



POLE LOCATION

Niort, le 27 mars 2018

VOTRE INTERLOCUTEUR :

Patricia SIMONNEAU
Tél/Fax : 05 49 09 20 59
E mail : simonneaup@habitat-sud79.fr

Rapport du Président de la
Commission d'Attribution des Logements
Année 2017

Conformément à l'article R-441-9 du Code la Construction de de l'Habitation, il est rendu compte au Conseil d'Administration d'Habitat Sud Deux-Sèvres, au titre de l'année 2017, de l'activité des commissions d'attributions des Logements.

La loi égalité citoyenneté qui a instauré les conventions intercommunales d'attributions fixe des objectifs afin de favoriser la mixité sociale sur le territoire de chaque EPCI.

Il est tenu compte des quartiers prioritaires (QPV) où il nous est demandé de loger des personnes ayant des ressources plus élevées, tout au moins proposer des logements. A l'inverse, les demandeurs ayant des revenus inférieurs au revenu universel de consommation fixé par l'État et d'un montant de 7253 €, doivent pouvoir bénéficier d'attribution en dehors des QPV.

A noter que la convention intercommunale d'attribution n'est pas encore signée au sein de la C.A.N.

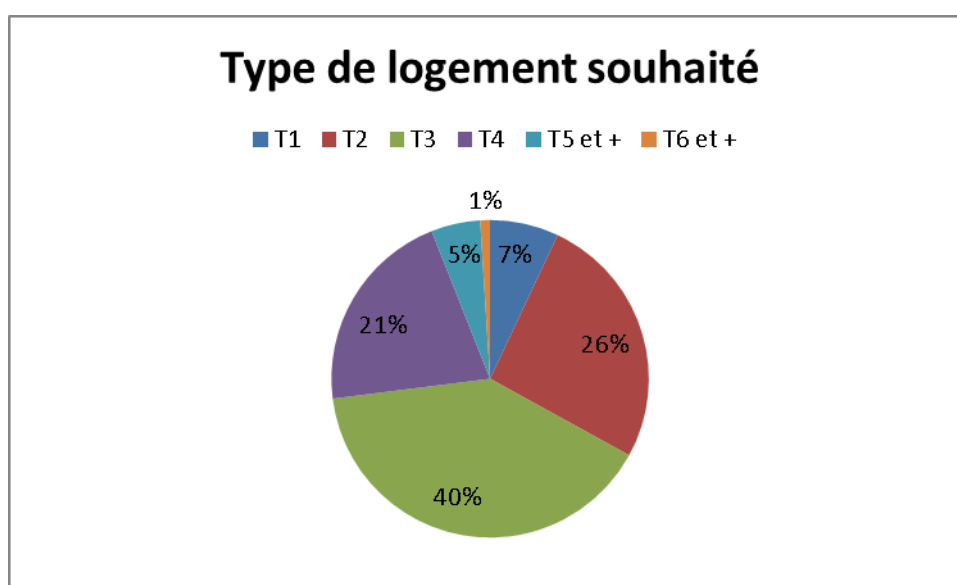
LE TRAITEMENT ET L'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE

1°) LE FICHER DEPARTEMENTAL

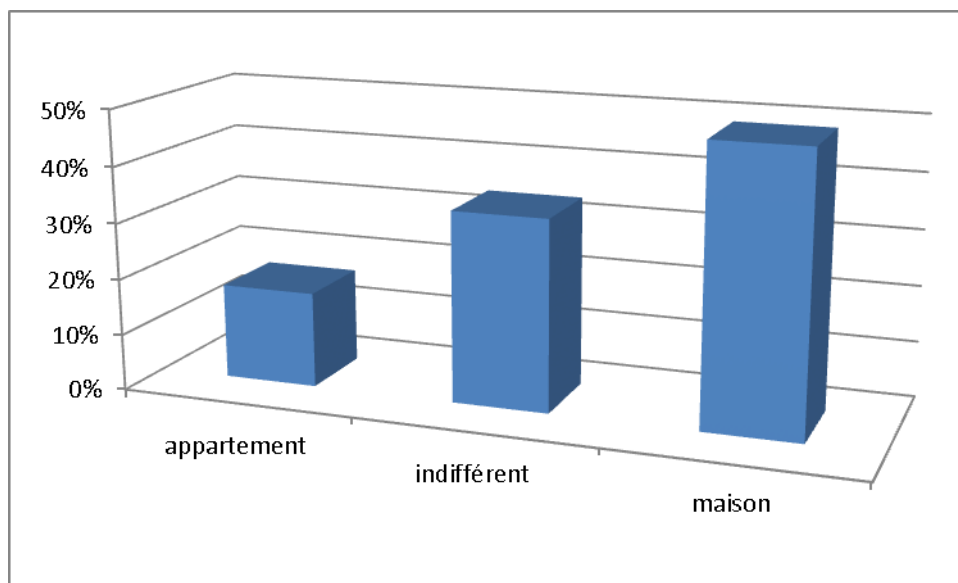
Depuis 2011, le fichier des demandeurs de logement est départemental. Chaque demande saisie est accessible à tous les bailleurs du département.

