

LOGEMENT**Politique de l'habitat**

Création d'une Commission tripartite du logement

EXPOSE DES MOTIFS

La Ville d'Ivry a depuis de nombreuses années développé son territoire en matière d'habitat avec pour objectif le maintien des populations locales notamment les jeunes, la construction de logements sociaux de qualité répondant au plus près en terme de prix de sortie aux ménages ivryens ainsi que la diversité de l'offre d'habitat (résidences sociales, logement locatif social, accession, PSLA¹, locatif privé).

Le manque de logements (500 000 en Ile-de-France), l'explosion des loyers dans le secteur privé, la baisse des financements de l'Etat pour construire du logement social neuf accessible, ajouté à une forte attractivité du fait de la proximité avec le territoire parisien ont engendré une forte demande dont la conséquence est que le nombre de demandeurs ne se tarie pas ainsi que la pression des familles avec une demande d'une meilleure lisibilité de la politique d'attribution.

Dans ce contexte, il est proposé la mise en place d'une commission tripartite du logement sur la politique d'attribution, engagement n°25 du programme municipal.

I - Le patrimoine d'Ivry

Au 31 décembre 2013, la Ville d'Ivry comptait 9270 logements sociaux familiaux, et 701 places en résidences sociales (résidence Jean-Jacques Rousseau, etc...) ce qui représente plus d'un tiers des logements de la commune.

Ce patrimoine est géré par 15 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et 2 Offices Publics que sont l'OPH d'Ivry et Valophis. Chez chacun de ces bailleurs, la Ville dispose d'un contingent réservataire, qui varie selon l'ancienneté du patrimoine et les financements d'origine. Pour les 9 bailleurs² disposant d'un patrimoine supérieur à 100 logements, le contingent municipal se situe entre 12% (Domaxis) et 58,5 % (OPH). La municipalité est réservataire de 4275 logements sociaux sur le territoire de la commune, soit 46 % du total.

Ce pourcentage, qui peut sembler élevé, est dû à la situation particulière de l'OPH, qui met à la disposition de la Ville l'ensemble des logements non contingentés de son patrimoine, soit 3633 logements. Dans la réalité, ce contingent est conjointement géré par la Ville et l'OPH qui y prélève les logements dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS)³.

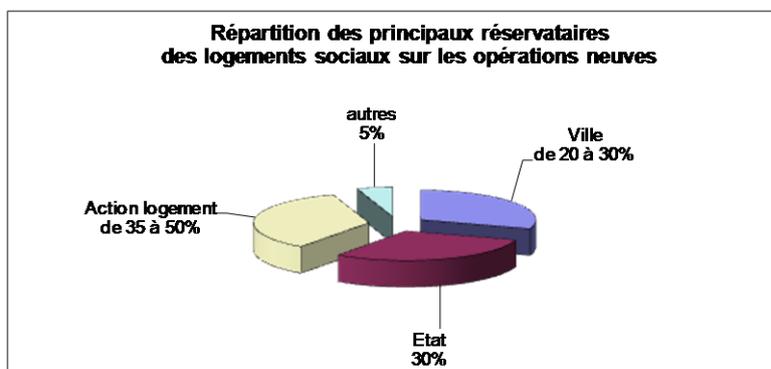
¹ PSLA : Prêt Social Location Accession

² Athénée (539 logements dont 20% contingent ville), CPH (274 dont 30% CV), Domaxis (302 dont 12% CV), EFIDIS (109 dont 32% CV), I3F (281 dont 23,4% CV), IDF habitat (451 dont 27,7% CV), La Sablière (220 dont 19,5% CV), l'OPH (6203 dont 58,56% CV), Valophis (274 dont 26,2% CV).

³ Il s'agit d'un document cadre obligatoire qui précise les engagements sociaux des organismes. La convention de l'OPH d'Ivry porte pour l'essentiel sur l'action contre les surpeuplements, et la prévention des impayés de loyer.

Pour être tout à fait précis, si la Ville d'Ivry est théoriquement réservataire de 58,5 % des logements de l'OPH, elle n'est réservataire que de 21 % en moyenne, chez l'ensemble des autres bailleurs.

Dans les nouvelles opérations, la Ville (au titre de la garantie d'emprunt et des subventions liées à la surcharge foncière) est en général réservataire de 30% des logements, l'Etat de 30% (25 % Mal-Logés et 5 % Ministère), Action logement (1% patronal) de 35%, les 5% restant étant en général répartis entre le Conseil Général et le Conseil Régional.



