



Conférence Intercommunale du Logement

Réunion du 15 décembre 2017

Participants

- Cf. fiche de présence

Déroulement de la Conférence Intercommunale du Logement

1. Ordre du jour

Propos introductifs (Monsieur BESCHIZZA, Madame BENRABIA)

Présentation du projet de Charte territoriale de relogement (CTR)

Orientations du Document cadre (DCO) et de la Convention intercommunale d'attribution (CIA)

Calendrier de travail

2. Propos introductifs

- Monsieur BESCHIZZA, Président de Paris Terres d'Envol

Le Président souligne l'avancée du travail depuis le précédent Comité de pilotage et remercie l'ensemble des parties prenantes de leur mobilisation. Il perçoit que le logement est un enjeu majeur pour le territoire, son développement et son attractivité. Cependant, Paris Terres d'Envol connaît de nombreuses difficultés et la situation a tendance à se dégrader : par exemple les ménages les plus modestes, aujourd'hui, se voient attribuer les logements dans les quartiers les plus sociaux. C'est un cercle vicieux. La réflexion de la CIL s'intègre plus largement dans la conception d'une nouvelle stratégie intercommunale, concernant tous les segments de l'habitat et notamment le tissu pavillonnaire vieillissant.

Il faut avancer avec célérité car la question du logement ne peut attendre sur le territoire. Un travail collectif a été engagé sur la question du relogement et l'essentiel du chemin a été parcouru. Après quelques ajustements, le passage vers la phase opérationnelle devrait être rapide.

Parvenir à un équilibre et favoriser la diversification de l'offre de logements ne peuvent s'envisager sans avoir recours à la solidarité métropolitaine dans une optique de rééquilibrage du peuplement sur le territoire. L'EPT espère une solidarité métropolitaine à hauteur de 20% concernant les reconstitutions de logements NPNRU. Le PMHH est un outil qui doit réduire les fortes inégalités existantes, les élus du territoire y seront attentifs. Parallèlement, l'EPT doit disposer et mettre en place un observatoire pour pouvoir évaluer l'efficacité des stratégies collectivement initiées.

- Madame BENRABIA, Préfète déléguée à l'égalité des chances

Madame la Préfète fait part de sa satisfaction de constater l'avancement du travail dans un EPT qui se structure et se saisit des enjeux importants que représentent le logement et le renouvellement urbain. A ce titre, elle souligne l'intérêt d'avancer et de stabiliser la Charte territoriale de relogement. La mise en œuvre effective du relogement nécessite la mobilisation de tous. Les bailleurs, mais aussi les collectivités et l'Etat qui pourront intervenir de façon concomitante.

Elle rappelle que la CIL s'inscrit dans un contexte de missions parlementaires et ministérielles autour de la politique de la ville dans les QPV. Les missions parlementaires portent sur les outils d'intégration tandis que les missions ministérielles sont spécifiquement orientées sur les thèmes de l'éducation, de la justice et de la sécurité. C'est une manière de donner suite à la « mobilisation générale » espérée par le Président de la République. D'ici Mars, ce dernier aura arbitré un certain nombre de mesures ayant vocation à faire évoluer le cadre d'intervention pour aller « mieux et plus vite ».

Toutefois, Madame BENRABIA n'oublie pas que la Seine-Saint-Denis est un territoire qui concentre les difficultés. D'ailleurs au regard de cela, cette dernière se félicite que le département soit le plus avancé de France en matière de Conférences intercommunales du logement. La politique d'attribution est un sujet difficile et cette réforme réclame l'élaboration de document cadre décliné ensuite dans un document contractuel opérationnel, la convention intercommunale d'attribution (CIA).

Madame la Préfète rappelle enfin que la Charte territoriale de relogement sera annexée à la future CIA de l'EPT, elle-même adossée au contrat de ville. Ainsi, cette charte de relogement ne doit faire l'objet que d'un avis de la CIL et non d'une validation.

3. Présentation du projet de Charte territoriale de relogement (CTR)

Madame MOUSSEUX-LAM présente le contenu de la charte.

Monsieur LEVI précise que la charte est stabilisée pour l'essentiel. Il reste néanmoins 2 points à approfondir que sont les conditions de mobilisation de contingent et les instances de gouvernance. Les services de l'Etat et de l'EPT devront proposer rapidement une rédaction qui soit satisfaisante.

