



Loi égalité et citoyenneté

Les impacts sur la politique de peuplement

Troyes Champagne Métropole
Troyes Habitat

Rachel – 12 mai 2017

Attribution hors QPV

"Obligation d'attribuer (bail signé) 25% des logements en dehors des quartiers en politique de la ville aux ménages disposant de moins de 594 €/UC*. Taux pouvant être adapté selon la situation locale. "

* valeur définie pour l'Aube par arrêté

Calcul des unités de consommation :

1 pour le 1^{er} adulte, 0,5 par autre adulte et enfant de 14 ans et +, 0,3 par enfant de moins de 14 ans

Troyes Habitat :

37% des entrants hors QPV sont en-dessous du seuil de 594 €/UC
(48% en QPV)

Positions adoptées par l'EPCI : Application aux QPV (extension aux quartiers en veille ou à enjeu local en cours d'examen), taux de 25% retenu et non modulé par bailleur (la modulation pourra être envisagée après 1 année de fonctionnement une fois les statistiques des 3 bailleurs connues)

Attribution en QPV

" Obligation d'attribuer (par la CAL) 50% des logements dans les quartiers en politique de la ville aux ménages disposant de plus de 594 €/UC*. Taux de 50% à définir dans les orientations d'attribution de la CIL. "

- Troyes Habitat :
- 54% des attributions et 52% des entrants en QPV concernent des ménages au-dessus du seuil de 594 €/UC
- (67% des attributions hors QPV et 63% des entrants hors QPV)

Attributions	PARC TH HORS QPV	QPV
Actifs	42%	24%
Retraités	11%	6%
Etudiants	2%	3%
Inactifs	4%	12%
Assedic	7%	9%
	67%	54%

- Nb. Seule la catégorie socioprofessionnelle du demandeur principal est prise en compte. Dans les inactifs en QPV, des demandeurs secondaires peuvent donc être actifs.
- Positions adoptées par l'EPCI : Prioriser le relogement des ménages actifs en QPV dans le traitement des dossier ANRU, taux de 50% à faire valider en CIL (ce taux est perçu comme un maxi en secteur détendu), suivre également les statistiques sur les entrants
- Sont à comptabiliser les ménages qui ont bénéficié d'une réelle attribution (ne sont pas à comptabiliser les demandeurs acceptés en rang 2 alors que le 1er demandeur a accepté le logement).

Comment travailler sur les nouvelles règles de peuplement ?

Une classification du patrimoine et des demandeurs

- Une mixité recherchée à partir de la catégorie socioprofessionnelle, la stabilité de l'emploi et le niveau de ressources à Troyes Habitat

Classement du patrimoine		Profil des demandeurs
Très recherché	•	• CDI/Retraité \geq SMIC
Recherché	•	• 0,5 SMIC < CDI/Retraité < SMIC • CDD, intérimaire, chômeur \geq SMIC • Etudiants
Milieu de gamme	•	• CDI/Retraité < 0,5 SMIC • 0,5 SMIC < CDD, intérimaire, chômeur < SMIC • RSA / Prestations sociales : 50% des entrants
Faibles ressources	•	• CDD, intérimaire, chômeur < 0,5 SMIC • RSA / Prestations sociales
Produit d'intégration	•	• Population rencontrant de grandes difficultés d'accès au logement
		Non prioritaires pour Troyes Habitat

Attribution au public prioritaire

" Sur tous les territoires, contribution des contingents à l'accueil des ménages ayant une décision favorable au titre du DALO, relevant des accords collectifs et des prioritaires du CCH : obligation pour les collectivités territoriales, Action logement et Foncière Logement de réserver 25% de leurs attributions sur leur contingent à ces publics. Règle identique pour les logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué. "

Constats :

A minima, 52% des ménages intégrés dans le parc de Troyes Habitat sont des ménages prioritaires.

Le public prioritaire du CCH est constitué majoritairement d'inactifs.

Pour assurer la mixité sociale au sein de son parc, Troyes Habitat doit chercher à réintégrer des ménages actifs, le seuil de 25% de ménages prioritaires entrants étant très largement atteint et ne répondant aucunement à la problématique d'un territoire détendu.

