

La Commission Tripartite du logement
14 AVRIL 2015

Sommaire

- I - Etat des lieux du logement

1. Le parc de logement
2. Les bailleurs sociaux
3. Les contingents

- II - Financement et montages d'opérations

1. La garantie communale
2. La surcharge foncière

- III - Processus d'attribution

1. Les plafonds de ressources
2. L'Etat du fichier
3. Les critères d'attribution actuels
4. L' Action Logement
5. Le DALO

- IV – Perspective de développement

1. Le programme local de l'habitat (PLH) 2012-2017
2. Le PLHI 2016-2021
3. Les obligations de relogement

- La mise en place de cette commission tripartite est un des engagements du programme municipal « Ivry au cœur » :

« Nous mettrons en place, dès les premiers mois du mandat, une commission tripartite du logement composée d'élu –e-s de tous les groupes politiques du conseil municipal, d'associations agissant pour le droit au logement et la lutte contre l'exclusion, de demandeurs de logements tirés au sort sur la base du volontariat ».

Le conseil municipal du 20 novembre a donc validé sa création.

- Cet espace de travail a pour objectifs :
 - 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 logements au travers d'un bilan annuel présenté au Conseil municipal.

I - Etat des lieux du logement

1 Le parc de logement

Patrimoine social

9 395 logements locatifs sociaux
conventionnés (**38%** du parc de résidences
principales)

L'OPH d'Ivry gère 6 212 logements (**66% du parc Social**) et **16 organismes ESH** gèrent les 3 183 autres logements.

900 logements d'insertion et 800 studios en résidence pour étudiants (conventionnées ou non)

Typologie du parc social

•	T1/2 : 32%
•	T3 : 40 %
•	T4 : 21%
•	T5 : 7%

Le Parc privé

16 200 logements privés dont

- 1200 privés individuels
- 7400 collectifs anciens
- 5200 collectifs (1949/1994)
- 2400 logements issus d'opérations récentes

Et enfin 1330 logements (déconventionnés) gérés par des bailleurs sociaux

27 rue Molière avant réhabilitation



27 rue Molière après réhabilitation



2. Les bailleurs sociaux

	Ville	PML	1%	CG	CR	AP-HP	Ministère	Bailleur	CCIP	Alpaf	Bilrif	SNCF	CNRS	CAF	Préf. Police	Préf.Paris	RATP	Farif	Autre					
Bailleur																				Avant 2001	Total			
AIVS	32																				32	32		
Athénée	108	27	339	11	54																539	539		
Aximo		7	13																		20	20		
Coopération et Famille	19	21	18		4		5	5		36											28	80	108	
Coopérer pour Habiter	82	66	105		9		11	1														274	274	
Domaxis	36	75	134		3		4	36											14		202	103	305	
Efidis (c)	35	27	36		5		6															109	109	
France Habitation		33	115	1			13															162	162	
Foncière Logement			69																				69	69
Habitats solidaires / Pour Loger	3	4						8															15	15
I3F	83	114	148	4	6		8	6														80	289	369
IDF Habitat	125	102	45	7	6	28	21	90							21	4			2			236	215	451
La Sablière	43	55			1		3	1				97										148	52	200
Logis Transports	21	22			1		6	1										20	2				73	73
OPH	1473	1582	212	77	106	152	306	2160	3	10	10	44	10	52					6			6066	146	6212
Osica							137	1															138	138
Toit et Joie	14	14	14		2			1															45	45
Valophis Habitat	72	61	66	40	12		11	3											9			40	234	274
Total	2146	2210	1314	140	209	288	394	2313	3	10	10	117	10	52	21	4	20	53	19				1736	9395

3. Les contingents

En contrepartie des aides apportées par les organismes pour la production de logements sociaux, ces derniers obtiennent des réservations de logements.

Les réservataires peuvent être:

- La Préfecture
- La Ville
- L'Action Logement
- Le Conseil Général
- La Région
- Autres (SNCF, RATP, AP-HP...)

Le pourcentage de logements réservés:

- 25% dans le cadre des réservations Préfecture
- 5% dans le cadre des réservations Ministère
- 20% pour la Ville dans le cadre de la garantie d'emprunts
- 10% pour la Ville dans le cadre de la surcharge foncière
- 5% pour la Région
- En fonction de cela, % restant pour l'Action Logement.