Au 31 décembre 2017, le fichier contenait 4902 demandes actives. La difficulté est que ces demandes sont très souvent incomplètes et ne peuvent être traitées pour un passage en Commission, malgré de multiples relances.

A noter qu'Habitat Sud Deux-Sèvres a saisi 1411 demandes. Nous sommes le bailleur qui en a saisi le plus dans le département.



Le souhait des personnes se répartit comme suit :

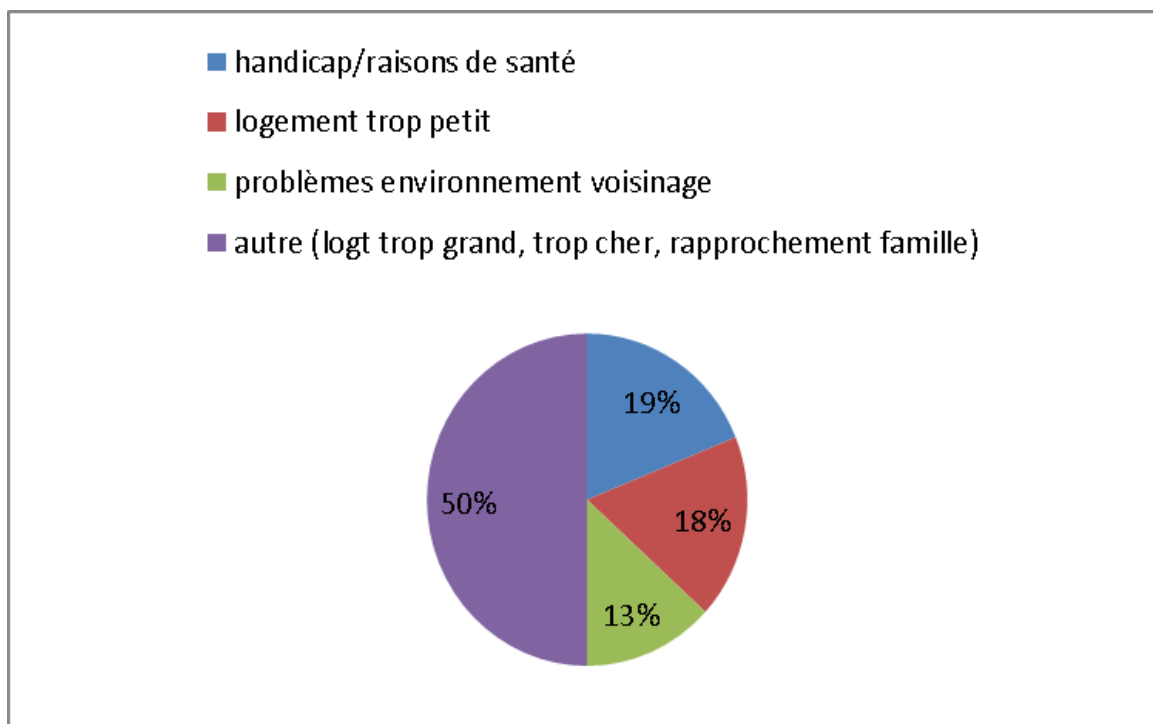


D'expérience, nous savons qu'indifférent veut dire pour un grand nombre de personne : maison.

Pour rappel, le parc d'Habitat Sud Deux-Sèvres est composé à 20 % de pavillons.

A préciser, également, que 35 % de ces demandes émanent de personnes déjà locataires d'un organisme.

Les principales raisons des demandes de changement de logement sont :



Les demandes via internet :

Elles représentent 21 % des demandes. Elles sont déposées par les personnes ayant moins de 45 ans, une situation professionnelle stable et majoritairement par des personnes seules.

2°) LE FICHER AU NIVEAU DE LA C.A.N.

Le nombre des demandes actives est de 2432 (chiffre stable 2459 en 2016). Parmi ces chiffres, on dénombre 957 personnes déjà locataires d'un bailleur social, dont 409 sont locataires d'Habitat Sud Deux-Sèvres.

ACTIVITES DES C.A.L.

