Compte-rendu réunion

Comité de Veille DALO – 94

Vendredi 2 février 2018

Permanence du Secours Catholique, 237 rue du Général Leclerc à CRETEIL

Secrétaire : Maud BENOIT, Secours Catholique

Invités : L'AORIF, l'OPH de Vitry sur Seine et le bailleur NOVIGERE

Présents :

- Thibault Hatton, AORIF
- Pamela Bessières, Novigère
- Stéphanie Cibois, Novigère
- Christiane Freitas, OPH Vitry sur Seine
- Sylvie Amar, AVDL COALLIA
- Amélie Ravel, AVDL COALLIA
- Claire Auriol, AVDL COALLIA
- Mélodie Rassiga, CHRS L. Michel, ARILE
- Lucie Florentin, CHRS L. Michel, ARILE
- Olivier Delys, SAOH Espoir
- Kardiatou Dia, SAOH Espoir
- Nadine Sannier, CMP Vincennes
- Naminata Dosso, SOS Habitat et soins, ACT94
- Maud Benoit, Secours Catholique
- Bernard Steiner, Secours Catholique
- Fabien Michel, CLLAJ Mission Locale Orly
- Hélène Hary, SNL
- Man Yun, SNL
- Alice Guilbaud, SNL
- Salima Benzidar, ARPEJ
- Dalila Bessa, Habitat et Humanisme
- Manon Leroux, ALFI
- Axelle Dazac, GAS
- Rojovolajonah Ratsimbazafiharijaona, GAS
- Marianne Pierre, ACT Fondation Maison des Champs
- Marie-Laurence Claude, CADA France terre d'Asile
- Léa Di Pasquali, CADA France Terre d'Asile
- Julie Pfaff, Arapej CASP
- Jean-François Le Néen, Fondation Abbé Pierre
- Violaine Pinel, Fédération des Acteurs de la Solidarité IdF
- Véronique Chalmandrier, Thalie

I. Echange avec AORIF et Bailleurs

L'AORIF est l'association professionnelle régionale qui regroupe l'ensemble des organismes d'HLM toute famille confondue (OPH, ESH).
Missions :

- Lien avec partenaires
- Représentations organismes HLM
- Définir positionnements inter bailleurs

2 délégués par départements portent la voix du CA.

1. Politiques d'attributions :

Les accords collectifs sont signés entre l'Etat et les bailleurs dans chaque département. Ils fixent des objectifs quantitatifs de relogements des publics prioritaires par bailleur.
Accord Collectif VDM : Objectif fixé de 2400 attributions / an pour publics prioritaires, soit 25% des attributions annuelles.
Le nouvel accord prévoit que les ménages PU DALO et les sortants de structures d'hébergement soient d'office labellisés ACD, sans plafond de ressources. L'accord prévoit d'autres critères de priorité tels que les ménages vivant en logement insalubre, en situation de sur occupation, vivant dans un logement non décent… Pour être labellisés ACD, ces situations sont soumises à un plafond de ressources (< 50% des plafonds PLUS)

Bilan 2017 (à 10 mois) :
2391 attributions dont :
19 % pour les publics prioritaires sous plafonds de ressources sur 10 mois (soit une estimation de 23 % sur 12 mois)
13 % pour les ménages reconnus PU DALO sur 10 mois (soit une estimation de 16 % sur 12 mois).

La loi Egalité Citoyenneté a aujourd'hui défini un pourcentage de relogements pour chaque réservataire :

- 25 % attributions au bénéfice des ménages prioritaires par réservataire (sauf contingent Etat qui doit être de 100 %) : DALO ou à défaut ceux définit par la loi.

La loi fixe également un objectif de mixité sociale :

- 25 % attributions des logements doit se faire hors **quartier prioritaire de la politique de la ville** (QPV) au bénéfice des ménages relevant du 1er quartile ou des ménages relogés dans le cadre des projets de rénovation urbaine 1 logement sur 2 situé en QPV doit être attribué aux ménages relevant des quartiles les plus élevés

Cependant la loi LAUR a introduit une réforme importante des politiques d'attribution qui sont désormais à définir au niveau intercommunal et de manière partenariale (Collectivités territoriales, DRIHL, Associations, Bailleurs) au sein des Conférences Intercommunales Logement (CIL). Aujourd'hui elles ne sont pas mise en place dans le VDM.

2. Référentiel AORIF

Fin 2016 AORIF a élaboré un référentiel sur l'appréciation des capacités économiques des demandeurs de logements sociaux. Objectif : Harmoniser les modes de calcul du reste pour vivre entre bailleurs dans le cadre de l'examen des candidatures pour le passage en CAL.