Monsieur LANDAIS indique que le contingent de la Préfecture a été mobilisé de manière assez importante dans l'ANRU 1. Malgré tout, sa mobilisation va encore s'accroître, passant de 18% à 25% maximum, concomitamment à celui des autres réservataires.

Monsieur MANGIN rappelle qu'un certain nombre de logements voués à la destruction provient du contingent préfectoral. Aussi, l'effort préfectoral sera conséquent si le nombre d'attributions sur ce contingent est supérieur. Sur un autre plan, il alerte sur le fait que les DALO ne doivent pas être logés dans des patrimoines voués à la démolition par l'ANRU et demande à ce que les DALO soient qualifiés en quartiles de revenus. Monsieur MANGIN souhaite la vigilance de l'Etat sur leur positionnement au regard du rééquilibrage des quartiers selon les quartiles de revenus. Il soulève également la question

du taux d'attribution des ménages des quartiles 2 à 4 dans les QPV. Concernant les propositions d'attribution, il est prudent de rester sur un seuil de 50% d'attribution aux ménages dont les revenus sont supérieurs au premier quartile. Quand bien même le territoire peut espérer porter une ambition supérieure, l'évaluation dans le temps permettra de l'apprécier. Enfin, il rappelle qu'une partie de la population est très attachée au quartier dans lequel elle habite. Ces quartiers étant destinés à devenir plus attractifs (arrivée de gares, etc.), il serait dommageable d'en faire partir les habitants qui ne le souhaitent pas.

Madame BENRABIA rappelle que la connaissance fine des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) est un préalable à la négociation d'orientations d'attribution particulières au sein d'une zone géographique et/ou en faveur d'un profil d'attributaires. Il doit aussi être pris en compte les facteurs d'évolution de ces quartiers comme l'arrivée de transport en commun, les projets de renouvellement urbain, etc. L'exhaustivité de ce diagnostic est aussi un préalable nécessaire à toute dérogation à la loi. Il doit aussi permettre de resserrer les dispositifs attendus par la réforme des attributions aux quartiers les plus fragiles.

Sur la question du droit au logement, Madame la Préfète souligne le fait que contingent préfectoral est réservé aux publics prioritaires sous peine de voir lourdement condamner l'État à des astreintes en cas de non relogement de ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

4. Orientations du Document cadre (DCO) et de la Convention intercommunale d'attribution (CIA)

Monsieur LEVI précise que le Document cadre d'orientations (DCO) est présenté de manière synthétique. Le projet de DCO s'inscrit dans un cadre contractuel de 3 ans mais l'EPT est conscient de la nécessité de lisser cette progressivité pour atteindre les objectifs. Ceux-ci seront affinés au fur et à mesure des données collectées par les indicateurs et autres outils. Aussi, les attributions en QPV des quartiles 2 à 4 sont envisagées à hauteur de 50%, même si l'ambition du Territoire est d'aller au-delà. Enfin, la démarche intègre des publics nécessitant une attention particulière, en plus des publics prioritaires identifiés par la loi.

Madame MOUSSEUX-LAM présente les orientations concernant les mutations, l'indice de fragilité ainsi que le classement des résidences en QPV selon les revenus. Elle précise que la classification des résidences selon l'indice de fragilité, est une première étape, devant être complétée par les observations des partenaires. Elle rappelle que les documents cadres sont fondés sur un diagnostic conséquent, évoqué lors de la précédente CIL.

L'AORIF demande si le nombre de logements démolis dans le cadre de l'ANRU 2 correspond au volume démolis avec l'ANRU 1 (11 000 démolitions pour la Seine-Saint-Denis).

Madame BERNHARD répond qu'à l'échelle du Territoire, le volume prévisionnel de démolitions est comparable.

Madame MOUSSEUX-LAM poursuit la présentation et expose également la CIA. Elle précise que les commissions QPV ont été renommées pour accompagner les besoins réels. Des groupes de travail verront le jour sous peu pour débattre de thèmes qui méritent d'être précisés (les mutations, l'indice de fragilité notamment).