II - La demande de logement social

A/ Etat du fichier

	Moyenne 2008/2013	2013
demandes	5240	5024
inscriptions	1302	1257

➤ En 2013, les demandeurs de logement se répartissent comme suit :

			total
Jeunes	16-25	1099	1314
	26-35	215	
Echanges(contingent ville)	ESH	77	595
	OPH	518	
Autres demandeurs	locataire OPH (hors Contingent Ville)	184	3115
	locataire ESH (hors contingent Ville) (Ivry et Hors Ivry)	303	
	locataire déconventionné* (Ivry)	75	
	Autres	2553	
	total		

(*) Patrimoine de la SIEMP, RIVP, Efidis, Aedificat.

A ces demandes déjà nombreuses s'ajoutent celles émanant du fichier régional (NUR). A ce jour, plus de 14 000 demandeurs ayant émis le souhait de résider à Ivry sont enregistrés sur la

base.

En effet, la loi MOLLE⁴ du 25 mars 2009 a réformé l'enregistrement de la demande de logement social. Elle a notamment prévu que toutes les informations contenues dans le formulaire de demande de logement social, comme leurs modifications ultérieures, devaient être enregistrées dans un système national d'enregistrement et de traitement automatisé (SNE).

Le dispositif commun à tous les bailleurs (NUR⁵), ainsi qu'à toutes les personnes morales chargées de l'enregistrement des demandes, devait être mis en service dans un délai de 2 ans à compter de la publication de la loi, soit pour le 28 mars 2011.

Le Conseil municipal a validé le 24 mai 2012 l'engagement d'adhésion à ce dispositif :

Le demandeur fait une demande en remplissant un formulaire national (Cerfa).

Ce dernier est disponible sur le site internet de la DRIHL⁶, et dans tous les lieux d'enregistrement (bailleurs sociaux, mairies ou collecteurs 1% ayant délibérés).

Le demandeur reçoit une attestation d'enregistrement dans un délai d'un mois à compter du dépôt de sa demande (elle peut lui être remise sur place). La demande et son numéro d'enregistrement sont valables dans toute la Région Ile-de-France. Il ne remplit qu'une seule fois le formulaire de demande de logement social, plusieurs communes sont spécifiées dans le dossier.

B/ Bilan des attributions 2008/2013

Près de 3/4 des attributions ont été faites sur le patrimoine de l'OPH d'Ivry (1 774 attributions). On remarque que 495 relogements ont été effectués en 2009, liés à la livraison de 5 programmes totalisant 148 logements et sur 2013 avec la livraison de 3 opérations (Arcade sur la Zac du Plateau et I3F, rue Saint Just) totalisant 155 logements.

Années	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total	
Relogements	344	495	340	358	375	468	2 380	%
dont OPH	344	330	273	285	283	259	1 774	74,5%
ESH		165	67	73	92	209	606	25,5%
%	14,5%	20,8%	14,3%	15,0%	15,8%	19,7%	100,0%	

Les logements disponibles pour effectuer des attributions sont situés sur :

- le patrimoine existant,
- les opérations neuves,
- les logements issus d'opérations d'acquisition/amélioration (A/A), qui sont d'anciens immeubles dégradés rachetés par les ESH (198 et 100 Victor Hugo avec Domaxis en 2010, le 199 Thorez en 2011 avec Valophis).

⁴ Loi MOLLE : loi MOLLE ou Boutin de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

⁵ NUR : Numéro Unique Régional

⁶ DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

Années catégories	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total	%
Jeunes ivryens	100	120	84	99	81	92	576	24,2%
Echanges	83	118	82	70	74	277	704	29,6%
Autres demandeurs	161	257	174	189	220	99	1100	46,2%
Total	344	495	340	358	375	468	2 380	100,0%

III - La politique d'attribution

A/ Rappel des critères actuels

1. Critères Ville

La politique d'attribution est fondée sur des critères précis : l'année d'ancienneté, la situation sociale, économique et locative des demandeurs.

Ensuite, ces critères sont étudiés pour chacune des catégories de demandeurs : la priorité en direction des jeunes /30% des logements (pour le maintien de la population), les demandeurs d'échange /30% des logements (pour traiter les situations et favoriser la rotation des logements), les 40% restants concernent les autres demandeurs avec des difficultés locatives (sur-occupation des logements, habitat indigne et indécents...) et/ou sociales (séparation, familles monoparentales...), les salariés bénéficiant de « l'action logement » dans le cadre du partenariat Ville/collecteurs 1%/bailleurs, les situations spécifiques (expulsion, handicap, personnel communal).

