

## Observatoire des initiatives locales en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

Séminaire d'installation du 8 décembre 2021

### Compte-rendu

*Matinée animée par Didier Vanoni – FORS Recherche sociale*

### Ouverture de la matinée

**Odile Vignal**, vice-présidente de Clermont Auvergne Métropole et représentante de France urbaine, intervient en vidéo pour l'ouverture de la matinée. **Avec plus de 2 millions de demandeurs de logement social**, elle souligne l'importance **d'améliorer la gestion de la demande et des attributions pour assurer aux ménages modestes et très modestes un parcours résidentiel de qualité** et en lien avec leurs attentes. Mieux répondre à la demande, veiller à la cohérence des équilibres sociaux, favoriser la mixité, apporter un meilleur service au demandeur ... ces ambitions sont partagées par les collectivités et les organismes Hlm. Forts de ce constat, l'Association des Maires de France (AMF) France Urbaine, l'Union sociale pour l'habitat (USH) et Intercommunalités de France (ex-AdCF) ont souhaité créer cet observatoire qui serait **un lieu d'échange et de partage d'expériences quant aux modalités de déploiement de la réforme de la gestion de la demande et des attributions**.

« PPGID », « CIA », « CIL » sont des termes techniques mais ils recouvrent des enjeux politiques de premier ordre. Environ la moitié des intercommunalités de France ont mis en place leur Conférence Intercommunale du Logement et seuls 35 % disposent d'une Convention Intercommunale d'Attributions opérationnelle au niveau national. Afin d'améliorer ces résultats il faut **s'appuyer sur les bonnes pratiques et mieux accompagner les acteurs locaux**. Seuls 8% des EPCI répondent à l'objectif de consacrer ¼ des attributions hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile et les raisons sont connues : insuffisance de l'offre de logements sociaux notamment en centre-ville, injonctions paradoxale sur la vente Hlm, besoins multiples (Logement d'abord, relogements ANRU, Dalo...). C'est l'ensemble de la chaîne de production du logement qu'il convient de mobiliser pour rééquilibrer l'offre de logements abordables. L'Etat a un rôle à jouer en réinvestissant le sujet et en accompagnant les acteurs locaux. L'Etat devrait prochainement adresser une instruction aux préfetures. Cela paraît utile et nécessaire, pour relancer ce chantier notamment concernant la gestion en flux des réservations. L'observatoire des initiatives locales devra permettre de remonter les retours d'expérience de terrain, les conditions de réussite et difficultés rencontrées. Je vous remercie et nous souhaite d'excellents travaux.

**Claire Delpech**, responsable habitat à Intercommunalités de France - AdCF, rappelle les dispositifs liés à la gestion de la demande et des attributions (mise en place de la cotation et gestion en flux) et remercie l'USH pour l'organisation de cette réunion, jugée importante pour au moins trois raisons. Tout d'abord parce que la question des politiques du peuplement est dans l'actualité avec la mise en place du dispositif de cotation. Il s'agit du point d'orgue de la réforme amorcée il y a une dizaine d'année. Elle souligne l'importance d'établir une politique de peuplement à l'échelle intercommunale.



Le fil conducteur de la réforme est **la question de la transparence vis-à-vis du demandeur**, placé au cœur du dispositif. Mais la réforme consiste également à optimiser la gestion du parc social et à satisfaire les exigences de mixité sociale ainsi que l'accès au logement des ménages les plus défavorisés. Elle implique donc des **transformations importantes** concernant les pratiques, les méthodes de travail, du côté des collectivités comme du côté des bailleurs.

Cette réunion est également importante parce que **les intercommunalités ont été positionnées au centre du jeu par le législateur** : elles ont été désignées comme cheffes de fil dans cette évolution des politiques de peuplement. Cela implique qu'elles soient en mesure de définir une stratégie territoriale en matière de mixité, d'occupation du parc social, de rééquilibrage territorial au sein des CIL qu'elles coprésident.

Aujourd'hui, on constate que **toutes les collectivités n'en sont pas là, cette réunion est d'ailleurs destinée à les faire progresser, à les accompagner** : passer du constat partagé (étape qui a fortement progressé) à l'action, peut être difficile surtout quand les rééquilibrages territoriaux sont conséquents. Cette stratégie doit se définir dans un cadre partenarial, avec les communes et les organismes.