II - Financement et montages d'opérations

1. La garantie communale

Afin de pouvoir contracter les prêts nécessaires au montage d'une opération de construction, les bailleurs font appel à la CDC (Caisses des dépôts et consignations) ou à un établissement bancaire. Ces derniers doivent s'assurer que l'organisme bailleur a obtenu la garantie des emprunts à hauteur de 100% auprès d'une ou plusieurs collectivités (Ville/CG/Région/EPCI...). En contrepartie la collectivité obtient 20% des réservations du programme.

2. La surcharge foncière

La Ville octroie une subvention par logement aux bailleurs (3 000€/logement auprès des ESH et 7 500€/logement auprès de l'OPH). Elle permet de déclencher la subvention au titre de la surcharge foncière de l'Etat. Sans cette aide substantielle, les prêts seraient plus élevés et il serait difficile de pouvoir travailler sur les prix de sortie des loyers.

Définition de la surcharge foncière:

La charge foncière représente la part du coût d'une construction qui est imputable au terrain et aux dépenses engagées pour le rendre apte à recevoir une construction.

En contrepartie, la Ville obtient 10% de réservations supplémentaires sur le programme.

III - Processus d'attribution

1. Les plafonds de ressources

- Ivry étant situé en **zone 1bis avec** un niveau de loyer au m² le plus élevé, l' **adéquation des revenus avec le niveau de loyer doit donc être un des éléments principaux de l'élaboration d'un projet logement.**

Plafonds applicables au 01/01/2015 sur les revenus 2013

Catégorie des ménages	PLAI	PLUS minoré inférieur à 60%	PLUS de base	PLUS majoré supérieur à 20% au maxi	PLS	PLI
1	12 722,00	13 876,00	23 127,00	27 752,00	30 065,00	41 039,00
2	20 740,00	20 739,00	34 565,00	41 478,00	44 935,00	61 334,00
3	27 186,00	27 186,00	45 311,00	54 373,00	58 904,00	80 403,00
4	29 757,00	32 458,00	54 098,00	64 917,00	70 327,00	95 995,00
5	35 399,00	38 619,00	64 365,00	77 238,00	83 675,00	114 214,00
6	39 386,00	43 457,00	72 429,00	86 914,00	94 158,00	128 522,00
par personne supplémentaire	4 438,00	4 842,00	8 070,00	9 684,00	10 491,00	14 319,00

- Les revenus imposables des ménages devront correspondre au financement du logement.

Exemple: un ménage dont les revenus sont au dessus du PLUS de base ne pourra être proposé que sur du PLUS majoré ou les catégories au dessus soit PLS ou PLI.

- Le taux d'endettement du ménage ne devra pas dépasser les 33%.

Ce même ménage s'il est proposé en PLS ou PLI ne devra pas dépasser le taux d'endettement.

- Le reste à vivre des ménages devra être suffisamment élevé pour que le bailleur accepte la candidature en commission d'attribution.

De la même façon, son reste à vivre devra être acceptable.

- 2. L'Etat du fichier

	moyenne 2008/2013	2014
Demandes	5 240	4 803
inscriptions	1 302	1 138

			total
Jeunes			1182
	16-35	1182	
Echanges	ESH	366	1013
	OPH	647	
Autres demandeurs		2608	2608

3. Les critères d'attribution actuels

Trois catégories de demandeurs :

• **Les jeunes** (1182 demandes):

Inscrits sur le fichier des demandeurs entre l'âge de 16 et 25 ans, et étant né ou ayant effectué leur scolarité à Ivry.

Cette tranche d'âge a été repoussée jusqu'à 35 ans afin de répondre aux besoins de jeunes ayant commencé à constituer une famille au sein du domicile parental.

30% des attributions sont dédiés à cette catégorie de demandeurs

• **Les attributaires** (2608 demandes):

Familles titulaires d'un bail dans le secteur locatif privé, ou en situation d'hébergement chez un tiers, ou encore sans domicile.

Familles souvent en sur peuplement, qui occupent des logements vétustes et avec des loyers élevés inadaptés à leurs ressources.

30% des attributions sont dédiés à cette catégorie de demandeurs.

- **Les demandeurs d'échanges** (1013 demandes):

Familles résidant déjà dans un logement social, et qui expriment le souhait de changer de logement.