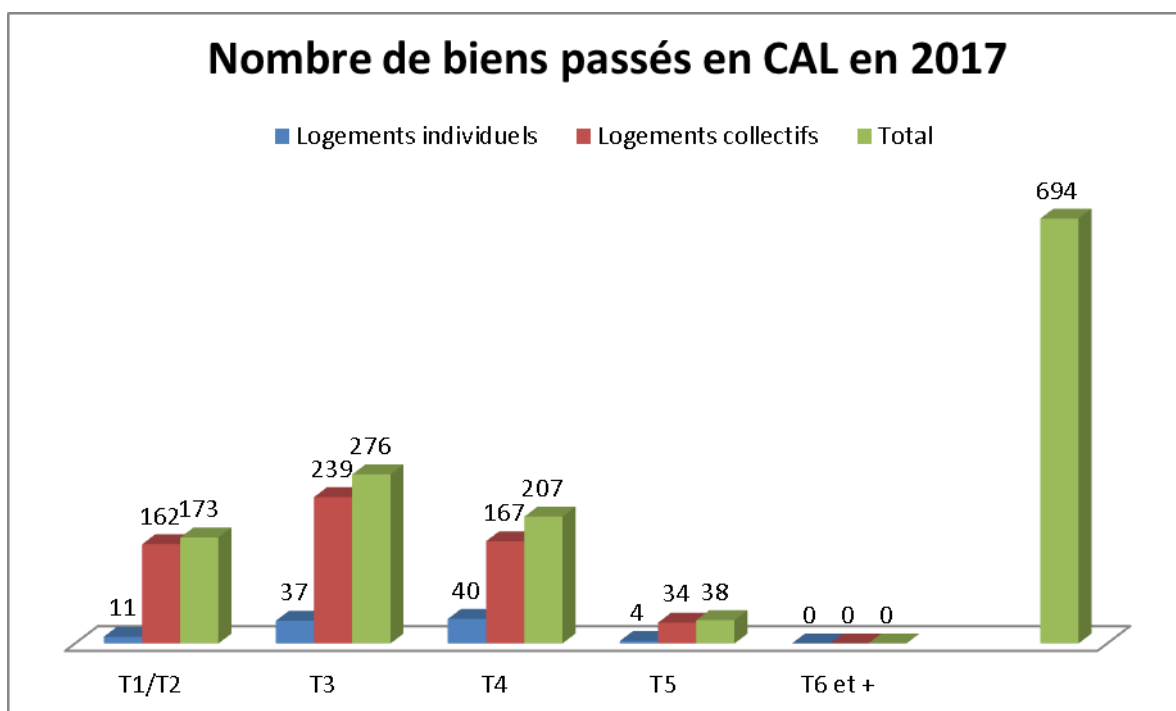
Elles sont au nombre de deux, l'une concernant le bassin Niortais (hebdomadaire), l'autre le bassin Saint-Maixentais (bi mensuelle).

En 2017, il y en a eu :

- 46 à Niort
- 24 à Saint-Maixent-L'Ecole

Le nombre total de logements passés en CAL en 2017 est de 694 logements.

La répartition par type est la suivante :



En 2017, nous avons effectué 1298 propositions.

- 54 % des demandes étaient déposées depuis 3 mois au plus quand elles ont été présentées à la C.A.L. pour attribution.
- 55 % des propositions ont été acceptées
- 44 % ont été refusées
- 1 % sans suite bailleur, départ annulé...

Le taux de refus a augmenté. Nous avons procédé à moins de pré commercialisation que l'année passée.

Les principaux motifs de refus sont :

- 22 % non réponse
- 16 % localisation
- 12 % relogé extérieur

67 logements neufs ont été livrés en 2017. Pour les 14 de Mauzé sur le Mignon livrés en 2018, les propositions ont été faites en 2017, soit une dizaine de logements neufs en plus proposés en 2017.