Pour cela un état des lieux des modes de calcul a été effectué. Il est apparu que chaque bailleur avait son propre mode de calcul et des seuils différents. Cela pose un problème d'équité car pour une même situation un ménage pouvait voir son dossier être refusé ou accepté selon le bailleur.

Aussi une référence commune a été créée en proposant méthode de calcul « du reste à vivre ». Cela permet aux travailleurs sociaux d'utiliser le mode de calcul identique aux bailleurs et vérifier que le dossier du ménage positionné pourra être accepté en CAL.

L'AORIF a réalisé une enquête pour savoir si ce référentiel est aujourd'hui utilisé par les bailleurs.

Parmi les répondants :

- 27 % l'utilisent pleinement
- 16 % l'utilisent mais avec des variantes
- Moins d'un 1% disent ne pas l'utiliser

Les bailleurs présents précisent que ce calcul ne reste qu'un élément parmi d'autres pour valider le dossier en CAL et qu'il y a une appréciation qualitative globale de la situation.
Les associations estiment que ce n'est pas le cas pour tous les bailleurs et que des seuils sont fixés. Le reste à vivre n'est pas représentatif de la capacité d'un ménage à payer son loyer.
Les associations demandent à ce qu'un refus en CAL pour « ressources insuffisantes » soit plus clairement motivé.

3. Nouvelles Législations

- Loi finances 2018

Après la baisse de 5 €, des coupes drastiques vont avoir lieu sur les APL. Le gouvernement invite les bailleurs à baisser leur loyer pour compenser cette baisse.
Cette baisse impacterait de deux tiers les finances en matière d'investissement des bailleurs. Cela aura un impact sur le financement de nouvelles constructions ou l'entretien des parcs locatifs.

- Projet de loi ELAN :

Plusieurs aspects de cette loi inquiètent les bailleurs, qui ont des difficultés à avoir de la vision et à se projeter en plus d'une forte tension au niveau financier.

- Bailleurs sont appelés à se regrouper. Ces regroupements sont accélérés depuis la loi de finances. Les OPH vont être rattachés aux EPT. Aura des conséquences en termes de masse salariale.
- Le système des contingents est remis en question.
- Possibilité d'un barème de cotation pour l'ensemble des attributions
- Remise en question de l'ajustement des loyers / financement initial (PLS, PLUS, PLAI).
- Proposition que les loyers soient ajustés au niveau des ressources des locataires.

4. Mutations

Les mutations représentent 1/3 des DLS. Les associations soulignent que les demandeurs n'obtiennent souvent pas de réponse des bailleurs. Par ailleurs si les demandeurs font un DALO, il est rejeté en COMED et renvoyé vers le droit commun et les bailleurs.

Bailleurs répondent qu'ils ont beaucoup de demandes de mutations. De ce fait ils établissent des critères pour accepter les demandes de mutation (ex : bonne gestion de budget). Le comité de veille estime que ce critère est discutable (est-ce une forme de récompense ?).
Le taux de rotation est très faible en IDF. Les marges de manœuvres des bailleurs sont assez limitées du fait des contingents. Les bailleurs ont peu de contingents propres et sont de plus en plus amenés à vendre des droits de réservations sur ces logements.

Dans certains départements une charte des mutations a été rédigée entre les différents réservataires pour dépasser cette logique de contingents et travailler en inter-bailleurs. L'AORIF précise que dans cette logique, pour des situations précises (sur occupation / impayés) un travail est en cours avec la DRIHL et Action Logement pour arriver à un protocole d'accord régional.

Existe également un projet expérimental appelé Bourse d'Echange ; un portail internet où locataires posteraient des annonces pour échanger leurs logements.

5. Echanges divers

- Le programme de rénovation urbaine 2 est en cours. Mais aujourd'hui la vision n'est pas très claire en termes d'objectifs de démolitions et de reconstructions.

- Les bailleurs relatent des difficultés dans les relations avec Action Logement. L'instruction des dossiers n'est pas toujours complète ou actualisée et ils ont peu de contact en direct. Coallia précise qu'un nouvel onglet « AVDL » existe dorénavant sur SYPLO permettant d'avoir accès à l'actualisation des données.