Les raisons peuvent être multiples:

- sur peuplement
- sous occupation
- changement de quartier (les troubles de voisinage constituent souvent une motivation)
- Inadéquation entre les revenus et le niveau de loyer.
- Problème de santé

4. L' Action Logement

- Il existe aujourd'hui 21 collecteurs répartis sur toute la France (109 avant la fusion du 1^{er} juillet 2010).
- Les collecteurs participent à l'effort de construction via la cotisation de leurs entreprises (+ de 10 salariés).
- Ils sont également sollicités par les bailleurs lors d'opérations de réhabilitation pour lesquels ils accordent des prêts à taux réduits en contrepartie de réservations de logement.
- Travail partenarial sur le parc de l'OPH:

Le Service Habitat travaille sur le fichier des demandeurs de logement afin de faire coïncider les conventions signées avec les différents collecteurs aux salariés demandeurs de logement.

Ce travail se fait pour toutes les nouvelles conventions. Plus difficilement sur les DS (Droits de suite) du parc existant.

- Travail sur le parc des ESH:

Le Service Habitat propose des candidats sur le patrimoine neuf en fonction des éléments transmis par le demandeur (nom du collecteur, inscription auprès de ce dernier) et du croisement de fichier (entreprises prioritaires des collecteurs).

5. Le DALO

- La DRIHL relogé 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 nombreuses, le nombre de dossiers déclarés prioritaires contraint la DRIHL à utiliser son contingent dans sa quasi totalité en direction des demandeurs émanant du DALO. Sur Ivry, ce sont plus de 350 ménages déclarés prioritaires qui attendent aujourd'hui une proposition de la DRIHL. Certains de ces ménages attendent depuis la mise en place du dispositif. En effet, seule une soixantaine de logements se libère par an sur le contingent de la DRIHL.

	DALO							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Typologie demandée								
T1			2	3	3	5	1	14
T2	2	6	11	11	25	35	2	92
T3		11	17	22	33	54	6	143
T4	7	13	17	8	20	28	6	99
T5	1	1	1	4	5	3		15
	10	31	48	48	86	125	15	
	363							

IV – Perspective de développement

1. Le programme local de l'habitat (PLH) 2012 - 2017

- 1757 logements sociaux familiaux et 1200 logements adaptés dont 70% en résidences pour jeunes avec une participation au titre de la surcharge foncière.
- 2076 logements en accession et locatif privé.
- Sur le parc privé ancien dégradé, un programme d'intérêt général avec une prévision de 50 immeubles et 76 logements ciblés pour une participation Ville de 1,3 M/€.

- **2. Le PLHI 2016-2021**

- **Scénario retenu** : Une production annuelle équivalente à l'objectif TOL, dans un contexte de progressive détente du marché et de renouvellement important du parc.

- **Plusieurs orientations à l'étude:**

ORIENTATION 1

- ***Elever le rythme de construction en répondant mieux aux besoins liés aux situations de vie et à la nature de la demande.***

La production de 1780 logement / an en moyenne sur la période 2014-2021

Environ 210 000 habitants à l'horizon 2021, soit un impact démographique de 1085 habitants supplémentaires par an.

ORIENTATION 2

- **Maintenir les moyens financiers et opérationnels permettant de réaliser le potentiel de construction identifié avec les communes.**

ORIENTATION 3

- Contenir les effets de la tension du marché par des partenariats étroits, en proximité avec les ménages.

ORIENTATION 4

- Améliorer les conditions de vie dans le logement, notamment pour les ménages modestes et/ou à mobilité réduite.

ORIENTATION 5

- Contribuer à un meilleur équilibre des quartiers.

3. Les obligations de relogement

Pour ce qui est du contingent municipal les critères que nous mettons en œuvre sont les suivants :

- Adéquation des revenus du demandeur avec le loyer.
- Adéquation entre la typologie du logement proposé et la composition des familles.
- Ancienneté de la demande.
- Il peut bien sûr y avoir des critères d'urgence liés à la situation : insalubrité du logement, surpeuplement avéré, menace d'expulsion ...

Ces critères s'appuient sur le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (**PDALPD**) et le code de la construction et de l'Habitat (art.L441). Code de la construction par lequel ont été créées les conférences communales du logement. Sur Ivry, elles ont été initiées en 1998.

Des dispositifs spécifiques :

- **L'Eradication de l'Habitat Indigne (EHI)**, lorsqu'une procédure de travaux s'engage dans le logement d'origine et que le relogement de la famille est indispensable à leur réalisation.
- **Les opérations d'aménagement**, lorsque le relogement d'une famille est incontournable pour réaliser des démolitions générant la production de logements neufs. C'est principalement le cas pour la ZAC du plateau et Ivry Confluences.
- Dans le cadre de **procédures de démolition-reconstruction** de logements sociaux. Ce fut le cas par le passé pour Hartmann et Vérollot, et ce sera le cas pour les relogements de Gagarine.