Le **statut d'Autorité organisatrice de l'habitat AOH** en cours de débat au parlement, doit pousser dans ce sens, rendre les intercommunalités encore plus responsables / plus volontaires. C'est pourquoi Intercommunalités de France l'a si fortement poussé. C'est une question de légitimité. Il appartiendra aux intercommunalités de se saisir de ce statut et de l'enrichir.

Importante enfin, car ce séminaire inaugure une démarche pour l'ensemble des parties prenantes qu'est l'observatoire des initiatives locales. Il repose sur un travail monographique réalisé par l'USH, qui associe les associations d'élus locaux et permet de saisir la **diversité des contextes locaux et leurs implications sur les modalités de mise en œuvre de la réforme**. En effet, celle-ci ne se met pas en œuvre de la même manière selon que le territoire soit tendu ou détendu, d'où **l'importance de partager, les expériences, les points sensibles et les bonnes pratiques**.

**Marianne Louis**, directrice générale de l'USH, poursuit en expliquant que l'USH a souhaité **suivre 12 sites pour comprendre comment les différents dispositifs se mettent en œuvre concrètement sur le terrain** depuis la loi Alur. L'USH a travaillé avec les élus, les techniciens et les bailleurs à des propositions d'évolutions des attributions, dont la synthèse est restituée dans un Livre Blanc. Des échanges ont également eu lieu avec l'Etat sur les conditions de mise en œuvre des décrets sur la cotation et la gestion en flux. Or il est important **que les réformes mises en œuvre par l'Etat se fasse au service des demandeurs**, dans leur diversité et cela suppose être en **prise constante avec leurs réalités et celles des territoires**. C'est uniquement à partir de cette analyse locale que l'on peut construire des politiques d'attribution qui ont un sens. L'objectif est donc que cet observatoire se réunisse en présentiel, à un rythme annuel.



## 1ère table ronde : la relation aux demandeurs et la gestion de la demande, les attributions et la gouvernance de la réforme

Séquence animée par Francis Rathier et Fanny Lainé-Daniel.

Trois invités témoignent de leurs expériences : Coralie Monges (chargée de mission mixité sociale et politiques des attributions à Annemasse Agglo), Frédéric Jullian (directeur du développement urbain à Tours Métropole Val de Loire), Charlette Gallouet (directrice générale adjointe d'Habitat 76, OPH de la Seine-Maritime).

### La relation aux demandeurs et la gestion de la demande

**Coralie Monges** chargée de mission, **Annemasse Agglo**, développe le contexte dans lequel s'est mis en place la réforme de la gestion et des attributions de logements sociaux à **Annemasse Agglo**. L'intercommunalité composée de douze communes se situe en Haute-Savoie et loge entre 90 000 et 95 000 habitants. L'agglomération compte deux quartiers en Politique de la Ville et connaît **une forte pression de la demande**, liée à la **proximité géographique de Genève**. Les rémunérations salariales importantes de la Suisse et le coût relativement inférieur de la vie en France incitent à demander un logement sur le territoire afin d'augmenter son pouvoir d'achat.

En 2018, **une Maison de l'habitat est créée** et devient le **lieu référence** en termes de logement. Financée par onze communes adhérentes, il s'agit d'un lieu **d'information et d'enregistrement de la demande**. La maison de l'habitat propose également des services d'accompagnement, notamment une permanence sur les questions de rénovations et une permanence juridique, et développe un nouveau service sur la colocation intergénérationnelle.

Coralie Monges partage l'avancée d'Annemasse Agglo sur sa **grille de cotation de la demande**, adaptée aux enjeux locaux. Elle a été travaillée dans le cadre de groupes de travail avec les membres de la CIL. Afin d'apporter une première réponse aux migrations professionnelles à Genève, la grille prévoit notamment, parmi les critères locaux, que les **professionnels de service (dont médical) exerçant en France** bénéficient de points de cotation. La grille prévoit aussi une cotation spécifique pour les mutations, l'objectif fixé par la CIL étant de 30% de mutations. Cette grille a été **élaborée puis testée au sein de l'agglomération**, les acteurs regrettant toutefois de n'avoir pas pu la tester sur l'ensemble des demandes. En effet, une fois le module de cotation du SNE paramétré par l'EPCI, la cotation ne peut être testée et est directement visible par les demandeurs. Coralie Monges souligne l'importance, en amont de la cotation, d'effectuer un travail de communication auprès des demandeurs, afin que le personnel de la Maison de l'habitat en contact direct avec les demandeurs ne se retrouve pas en difficulté.

