

## Logement social : renouvelons les pratiques d'attribution au service des demandeurs !

**L'année 2020 a été paradoxale dans le logement social : jamais il n'y a eu si peu d'attributions, alors que la demande reste très élevée.** Or, si elle est l'expression des conséquences de la crise sanitaire, cette situation prolonge également une tendance de fond à l'œuvre depuis maintenant plusieurs années : le parc social est de moins en moins une étape dans le parcours résidentiel.

Il y a alors un double enjeu. Tout d'abord celui d'être **équitable** dans les attributions de logements sociaux, et ensuite celui d'**organiser la mobilité résidentielle** au sein du parc social. Ces deux enjeux pouvant se concrétiser au travers de **pratiques d'attribution renouvelées**, plus transparentes, permettant au locataire de devenir acteur de son parcours résidentiel.

### La cotation de la demande : l'équité et la transparence au bénéfice de tous

Parce qu'il y a plus de demandeurs que de logements sociaux disponibles, les attributions peuvent être sources de tensions, d'incompréhension, de suspicion. Les élus, en tant que membres de droit des commissions d'attribution (CALEOL), peuvent, à ce titre, être particulièrement exposés. La cotation des demandes, sur des critères et des pondérations connus de tous, va permettre d'assurer aux demandeurs un examen équitable de leurs demandes, et va rendre les modalités de décision des attributions plus transparentes, protégeant les élus de tout soupçon de partialité.

À partir du 1<sup>er</sup> septembre 2021, toutes les demandes devront faire l'objet d'une cotation au travers d'un système adopté à l'échelle de l'EPCI. Il n'y aura pas de fragilisation de l'occupation sociale des résidences, les bailleurs et les réservataires resteront maîtres de leur rapprochement offre demande, la grille de cotation du territoire leur permettra de classer les demandes et d'en sélectionner trois parmi celles qu'ils jugeront adaptées au logement à attribuer. Dans cette version sociale de la cotation de la demande, l'un des enjeux est de trouver le point d'équilibre entre la priorisation des critères « d'urgence », et la juste prise en compte de l'ancienneté des demandes, le tout de manière partagée entre les élus, les bailleurs, et l'ensemble des parties prenantes du processus d'attribution. C'est d'autant plus le cas en zones tendues, où la pression de la demande rend d'autant plus difficile la définition de ce point d'équilibre, et où les acteurs sont nombreux.

### La bourse d'échange, un levier au service de la mobilité résidentielle !

Plus d'une demande de logement social sur trois émane de locataires résidant déjà dans le parc social : attente d'un heureux événement, rapprochement foyer et lieu de travail, émancipation des enfants, séparation, décohabitation, ... Les motifs sont nombreux...

Au vu du nombre important de demandeurs de logements sociaux, la satisfaction des demandes de mutation n'est pas toujours aisée à prendre en compte par les bailleurs. Ce sont pourtant des habitants attachés à leur territoire, qui ne souhaitent qu'un logement adapté à leurs besoins qui évoluent. Plutôt qu'une course effrénée à la construction de nouveaux logements sociaux, ou l'attente d'un accès hypothétique au parc privé, la Bourse d'Echange permet de mettre en relation des locataires souhaitant échanger entre eux leurs logements sociaux. Une idée surprenante de prime abord, mais qui a fait ses preuves !

En permettant au locataire de devenir acteur de son parcours résidentiel, les bénéfices induits par la mise en place d'une bourse d'échange sont multiples : autant pour les bailleurs que pour les demandeurs de mutation.

Côté locataires, une offre plus importante de logements est accessible, leurs exigences sont honorées : car oui, ce sont bien eux qui sont au cœur de la démarche !

Côté bailleurs, au-delà d'une maîtrise des coûts et ressources liées à la mutation (vacance, remise en état, mobilisation des équipes...), la satisfaction des locataires est au rendez-vous !

Côté collectivité, vous répondez à un enjeu de territoire majeur : fluidifier le parcours résidentiel en adaptant l'offre à la demande de vos administrés, là où les besoins sont les plus forts.

Simple, intuitive, la bourse d'échange apparaît comme le dispositif indispensable pour favoriser les mutations au sein du parc social.



## Aatiko Conseils : une équipe dédiée pour renouveler vos pratiques d'attribution

Nous accompagnons de nombreuses collectivités territoriales dans la définition partenariale et la mise en place de leurs systèmes de cotation, dont l'enjeu est particulièrement prégnant dans les zones tendues que constituent les Métropoles. Entre enjeux politiques, dispositifs techniques et dispositions réglementaires, nous mettons en place des démarches sur-mesure, adaptées aux enjeux de votre territoire.

Nous sommes fiers de participer au dispositif Echanger Habiter, la bourse d'échange en Ile-de-France ! D'autant plus fiers, que le dispositif rencontre un réel succès auprès des locataires, bailleurs et collectivités engagés. Dans notre rôle de coordination des parties prenantes et d'animation du dispositif, nous sommes à même de vous accompagner pas à pas dans la mise en place sur votre territoire.

Enfin, nous sommes convaincus que ces dispositions sont de formidables opportunités gagnantes-gagnantes, aussi bien pour les demandeurs, que pour les élus et les bailleurs des territoires.

### Nous sommes à votre écoute :



#### **Olivier CARILLO**

Consultant confirmé  
Politique des attributions  
06 19 83 21 11 - o.carillo@aatiko.fr



#### **Audrey VAN HEZEL**

Responsable Communication  
Consultante Echanger Habiter  
06 13 26 18 90 - a.vanhezel@aatiko.fr



#### **Nicolas MER**

Manager  
DGA en charge du développement  
07 63 88 15 39 - n.mer@aatiko.fr