5. Echanges

La CLCV s'interroge sur la signification des hausses de loyers potentielles en cas de relogement. Par exemple, les personnes âgées sont souvent relogées dans un logement correspondant à un nouvel état de besoin, passant d'un F5 à un F2, et pourtant voient leur loyer augmenter. Il convient également de se soucier de l'évolution des charges.

Monsieur MANGIN répond que c'est en effet un mécanisme qui pose problème à tous les niveaux. L'ANRU ne permet pas de compenser cet état de fait. Il faut s'interroger sur un nouveau mécanisme de compensation. Dans le cadre du Document cadre d'orientation et de la Convention intercommunale d'attribution, les bailleurs ne sont pas équipés pour remédier au problème de la hausse des loyers.

Monsieur MEIGNEN rappelle que sa ville accepte le relogement de ménages DALO provenant des Hauts-de-Seine. Pour cette raison, il estime que le relogement des DALO hors département doit s'envisager dans les deux sens et sollicite l'attention de la Préfecture sur ce point. D'autre part, les handicaps du territoire laissent une faible marge de manœuvre. C'est justement cet état de fait qui justifie la demande d'un certain nombre de dérogations : en particulier la reconstitution ex-situ. Enfin, concernant Action Logement, il est surprenant que le groupe souhaite construire des logements intermédiaires alors que ce type de logement trouve difficilement preneurs. Serait-il possible de bâtir d'autres produits, comme de l'accession sociale par exemple ? Les produits logement dépendent aussi de l'attractivité d'un territoire. Il faut donc faire preuve de discernement et savoir adapter et mesurer les produits en fonction du contexte.

Madame BENRABIA précise en effet que la question de l'attractivité d'un territoire ne se réduit pas à la question du logement mais intègre également celle de l'environnement, de l'accessibilité, de l'emploi, des équipements...

Monsieur DELORME, représentant d'Action Logement, rappelle que le groupe est la fusion récente de plusieurs entités et que, par conséquent, il est en phase de transition. Action logement finance des logements intermédiaires en vue de diversifier les quartiers, mais en effet, il est parfois difficile d'y loger des salariés. Action Logement investit également dans l'accession sociale. Ce sont des démarches qui pourraient se poursuivre avec les bailleurs sociaux. Enfin, il précise que son groupe favorise le relogement des ménages prioritaires au titre du DALO ayant une activité salariée et à ce titre dépasse l'objectif fixé de 25% de ses attributions.

Le Conseil Citoyen d'Aulnay-sous-Bois s'interroge sur la priorité au relogement dans le cadre des opérations ANRU, notamment concernant les hébergés. A propos de la TFPB, il se demande si les citoyens seront intégrés à la réflexion.

Monsieur LEVI répond que les hébergés ne seront pas traités dans le cadre des procédures de relogement, mais que les décohabitations le seront. Concernant la TFPB, c'est en effet un débat qui fera l'objet d'un groupe de travail hors CIL.

Monsieur MANGIN précise ces propos en expliquant que les tiers ne sont pas pris en compte mais que les ascendants et descendants le sont. Au sujet de la TFPB, c'est en effet un sujet qui nécessite un groupe de travail collectif. Les bailleurs doivent prendre l'avis des maires, la TFPB étant un impôt communal, il est légitime qu'ils valident l'utilisation des crédits correspondants. Il est également important de comprendre les impératifs des bailleurs pour faire avancer le débat.

6. Relevé de décision

Il est proposé de finaliser rapidement la Charte territoriale de relogement avec les partenaires, concernant les règles de mobilisation des contingents et la gouvernance.

Calendrier global proposé :

Janvier/février :

- Collecte des observations des communes, bailleurs et associations sur le référentiel des résidences
- Finalisation et signature de la charte territoriale de relogement (délibération EPT le 12 février)
- Comité technique restreint sur la finalisation du Document Cadre d'Orientations et de la Convention Intercommunale d'Attribution

Mars :

- CIL pour l'adoption du document cadre d'orientations et de la convention intercommunale d'attribution

Madame BENRABIA rappelle que la signature de la Charte territoriale de relogement permet la mobilisation anticipée des contingents pour les opérations de relogement et que l'ANRU sera particulièrement attentive à l'adoption du document cadre par la CIL de Paris Terres d'Envol.