**Frédéric Jullian**, directeur du développement urbain, **Tours Métropole Val de Loire**, présente quelques éléments de contexte. L'intercommunalité est constituée de vingt-deux communes, dont douze sont soumises à la loi SRU, et compte 300 000 habitants. Une dizaine de bailleurs sont présents sur le territoire, et 40% des logements sociaux sont situés en QPV. On relève une certaine tension de la demande de logement social, avec trois demandes pour une attribution. Les élus se sont saisis depuis une dizaine d'années de la question de la gestion de la demande et des attributions.



**Frédéric Jullian** fait valoir que la **mise en place du fichier partagé de la demande et la cotation** ont permis une **mise à l'agenda** des enjeux de gestion de la demande et des attributions et ce faisant, une **appropriation de ces questions par les élus et techniciens**.

TMVL s'appuie notamment sur le fichier partagé de la demande mis en place depuis 2013 à l'échelle du département d'Indre et Loire (« Demande 37 »). L'installation de cet outil a permis d'interroger les relations entre les communes et les usagers. Quatorze communes sont ainsi devenues des lieux d'enregistrement de la demande.

La **grille de cotation** de la demande a été travaillée avec les communes et les réservataires. Elle est actuellement **en phase de finalisation** et une phase **d'expérimentation** se déroulera début 2022. Un **kit d'information** est prévu afin d'assurer la communication auprès des demandeurs. Les 33 critères de la grille de cotation ont fait l'objet de débats entre les élus. Cela a ouvert un espace d'échange sur la fonction même du logement social et remis à l'agenda certaines questions telles que les lieux d'enregistrement et l'efficacité des procédures d'accueil.

**Charlette Gallouet**, directrice générale adjointe, **Habitat 76**, présente les territoires d'intervention de l'organisme qui, avec 30 000 logements sociaux, est implantés sur 92 communes du département de Seine-Maritime, dont 24 sont des lieux d'enregistrement. Habitat 76 travaille principalement avec six EPCI de tailles hétérogènes qui couvrent 90% de son parc. Les territoires sont **dans l'ensemble peu tendus** (2 à 2,5 demandes pour 1 attribution), cependant **plus de 40 000 demandes sont en attente**, dont la moitié sont des demandes de mutation et il n'y a pas de fichier partagé, c'est le SNE, les bailleurs sont lieu d'enregistrement, peu de communes l'étant (24).

Parmi les six intercommunalités concernées, cinq d'entre elles ont une Conférence Intercommunale du Logement, deux ont adopté une Convention Intercommunale d'Attribution et deux ont un Plan Partenarial de Gestion de la Demande en place.

Elle partage les réflexions engagées autour de l'accueil et l'information de demandeur, entre **volontés de mutualiser les lieux d'accueil et assurer un maillage territorial au plus proche des concernés**.

L'inter-bailleurs a rédigé une contribution présentée à l'ensemble des EPCI. Il n'y a **pas de Maison de l'habitat**, le choix (consensus coté bailleurs et EPCI) **ayant été fait d'assurer un maillage territorial au plus proche des demandeurs** : plus de 70 lieux d'accueil, mais qui n'ont pas tous le même niveau, certains n'ayant que la fonction d'information. Un **socle commun d'information afin d'harmoniser les pratiques** des différents lieux d'information et d'enregistrement **a été travaillé en inter-bailleurs**, de façon à professionnaliser les lieux d'accueil des bailleurs : formation du personnel et éléments de langage communs. **La cotation sera l'occasion de repenser les lieux d'accueil**. Une réflexion est en cours sur un des EPCI de créer une Maison de l'Habitat. Côté bailleurs côté, sur un des EPCI, le sujet de la mutualisation des lieux d'accueil a été mis sur la table, compte tenu de la proximité géographique de lieux d'accueil des bailleurs : ce qui simplifierait la démarche du demandeur.

Côté bailleur, il reste encore **des chantiers importants à mener** : d'une part l'enjeu devant nous en ce qui concerne **la cotation**, notamment s'il y a des critères locaux définis par chacun des EPCI, sachant que les critères locaux ne seront pas calculés automatiquement ; d'autre par **l'amélioration de la**

**qualification de la demande pour le demandeur lui-même, mais aussi limiter les refus d'attribution.** ; le territoire connaissant une **vacance** liée à des refus d'attribution.