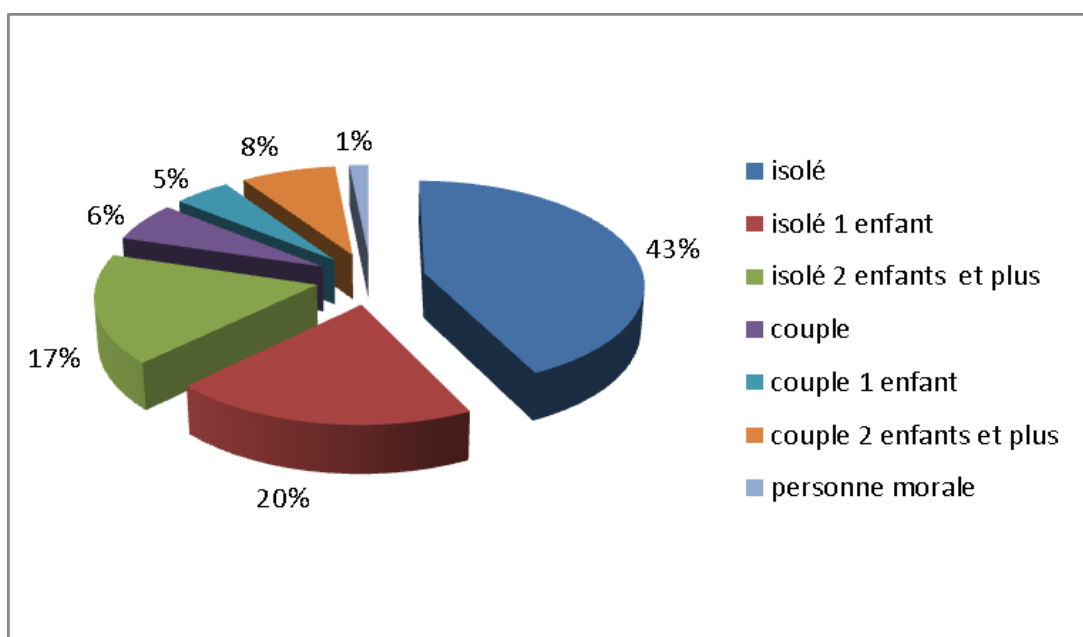
Globalement, pour l'attribution de ces logements, les demandeurs classés en rang 1 acceptent la proposition.

Enfin, le nombre de mutation s'élève à 88 en 2017.

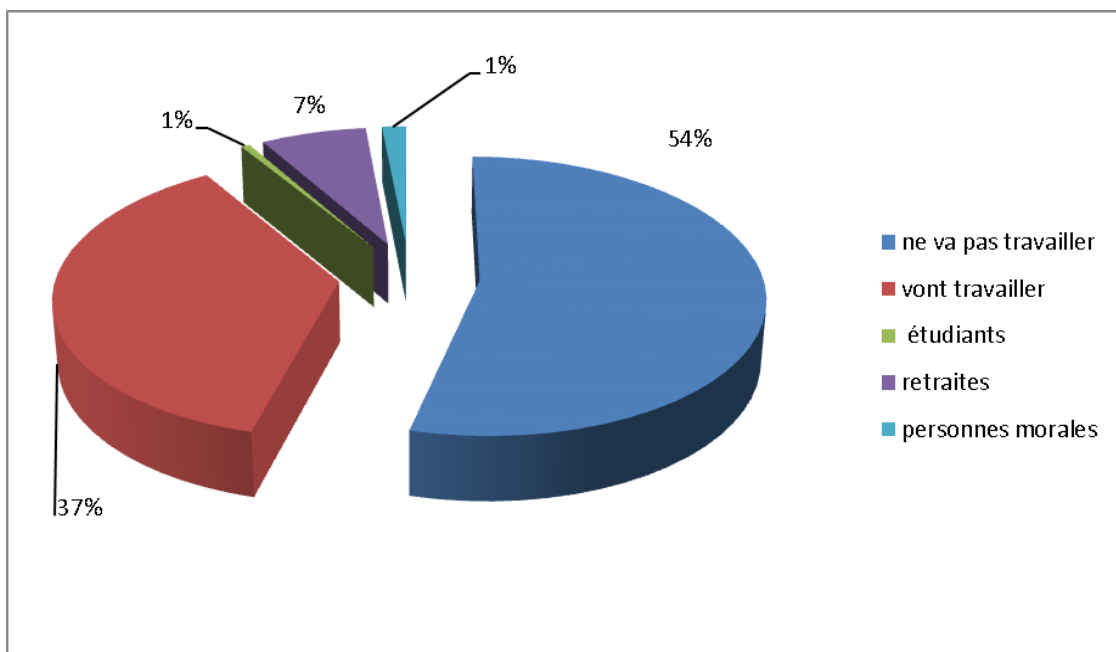
Le Pôle a effectué 584 visites de logements.