Position adoptée par l'EPCI : la CIET (convention intercommunale d'équilibre territorial) prévoit de maintenir les équilibres de peuplement en QPV voire de réintégrer des actifs

Contingent

" Obligation pour l'ensemble des réservataires de logement de consacrer 25% de leurs attributions aux publics prioritaires "

Sur les secteurs détendus : vers une révision du partenariat avec Action Logement en lui proposant d'apporter des demandeurs aux bailleurs et non plus un rapprochement par lui-même entre le logement et la demande

- qui restreint le choix du demandeur,
- ne tient pas compte de la politique de peuplement du bailleur,
- génère lourdeurs administratives et vacance de logements ?

Délégation de la gestion des droits des collecteurs aux bailleurs à Châlons-en-Champagne Habitat, OPH Thionville, OPH Meuse et Saint Louis Habitat, Mon Logis...

Thème restant à aborder

Nouvelle commission en QPV

" Création d'une Commission par QPV composée des bailleurs, réservataires, maires et président EPCI chargée de désigner les candidats à l'attribution des logements selon les modalités définies par la convention intercommunale d'attribution "

Troyes Habitat : 7 QPV et 1 CAL / semaine.

Baisse de la réactivité si création de cette instance, il faudrait attendre qu'elle se positionne avant de faire une proposition en QPV, or les actifs recherchés dans le cadre de la mixité sociale ne patienteront pas.

Proposition : définir les règles à respecter par les bailleurs sans qu'il soit nécessaire de se réunir; par exemple : définir les profils prioritaires dans les QPV, rendre compte à l'EPCI et dématérialiser les échanges de cette commission.

Thème restant à aborder

Modulation des loyers

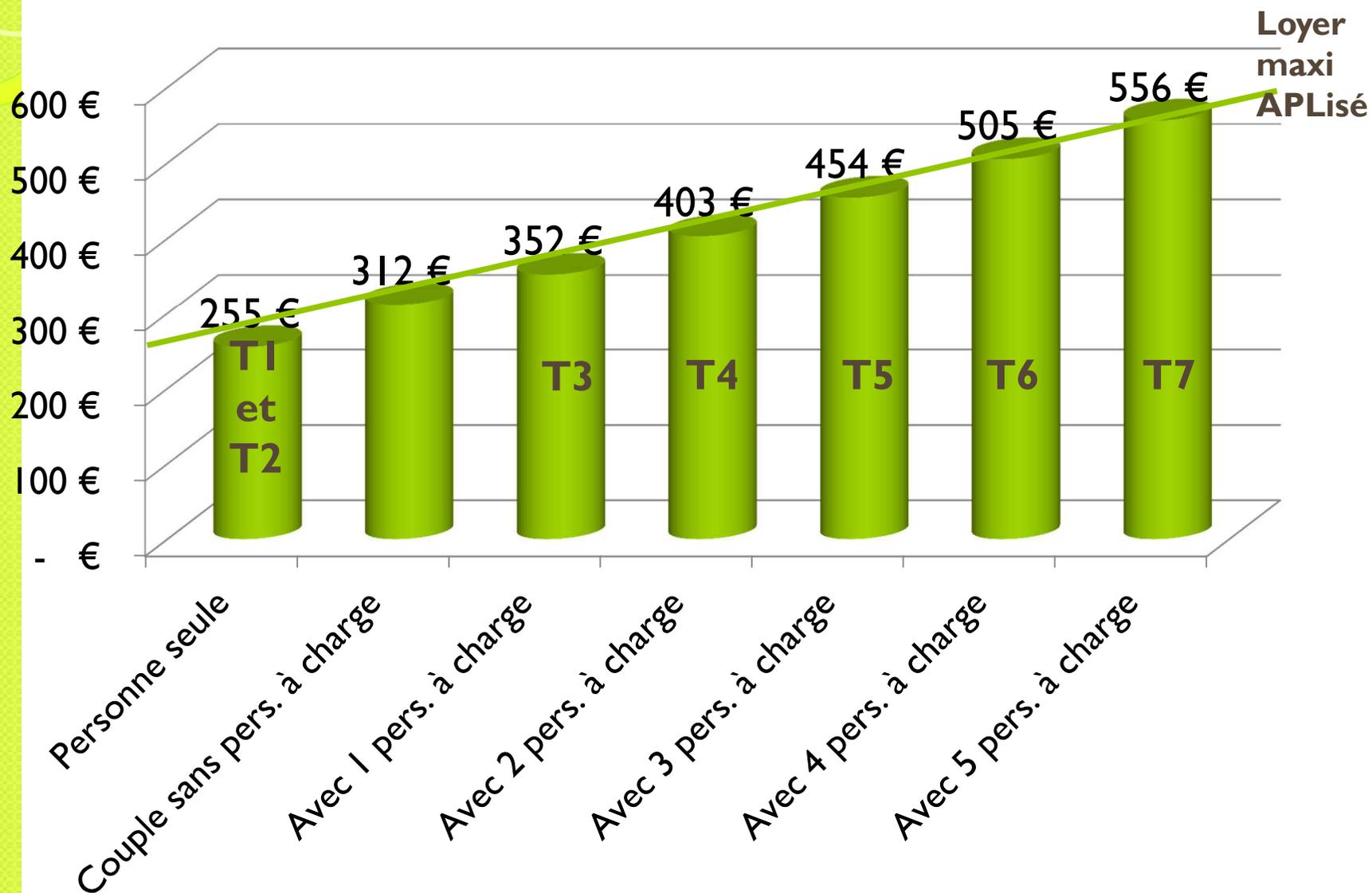
" Mise en place d'une politique de loyers permettant de ne pas corréler les loyers aux financements d'origine pour contribuer à l'objectif de mixité sociale : possibilité et non obligation "