## Les attributions

**Coralie Monges précise que, concernant l'objectif d'un quart d'attributions à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV, Annemasse Agglo est passée d'un taux de 9% à 15%. La CIL a engagé une étude sur l'accessibilité du parc social, notamment aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile, et visant à dégager des leviers pour augmenter l'offre abordable. Coralie Monges souligne que les prix de l'immobilier sont particulièrement élevés du fait de la proximité avec Genève, et ont tendance à augmenter renforçant les difficultés des ménages modestes à se loger.**

Parmi les leviers identifiés, 4 thématiques ont été dégagées :

- **Améliorer la solvabilité des ménages**
- **Mieux rapprocher l'offre et la demande**
- **Adapter l'offre existante**
- **Orienter l'offre nouvelle**

Parmi les **pistes d'actions envisagées**, la modification du **zonage APL** a été évoquée pour mieux tenir compte de l'extrême tension du marché et améliorer la solvabilité des ménages. Une **plus grande mise en synergie des aides locales** des collectivités est aussi attendue : certaines aides sont aujourd'hui peu valorisées ou mal utilisées.

Annemasse Agglo a également pour projet de **mettre en place une Instance Multipartenariale d'Attributions (IMA)** qui réunirait tous les partenaires (bailleurs, réservataires, intercommunalité, communes...). Lorsqu'un logement se libérerait, l'IMA procéderait au rapprochement offre/demande et se réunirait chaque semaine pour examiner les propositions de candidats et procéder aux attributions.

**Frédéric Jullian** présente l'avancée de Tours Métropole Val de Loire sur différents volets de la réforme de la gestion de la demande et des attributions. La **dynamique partenariale et le travail de qualification du parc social** ont été **deux points d'appui importants** pour l'élaboration des documents cadres.

La **convention intercommunale d'attributions** a été **validée en 2019**, dans la continuité des dynamiques partenariales engagées. Elle s'appuie notamment sur une qualification de l'offre, fondée sur des indicateurs permettant d'apprécier la concentration de situations de fragilité dans certains secteurs. Ce travail a permis une **réflexion plus large sur l'amélioration de l'accès au logement des ménages fragiles** et de fait, a orienté la mise en œuvre de la réforme. Un accord avec les représentants de l'Etat a notamment permis un **échelonnement dans le temps de l'objectif d'attribution hors QPV aux demandeurs du premier quartile**. Le pourcentage est aujourd'hui de 12 % et doit poursuivre une trajectoire ascendante pour atteindre 25 % à horizon 2023. De plus, le travail sur la qualification de l'offre a permis une meilleure appréhension du système de cotation et une meilleure appréciation des possibilités de mobilité des ménages à bas revenus.

L'intercommunalité a également souhaité **engager un travail partenarial sur le passage à la gestion en flux des réservations, actuellement en cours**. Elle a par ailleurs initié une **réflexion sur les bourses d'échanges de logements** et la place de l'intercommunalité dans les CALEOL. Ces différents sujets ont donné lieu à des études dont les enseignements sont restitués dans le cadre de groupes de travail associant les membres de la conférence intercommunale du logement.

**Charlette Gallouet** évoque le travail fait avant la loi ELAN qui avait conduit à établir des diagnostics. La métropole de Rouen l'a réalisé à l'échelle des communes en classant ces dernières en fonction de leurs capacités d'accueil.

A été regardé la faisabilité d'atteindre le taux d'attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile, sachant qu'avec la loi LEC, il y avait encore la possibilité de moduler dans le temps l'atteinte de cet objectif.

Le constat consensuel (EPCI, bailleurs et services de l'État) a été celui de **l'impossibilité à court terme d'atteindre 25 %** des attributions annuelles aux ménages relevant du **premier quartile, celui-ci se situant plutôt autour de 20%**, car **les logements libérés hors QPV ne correspondent pas aux demandes** en termes de loyers et de typologies. Les petites typologies trop peu nombreuses et le **taux de rotation est trop faible**.

Elle trouve dommage que la loi ELAN soit venu bousculer la logique d'une approche territoriale de la politique d'attribution et regrette qu'il ne soit plus possible de moduler ce taux dans le temps.