LES ENTRANTS

SITUATION FAMILIALE

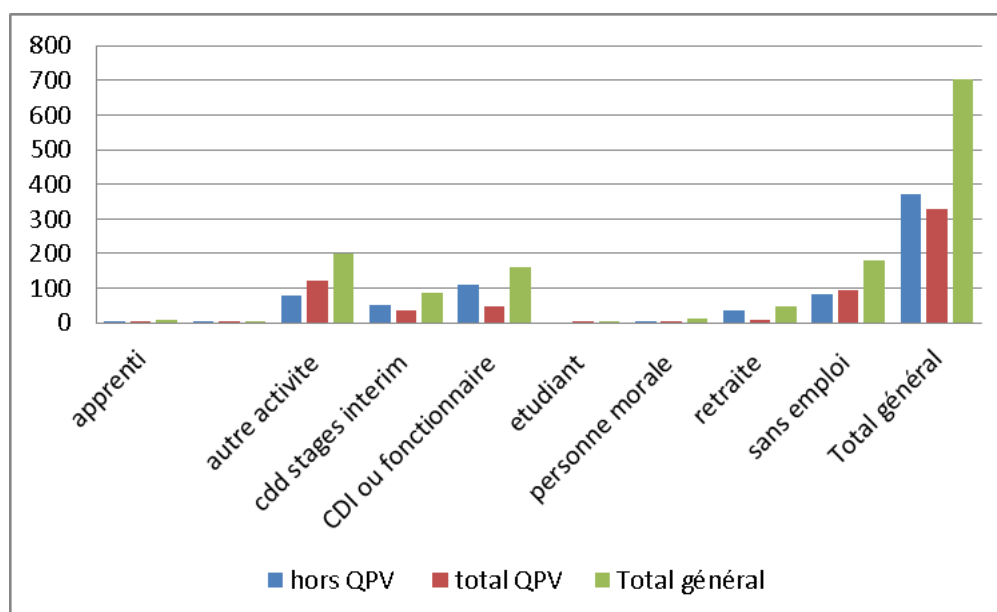


SITUATION PROFESSIONNELLE



attributions selon CSP et QPV ET HORS QPV

CSP	hors QPV	total QPV	Total général
apprenti	2	6	8
artisan commerçant prof lib	2	3	5
autre activité	79	120	199
cdd stages interim	51	37	88
CDI ou fonctionnaire	112	47	159
étudiant		4	4
personne morale	5	6	11
retraite	38	10	48
sans emploi	84	96	180
Total général	373	329	702



LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

Notre patrimoine comporte 3 QPV :

- Clou-Bouchet
- Tour-Chabot – Gavacherie
- Pontreau

L'objectif fixé :

✓ **LOGGER 25 %** de nos demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au revenu universel de consommation (7253 pour 2017 – pas actualisé à ce jour) hors des QPV ;

✓ **PROPOSER à 30 %** de nos demandeurs dont le niveau de ressources est supérieur au revenu universel de consommation dans les QPV (pourcentage retenu par la CIA).

(VOIR TABLEAU PAGE SUIVANTE)

Classification des baux conclus par zonage pour l'année 2017 en fonction du revenus par unite de consommation

"exigeant un seuil minimum de 25 % des attributions des ménages pauvres hors QPV"	hors QPV	QP079001	QP079002	QP079003	total QPV	Total général
1° quartile	53,35%	73,89%	75,45%	76,92%	74,77%	63,39%
autres quartiles	45,31%	23,89%	23,64%	20,51%	23,40%	35,04%
personne morale	1,34%	2,22%	0,91%	2,56%	1,82%	1,57%
Total général	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Classification des propositions 2017 en fonction du rang , du zonage du bien proposé, et du quartile de revenus du ménage

"que les ménages ayant des revenus au dessus du 1° quartile fassent l'objet de propositions dans les QPV à hauteur de 30 %"	Autre Quartier - proposition en %				Total autres quartiers	QPV- propositions en %				Total QPV	Total général
	rang 1	rang2	rang3	rang4		rang 1	rang2	rang3	rang4		
1° quartile	39,10%	37,13%	17,65%	100,00%	38,31%	55,65%	44,32%	50,00%	100,00%	53,47%	43,53%
autres quartiles	60,30%	62,87%	82,35%	0,00%	61,22%	43,19%	55,68%	50,00%	0,00%	45,64%	55,86%
personnes morales	0,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,47%	1,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,89%	0,62%
Total général	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

En plus des objectifs fixés par la C.I.A., nous avons également le contingent préfectoral géré en flux (150 logements).

Enfin un plan migrants a été créé par l'Etat fin 2017. Habitat Sud Deux-Sèvres doit attribuer 27 logements à des personnes bénéficiant de la protection internationale et signalées par des organismes habilités à les accueillir dans un premier temps (CADA, CAO, PRAHDA). 10 logements devront également être produits à une plateforme nationale (modalités de fonctionnement pas encore connues).

Les attributions se complexifient au fur et à mesure des lois, ALUR, Egalité Citoyenneté.

La prochaine loi, ELAN, attendue pour le semestre 2018, ne devrait pas simplifier notre tâche en matière d'attributions.