2. Critères DRIHL

La DRIHL reloger sur son contingent les demandeurs déclarés prioritaires DALO (Droit au Logement Opposable) par la Commission de médiation (COMED). Le partenariat qui s'était installé entre la Préfecture et la Ville, a été mis à mal par la loi DALO. Les demandes sont tellement nombreuses que les dossiers déclarés prioritaires, contraignent la DRIHL à utiliser son contingent dans sa totalité en direction des demandeurs émanant du DALO. Sur Ivry, ce sont près de 300 ménages déclarés prioritaires qui attendent aujourd'hui une proposition de la DRIHL. Certains de ces ménages attendent depuis plus de 2 ans. En effet, une soixantaine de logements se libère par an sur le contingent de la DRIHL.

3. CUS (Convention d'utilité sociale)

Les bailleurs, dans le cadre des CUS (mis en place en 2010), sont amenés sur leur contingent à reloger des locataires au titre de la gestion de situation sensible (endettement, sur occupation, sous occupation,...).

B/ La procédure d'attribution des logements sociaux

La demande de logement est étudiée en fonction des critères municipaux et de la date d'ancienneté, et est ensuite transmise par la Ville au bailleur social. Le demandeur doit donc constituer un dossier⁷ en vue d'un passage en commission d'attribution de logements.

Passée cette étape, un courrier du réservataire (comme la DRIHL par exemple) ou du bailleur parvient au demandeur de logement afin d'informer qu'un logement est proposé.

Seules les commissions d'attribution des bailleurs sociaux sont habilitées à attribuer les logements. Il en existe une au sein de chaque bailleur. Chaque commission d'attribution est constituée de représentants de la Ville, du Préfet, de l'organisme, des locataires et de la CAF.

Le Maire est informé des attributions de logements se situant dans sa commune mais ne dispose que d'un droit de désignation et non d'attribution.

Une information est portée au Conseil municipal sur le bilan des attributions et ce, annuellement depuis 2005.

Il est ainsi proposé, conformément au programme municipal :

- La mise en place d'une commission tripartite du logement ayant pour missions :
 - l'élaboration d'un document cadre refixant les règles et les critères d'attribution,
 - de formuler un avis sur le rapport annuel relatif à la politique d'attribution avec transmission au Conseil Municipal et à l'ensemble des demandeurs,
 - d'évaluer l'accès aux nouveaux logements au travers d'un bilan annuel présenté au Conseil municipal.

- Le débat se poursuivra pour que la commission tripartite du logement puisse être saisie par des demandeurs qui considèreraient que leur demande n'a pas été équitablement traitée.

⁷ Il s'agit d'un dossier plus complet que celui constitué lors de l'inscription au service Habitat et qui permet à l'organisme bailleur d'avoir des informations actualisées pour la commission d'attribution (revenus, employeur, situation familiale ...).

LOGEMENT

A) Politique de l'habitat

Création d'une Commission tripartite du logement

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Philippe Bouyssou, 1^{er} Adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le programme municipal adopté en 2014,

considérant que le nombre de demandeurs ne se tarie pas ni la pression des familles avec une demande d'une meilleure lisibilité de la politique d'attribution, il est proposé la mise en place d'une commission tripartite du logement sur la politique d'attribution,

DELIBERE

par 38 voix pour et 6 abstentions

ARTICLE 1 : CREE une commission tripartite du logement ayant pour missions :

- l'élaboration d'un document cadre refixant les règles et les critères d'attribution,
- de formuler un avis sur le rapport annuel relatif à la politique d'attribution avec transmission au Conseil municipal et à l'ensemble des demandeurs,
- d'évaluer l'accès aux nouveaux logements au travers d'un bilan annuel présenté au Conseil municipal.

ARTICLE 2 : PRECISE que le débat se poursuivra pour que la commission tripartite du logement puisse être saisie par des demandeurs qui considèreraient que leur demande n'a pas été équitablement traitée.

ARTICLE 3 : DESIGNNE comme suit les membres des 3 collèges de cette commission :

- Collège des membres du Conseil Municipal : un représentant par groupe politique ainsi que le président, l'Adjoint au Maire en charge de l'Habitat soit 7 élus,
- Collège des demandeurs de logement : 7 personnes dont 6 choisies sur la base du volontariat et à l'issue d'un tirage au sort (2 personnes attributaires, 2 demandeurs d'échange, 2 jeunes issus de ces 2 catégories) et 1 jeune issu du conseil local des jeunes,
- Collège des associations agissant dans le domaine du droit au logement et de la lutte contre l'exclusion : Droit au logement, CNL, CLCV, Secours populaire, EMMAUS, CIVCR, La Croix Rouge.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 29 JANVIER 2015

RECU EN PREFECTURE

LE 29 JANVIER 2015

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 25 NOVEMBRE 2014