**Le sujet de l'objectif des 25% d'attribution hors QPV de ménages du 1<sup>er</sup> quartile est à présent sur la table pour voir dans quelle mesure, ce que souhaiterait l'État, qu'il y ait une déclinaison par bailleur.**

75% des attributions sont faites à Habitat 76 à des ménages en dessous des plafonds de ressources PLAI et beaucoup de ménages du 2<sup>ème</sup> quartile qui sont précaires et ne vont pas dans le sens du rééquilibrage de peuplement souhaité. D'autre part, **l'État lançant un certain nombre d'appels à projet, il y a de nombreuses sollicitations qui mettent en tension les deux objectifs de mixité sociale d'un côté et d'accueil de l'autre**. Une étude est actuellement engagée sur cette question pour que chaque bailleur regarde l'occupation de son parc et fasse part de sa vision et de la faisabilité de l'accueil de l'ensemble de ces publics.

### **La gouvernance de la réforme et le partenariat**

**Coralie Monges** témoigne de la dynamique partenariale sur le territoire par le biais de la CIL. Deux élus président le conseil communautaire, un représente les six communes les plus urbaines et l'autre les communes rurales.

**Frédéric Jullian** souligne à nouveau que le dialogue partenarial à l'œuvre sur Tours Métropole Val de Loire est antérieur à la CIL, facilitant la légitimité de l'intercommunalité à se positionner sur ces questions. Le copilotage avec l'Etat permet de partager les enjeux de la réforme sur le territoire. La métropole a un rôle de coordination, mais ne se substitue en aucun cas aux acteurs compétents.

**Charlette Gallouet** considère **nécessaire un portage renforcé des EPCI pour sortir d'une approche purement réglementaire et dépasser les effets qu'ont pu avoir les diagnostics à l'échelle communale conduisant les Communes à se comparer entre elles**, ce qui peut mettre en position inconfortable le bailleur.