- En CAL ne serait présenté qu'un dossier DALO pour chaque logement (la DRHIL nous avait indiqué que 2 candidats étaient positionnés). Le Comité de Veille rappelle sa position à savoir qu'il semble préférable de n'avoir qu'un candidat par proposition afin d'éviter la concurrence entre ménages prioritaires et éviter le non relogement de certains ménages toujours positionnés en deuxième position.
  Les bailleurs précisent que des propositions seraient faites assez rapidement pour des ménages ayant été positionnés en 2ème position ce qui est confirmé par certaines associations présentes.

  Les bailleurs sont très en demande de contacts avec les associations pour faciliter la constitution dossiers d'attribution logements.

- ALTHO : Alternatives à l'hébergement à l'hôtel. Depuis 2 ans l'Etat met en place un plan de réductions des nuitées hôtelières avec deux actions principales :
  - Développement du Solibail
  - ALTHO : hébergement d'urgence en structure diffuses ou collectives avec critères moins élevés que pour le Solibail.

A priori ces ménages sont inscrits sur SYPLO dès lors que le SIAO a été saisi mais ils n'auraient pas davantage de priorité en CAL.

- Certains bailleurs proposent dès l'entrée le paiement uniquement du loyer résiduel. Cependant les bailleurs soulignent que le montant réel versé par la CAF n'est pas toujours exact à celui estimé lors de la simulation ; notamment en cas de changement de situation.

II. Présentation de l'AVDL par l'association Coallia

Documents de présentation en PJ.

Attention il existe deux formes d'AVDL sur le département du Val de Marne.

- AVDL DALO : pour publics reconnus PU. Réalisé par 3 opérateurs (COALLIA, SOLIHA EST PARISIEN, TOUT AZIMUT)
- AVDL pour sortant d'hébergements (CHU, CHRS, Stabilisation, Hôtel, Pensions de familles) qu'ils soient DALO ou non. Réalisé par le SIAO insertion.

AVDL DALO

- Fonctionnement : Auparavant l'opérateur Tout Azimut faisait diagnostic et deux autres opérateurs assuraient l'accompagnement.
  Depuis 2017 les 3 opérateurs assurent diagnostic + accompagnement.

- Saisine de l'AVDL :
  90 % des saisines émanent des bailleurs lorsqu'un accord CAL est donné
  10 % : COMED, EDS, Structures d'hébergement

  Entre saisine AVDL et le rendu du diagnostic : délai maximum de 10 jours

  Le bailleur ne peut plus conditionner l'attribution d'un logement à la mise en place d'une mesure AVDL (ni ASLL par ailleurs). Si c'est le cas : contacter le bailleur + faire un signalement à la DRIHL (Mme HATTERMANN).
  L'AVDL est souvent saisi après l'accord CAL, or il serait intéressant de le saisir en amont pour préparer l'accès.

- Accompagnement proposé : liés aux aspects du logement.
  3 niveaux d'accompagnement d'AVDL.
  AVDL de niveau 3 constitue un accompagnement renforcé avec mise en place d'une cellule de coordination permettant l'articulation des différents interlocuteurs. (COALLIA a 1 accompagnement de ce type). Des protocoles vont être signés avec certains bailleurs pour ces situations complexes.

  Pas de durée maximale pour l'AVDL. Après 12 mois il est nécessaire de rendre un compte rendu à la DRIHL justifiant la nécessité de la poursuite de l'accompagnement.
  Les bailleurs sont prévenus de la fin d'intervention de l'AVDL.

  L'AVDL n'a pas toujours de contact avec bailleurs ou avec les associations.

Points divers

- Novigère souligne qu'ils travaillent avec un prestataire interne qui assure cette forme d'accompagnement.
- Une visite de courtoisie est souvent effectuée 1 mois après l'entrée dans les lieux.

- ASLL / AVDL
  L'ASLL : est demandée lorsque les personnes ne sont plus DALO et qu'une entrée dans les lieux a été effectuée.
  L'accompagnement est assez similaire entre ASLL et l'AVDL ; ce sont les sources de financement qui divergent. (ASLL : Conseil Départemental / AVDL : Etat)

  Les membres soulignent la difficulté de se repérer dans les différents dispositifs (AVDL DALO, AVDL insertion, ASLL). Par ailleurs il est également souligné que les différents dispositifs se suivent.

Nécessité d'une rencontre afin de comprendre les différents dispositifs.
Invitation des bailleurs + DRIHL + CD

Sujets à aborder lors des prochains Comité de Veille :

- Femmes victimes de violences conjugales (quelle cotation dans SYPLO) ; Invitation de la DRIHL
- Différents dispositifs d'accompagnement (ASLL / AVDL)

La prochaine réunion du Comité de Veille DALO du Val de Marne sera le 1er juin 2018 à 9h30