93% des loyers de Troyes Habitat sont inférieurs aux plafonds d'APLisation. Mesure sans intérêt pour Troyes Habitat.

Thème restant à aborder

Variation de l'APL maximale selon la composition familiale (valeur zone 2 - 2016)

Correspondance avec la typologie et le loyer cible maxi



Transparence des règles internes d'attribution

" Obligation de rendre public les conditions dans lesquelles le bailleur désigne les candidats dont les demandes sont examinées par les CAL, et de communiquer un bilan annuel à l'échelle départementale "

- Un groupe de travail inter-bailleur en place : rédaction des pratiques, analyse, recherche des améliorations possibles, mise en place de nouvelles dispositions partagées puis communication en toute transparence.

Cotation de la demande

" Mise en place (facultative) d'un système de cotation de la demande si prévue par le PPGD (plan partenarial de gestion de la demande) "

Communication obligatoire des critères de cotation, des modalités de pondération, des conséquences d'un refus du demandeur sur sa cotation et de la cotation du demandeur si le système est adopté. Troyes Habitat a l'outil informatique permettant la mise en place de la cotation mais n'en a pas la volonté à l'heure actuelle, la CAL débattant sur chaque proposition examinée.

Thème restant à aborder

CAL intercommunale

" Création possible d'une CAL intercommunale sur demande de l'EPCI si un bailleur dispose de + de 2000 logements sur le territoire concerné "

Pas de volonté manifestée par l'EPCI de mettre en place une CAL intercommunale à l'heure actuelle.

Thème restant à aborder

Dématérialisation des CAL

" L'expérimentation est reconduite pour 3 ans, soit jusqu'au 26 mars 2020 "

En cours dans le Pas-de-Calais, la Saône et Loire, l'Alsace et l'Auvergne.

Thème restant à aborder

Location voulue

" Le système s'impose à tous les bailleurs si l'EPCI veut le mettre en place. L'ensemble des logements concernés, leur description et les conditions d'accès doivent être communiqués. "

C'est le locataire qui choisit son logement et non plus le chargé de clientèle qui le cible. La mise en place de la location voulue nécessite un développement des systèmes d'informations et s'avère incompatible avec la politique de peuplement actuellement en place à Troyes Habitat.

Thème restant à aborder