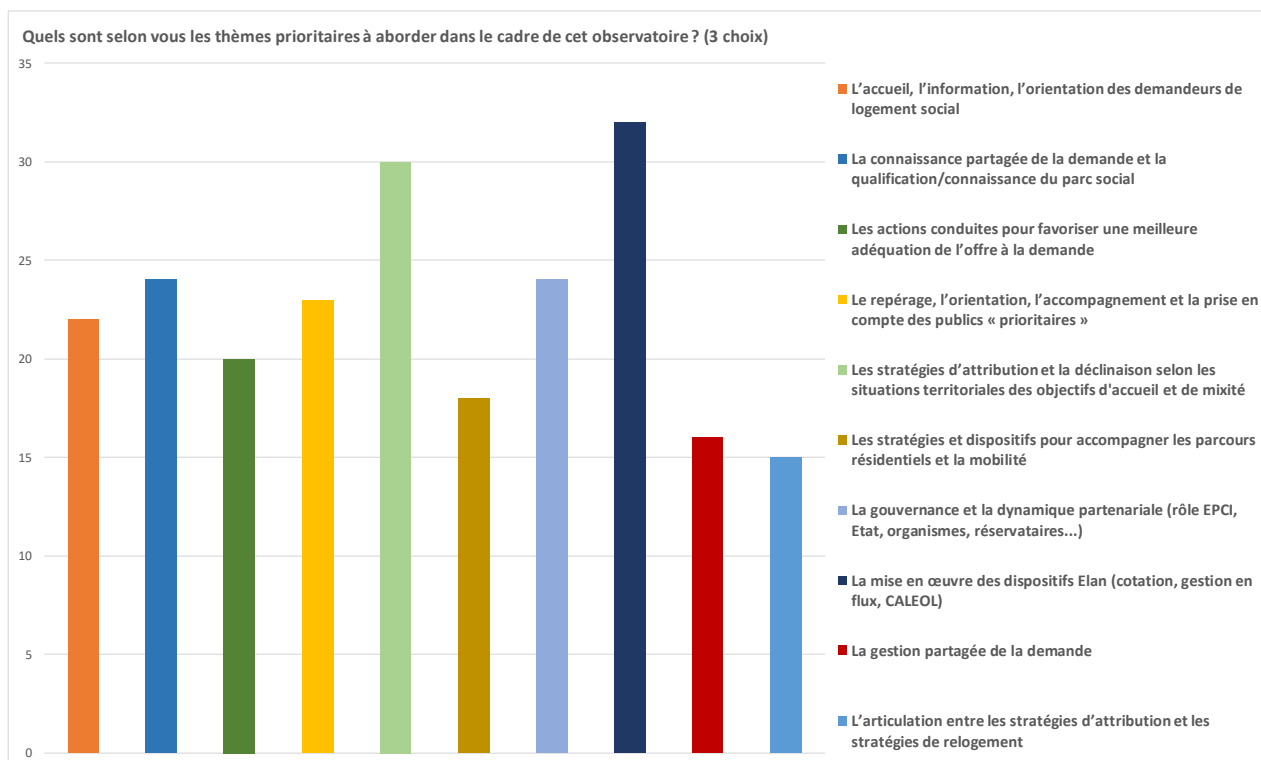


**Les bailleurs ont un rôle à jouer pour la mise en place d'un cadre régional sur la cotation et la gestion en flux et apporter des explications aux élus** autour des documents cadre. Habitat 76 a effectué des propositions techniques sur les modalités de mise en œuvre de la réforme. Enfin, le constat général est celui d'un manque de moyens techniques et humains pour analyser et objectiver l'état du parc et des attributions.

***Visionnage d'une des quatre vidéos produites par les acteurs de PACA Corse pour expliquer aux élus la réforme de la gestion de la demande et des attributions.***

### **Séquence de sondage : quels objectifs de l'observatoire et quelles thématiques prioritaires ?**

Parmi les participants 66 personnes ont répondu, les sujets de questionnements sont relativement homogènes : la question de la mise en œuvre des dispositifs liés à la loi Elan (CALEOL, cotation de la demande, gestion en flux), la déclinaison territoriale des objectifs d'attribution, l'accompagnement des publics prioritaires et la connaissance de la demande et des partenariats.

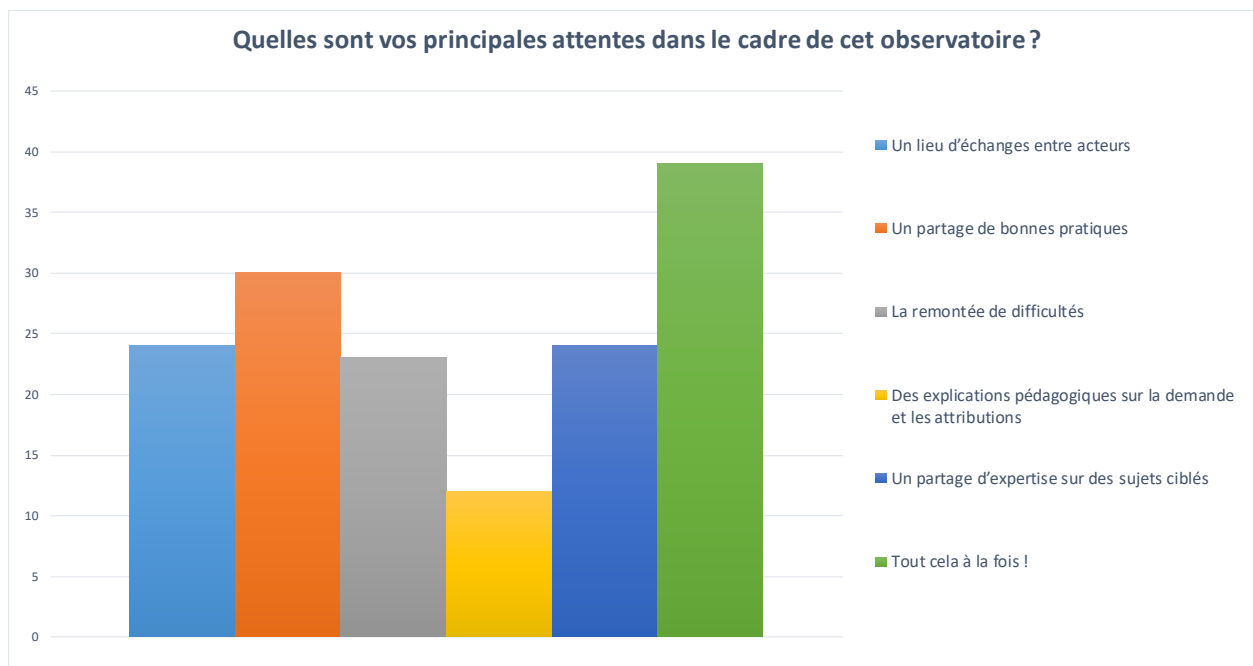


Les autres thématiques remontées par les participants :

