences intercommunales du logement (CIL), de conventions intercommunales d'attribution (CIA), d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID), qui viennent compléter la politique de l'habitat inscrite dans les programmes locaux de l'habitat (PLH) en confortant le lien direct entre la programmation de l'offre, l'intervention sur le bâti et la demande de logement social. Elle offre déjà la possibilité de mettre en œuvre une cotation de la demande.

→ La loi Égalité et Citoyenneté

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté assure la combinaison du droit au logement et de la mixité sociale. Cette loi structurante améliore l'accès des personnes en difficulté au logement social et pose des obligations en matière de mixité sociale. Elle renforce les obligations pour l'accès des ménages défavorisés au logement locatif social en obligeant les collectivités et les bailleurs sociaux à consacrer au moins 25 % des attributions annuelles respectivement sur leur contingent ou le contingent non réservé au logement de ces ménages. Elle porte l'ambition de favoriser la mixité sociale en fixant des objectifs d'attribution au bénéfice des ménages les plus modestes en dehors des QPV et des objectifs d'attribution au bénéfice de ménages moins modestes en QPV. Enfin, elle conforte l'assise des EPCI en tant que chefs de file de la réforme, en rendant obligatoires les conférences intercommunales du logement et les conventions intercommunales d'attribution dans les territoires de la réforme des attributions.



→ La loi Elan

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) généralise le système de cotation dans les territoires de la réforme.

Elle vise à fluidifier les parcours résidentiels et la mobilité dans le parc social en généralisant la gestion en flux annuel des droits de réservation de logements sociaux. Enfin, elle renforce les missions des commissions d'attribution devenues commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) qui examineront les dossiers de certains locataires proposés par les bailleurs.

→ La loi 3DS

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3 DS) comporte plusieurs mesures relatives à la mixité sociale : notification des objectifs d'attribution aux bailleurs sociaux par les EPCI en cas d'absence de CIA, amélioration du reporting au préfet des attributions hors QPV, identification de résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, objectifs d'attribution aux demandeurs exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation.

Elle comporte également l'inscription d'un nouveau critère de reconnaissance DALO pour le demandeur ou une personne à sa charge occupant un logement inadapté à son handicap.

Elle reporte à fin 2023 les dates butoirs pour la mise en œuvre de la cotation et de la gestion en flux.

Réforme des attributions de logements locatifs sociaux

LEXIQUE

→ Anru

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du Programme national de rénovation urbaine (PNRU).

→ Caleol

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est l'instance décisionnaire en matière d'attribution. Elle a pour mission l'attribution nominative des logements ayant bénéficié de l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L. 442-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

→ CIA

La convention intercommunale d'attribution décline les orientations arrêtées par la CIL en engagements individuels par acteurs et en précise les modalités de mise en œuvre.

→ CIL

La conférence intercommunale du logement – la conférence du logement pour la Ville de Paris – élabore la politique intercommunale en matière d'orientations d'attribution, et les formalise dans un document cadre.

→ Dalo

Le droit au logement opposable, instauré par la loi du 5 mars 2007, garantit aux citoyens le droit à un logement décent et indépendant.

→ Orcod

L'opération de requalification des copropriétés dégradées est un dispositif introduit par la loi Alur visant à lutter contre l'indignité et la dégradation des copropriétés.

→ PLH

Le programme local de l'habitat est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat. Il est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

→ PPGDID

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs.

→ Réservataire

En contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé sont réservataires de logements sociaux.

→ QPV

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont définis par les pouvoirs publics sur le seul critère du revenu, en y déterminant la part de la population ayant un revenu inférieur à 11 250 euros par an.

→ SNE

Système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social.