- La location voulue
- La qualification de la demande et l'enregistrement
- Pour les territoires disposant d'une CIA avec orientations de peuplement territorialisées, les moyens de mise en œuvre des objectifs de mixité
- La modernisation de la relation aux demandeurs (recours aux outils numérique / complémentarité avec les services d'accueil)
- Approche par publics : seniors, jeunes salariés...
- Prévention des discriminations dans l'accueil des demandeurs ainsi que dans les politiques d'attribution
- La gestion des refus des demandeurs
- L'attribution des logements sociaux en territoire rural ou périurbain (EPCI sans QPV)
- Les leviers pour mettre en œuvre la mixité sociale
- Les politiques des loyers
- L'objectif particulier des ménages du 1er quartile hors QPV, comment travailler sur des leviers d'amélioration, affiner cet objectif...



- Le suivi des objectifs des CIA : les observatoires locaux du logement social (connaissance de l'offre, de la demande, des attributions...) et leur gouvernance



**Les résultats de ce questionnaire permettront de planifier les prochaines thématiques d'échanges de pratiques de l'observatoire.**



## 2e table ronde : les enjeux territoriaux et partenariaux de la mise en œuvre de la réforme

Trois invités témoignent de leurs expériences : Anne Terlez (vice-présidence à l'habitat de l'agglomération Seine Eure et vice-présidente d'Intercommunalités de France), Odile Vignal (vice-présidente Habitat de Clermont Auvergne Métropole et représentante de France urbaine) et Maryse Prat (directrice générale de Cité Jardin et présidente de la commission attribution USH).

**Anne Terlez** présente les enjeux territoriaux de la communauté d'agglomération Seine Eure. Composée de 60 communes et 75 000 habitants, l'intercommunalité s'est emparée très tôt de la question de l'habitat et est délégataire des aides à la pierre. Les objectifs d'attribution s'inscrivent dans un contexte territorial particulier puisque 10 % de la population vit en QPV mais les trois quarts des habitants sous le seuil de pauvreté n'habitent pas en QPV. La maison de l'habitat gère les problématiques liées au logement aussi bien privé que social, et propose un accompagnement des résidents sur des questions diverses, de rénovation énergétique notamment.

Anne Terlez présente plusieurs enjeux que posent l'élaboration conjointe du PPDG et du 3<sup>e</sup> PLH. L'élaboration de ce document cadre et document stratégique soulève plusieurs enjeux, entre autres les difficultés de **concilier les objectifs réglementaires** d'attribution et les politiques d'accueil et de mixité, de territorialiser les objectifs, de **produire des logements à bas loyer**, ou encore d'estimer le rôle que peut jouer l'intercommunalité en commission d'attribution. Il est également important de **penser l'attractivité du parc**. Le territoire connaît des dynamiques économiques fortes et des mouvements pendulaires importants qui justifient l'accueil de salariés dans le parc social. L'intercommunalité souhaite également **ouvrir davantage de lieux d'accompagnement et finaliser sa grille de cotation de la demande** dans le cadre de l'élaboration du PPDG. Des **formations à destination des élus locaux** auront lieu à échéance 2022, afin qu'ils s'approprient les enjeux de la réforme et que cela alimente l'ensemble des documents de planification.

**Odile Vignal** rejoint les questionnements d'Anne Terlez et insiste sur la **nécessité de produire une offre de logements abordables**, en mobilisant toutes sources de financement. En ce sens, les injonctions à la vente du patrimoine des logements sociaux pourraient être un frein à cet enjeu de production.

Odile Vignal présente la **démarche de territorialisation de l'objectif d'attribution** aux ménages du premier quartile. A Clermont Auvergne Métropole, le parc social est concentré en QPV et seulement 13 % attribution sont réalisées hors QPV, impliquant une **concentration des ménages sur les mêmes secteurs**. Dans une optique de territorialisation de l'objectif d'attribution aux ménages du premier quartile hors QPV, un indice simplifié a été élaboré un permettant de **caractériser les communes selon leurs capacités d'accueil** : concentration de résidences très fragiles, ménages sous le seuil de pauvreté et la présence d'un QPV ou d'une ancienne ZUS. Ces trois critères ont permis une **classification en trois types de territoires** : peu, moyennement et très fragiles. Cette classification a une valeur indicative et ne donne pas lieu à des conduites précises en commission d'attribution. Chaque bailleur s'est engagé à mettre en œuvre des objectifs définis selon ces trois critères. Cet engagement doit également se matérialiser dans les CALEOL où est pris en compte la localisation de la demande, les choix résidentiels, les caractéristiques des résidences visées, leur niveau de desserte et les capacités d'accompagnement social du territoire.



**Maryse Prat** souligne l'importance d'une dynamique partenariale sur l'ensemble de ces sujets qui peuvent laisser les élus locaux démunis. Coordonner les attributions de primo demandeurs, des demandes de mutation, les sorties d'hébergement, les DALO et les relogements ANRU nécessite une gestion partenariale sur les politiques de peuplement. Un partage de diagnostic et la **signature d'une convention multipartite** pourrait être des points d'appuis intéressants. L'USH a été très contributive et des éléments de cadrage doivent être proposés au niveau national puis être déclinés territorialement, notamment entre territoires tendus et détendus où les enjeux ne se posent pas de la même manière. Les élus locaux peuvent se sentir dépossédés des attributions et se questionner de ce fait sur leur intérêt à produire du logement social. **Les bailleurs doivent se positionner en accompagnateurs des territoires et les élus doivent être en première ligne de ces politiques dans un contexte de raréfaction de l'offre disponible.** Elle insiste sur le partage des données (dans la limite de la RGPD). Elle ajoute par ailleurs que l'EPCI doit être au cœur du dispositif et que celui-ci n'est pas immuable. Elle incite les bailleurs et les intercommunalités à **relayer les dysfonctionnements** pour les remonter au niveau national. Elle insiste par ailleurs sur la **location voulue comme dispositif d'avenir** en expliquant qu'il n'est pas logique qu'un demandeur présente sa situation socio-économique sans préalablement se positionner sur un logement.

Les intervenants reviennent ensuite sur les prochaines étapes de la réforme sur leur territoire.

**Anne Terlez** explique que pour l'agglomération de la Seine Eure est de **finaliser la cotation de la demande et de réaliser un travail important d'acculturation des élus.** Par ailleurs, il s'agit également de travailler sur **l'accompagnement du demandeur.** Anne Terlez précise l'importance de la démarche d'observation des initiatives locales en matière de gestion de la demande et des attributions afin que les territoires puissent avoir un référentiel de comparaison.

**Odile Vignal** précise que Clermont Auvergne Métropole est en train d'élaborer son dispositif de **cotation de la demande.** Elle insiste également sur l'importance de **former les élus** de telle sorte à ce qu'ils comprennent clairement leur rôle et marges de manœuvres, notamment au vu de la complexité des enjeux. Les schémas de planification sont très importants mais sont difficilement appropriés par les élus et les services techniques des communes qui sont en prise avec le terrain. Au-delà de l'acculturation des élus, il faut que les habitants eux-mêmes soient sensibilisés aux démarches engagées. En ce sens un vrai **travail de pédagogie** est fait par nos associations. L'observatoire sera un point d'appui important si tous les acteurs s'y impliquent.

**Maryse Prat** ajoute que cet observatoire pourra également faire **remonter les différences entre les territoires et initiatives locales** à l'échelle nationale, de telle sorte à ce que ces retours de terrains guident les décisions réglementaires. L'intérêt est d'avoir des exemples de situations variées selon les contextes.

**Odile Vignal** se joint à cette ambition, d'autant que les élus nationaux formulent souvent des demandes d'exemples concrets. Il y a donc un intérêt à être force de témoignage et de propositions.



**L'observatoire aura vocation à se réunir lors d'un séminaire annuel. Des temps de travail sur des thématiques plus ciblées seront également organisés.**

**En PJ du compte rendu :**

- **La plaquette à destination des élus sur les enjeux de la réforme**
- **La plaquette à destination des organismes Hlm sur les enjeux et impacts de la réforme**
- **La synthèse d'une étude conduite auprès de 12 sites pour observer la mise en œuvre de la réforme**

*Synthèse des échanges retranscrite par Espacité.*