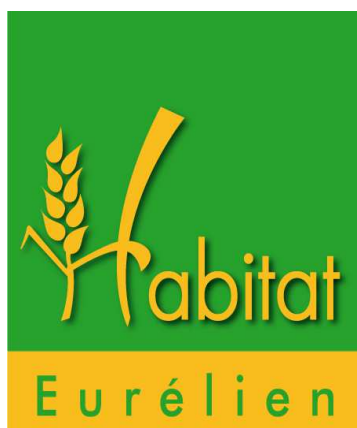


CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE  
MERCREDI 25 OCTOBRE 2017



**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE**

**MERCREDI 25 OCTOBRE 2017**

**PROCES VERBAL**

HABITAT EURELIEN - OPH D'EURE ET LOIR  
6, rue Jean PERRIN - 28300 MAINVILLIERS  
☎ : 02.37.91.72.49 – Fax : 02.37.91.08.75

## **SOMMAIRE**

<b>1. ADOPTION DU PROCES VERBAL DU 30 NOVEMBRE 2016</b>	<b>P- 03</b>
<b>2. PREPARATION DE LA CUS 2018-2023</b>	<b>P- 04</b>
- Cahier des charges de gestion locative (obligations d'objectifs, de mixité sociale)	
- Etat du service rendu aux locataires dans les immeubles (classement du patrimoine)	
<b>3. PROJET DE LOI DE FINANCES 2018 : IMPACT SUR L'OFFICE</b>	<b>P- 09</b>
<b>4. QUESTIONS DIVERSES</b>	<b>P- 11</b>

**01 - ADOPTION DU PROCES VERBAL DU 30 NOVEMBRE 2016**

Le Procès-verbal du Conseil de Concertation Locative a été adressé à tous les membres au mois de décembre 2016.

**Après en avoir délibéré, le Conseil de Concertation Locative approuve à l'unanimité ce Procès verbal.**

## **02- PREPARATION DE LA CUS 2018-2023**

La Loi du 25 mars 2009 dite MOLLE instaure l'obligation pour les organismes HLM de réaliser une CUS pour une période de 6 ans. La convention, à son terme, doit être renouvelée.

La Loi du 27 janvier 2017 dite Egalité et Citoyenneté (articles 81 et suivants) définit les bases de la prochaine CUS.

Le décret du 9 mai 2017 précise les contenus et les modalités d'élaboration de la CUS :

- Le projet qui doit être proposé à l'Etat avant le 31/12/2017 repose sur un plan stratégique de patrimoine actualisé après le 31/12/2014 ;
- Les EPCI suivants doivent être associés : CA de Chartres Métropole, CA du pays Drouais, CC du Grand Châteaudun, CC du Perche. Le Conseil Départemental d'Eure et Loir est signataire.
- La convention définit :
  - o La politique d'investissement sur le patrimoine (indicateurs PP-1 et PP-1 bis relatifs aux financements agréés et aux mises en service de nouveaux logements ; indicateur PP-2 concernant les logements en étiquette E, F et G qui sont rénovés thermiquement ; indicateur PP-3 pour les réhabilitations lourdes) et de vente ;
  - o La politique de service rendu aux résidants sur la base de l'état du service rendu ;
  - o La politique d'hébergement et d'accession le cas échéant ;
  - o La politique de gestion sociale, à partir de l'état d'occupation sociale du parc, et conformément aux objectifs réglementaires fixés (voir ci-après).

Les points de concertation avec les locataires sont :

### **A - Le cahier des charges de gestion sociale :**

C'est une partie de la CUS qui traite les points suivants :

- Les obligations de l'Office sur les conditions d'occupation et de peuplement des logements et des objectifs de mixité sociale :

Les objectifs sont inscrits dans la CUS. Il s'agit de :

- o PS – 1 : Engagement d'accueil des ménages défavorisés : 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, doivent être faites au profit de ménages très modestes en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville.

Les revenus des ménages concernés doivent entrer dans les seuils suivants :

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE  
MERCREDI 25 OCTOBRE 2017**

EPCI	1 <sup>er</sup> Quartile de ressources annuelles par UC (*)	Exemples de revenu mensuel maximum		
		Personne seule (1 UC)	Couple avec 2 enfants en bas âge (2,3 UC)	Personne isolée avec 3 enfants en bas âge (1,9 UC)
CC du Perche	5 544 €	462 €	1 063 €	878 €
CA Chartres Métropole	8 144€	679 €	1 562 €	1 290 €
CA du Pays de Dreux	6 373 €	531 €	1 221 €	1 009 €
CC du Grand Châteaudun	6 419 €	535 €	1 230 €	1 016 €
	RSA max ->	537 €	966 €	1149 €

- PS – 2 : Engagements d'accueil des ménages prioritaires : Au moins 25 % des attributions annuelles sont faites au profit de demandeurs qui entrent dans une catégorie prioritaire. L'article L. 441-1, réécrit aux termes de la loi du 27 janvier 2017, prévoit que sont prioritaires :

- **Super prioritaires : DALO - demandeurs reconnus prioritaires par la Commission Départementale de Médiation ;**

- **Liste des autres prioritaires (sans ordre) :**

- Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;

## CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE MERCREDI 25 OCTOBRE 2017

- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Engagement supplémentaire (hors CUS mais inclus dans la Loi Egalité et Citoyenneté) : 50 % des attributions doivent être faites au profit de ménages non défavorisés (cet objectif est fixé dans la Convention Intercommunale d'Attribution. Sur le territoire de Chartres Métropole, cela se traduit par un revenu annuel supérieur à 8 144 € par unité de consommation).

### - Les actions d'accompagnement de l'Office en faveur des personnes en difficultés :

#### ○ **Actions en faveur des personnes handicapées :**

Habitat Eurélien étudie toute demande d'un locataire faisant état d'un problème de santé (lié à l'âge, la maladie ou le handicap). Dans le respect d'une procédure établie avec l'administration fiscale, sur la base d'un certificat médical, Habitat Eurélien prend en charge un diagnostic in situ, établi par un ergothérapeute. Il en ressort des préconisations qui s'imposent au locataire et à Habitat Eurélien. Ces préconisations conduisent soit à des travaux d'adaptation du logement actuel, soit à une proposition de relogement vers un habitat adapté aux besoins actuels et futurs (prévisibles) ;

#### ○ **Actions en faveur des personnes en difficultés :**

Habitat Eurélien a des partenariats avec plusieurs structures associatives, dont notamment le Foyer d'Accueil Chartrain (F.A.C.). L'Office participe ainsi à l'accompagnement individualisé de publics fragiles tels que :

- Les jeunes : Partenariat avec le FJT de Chartres pour des logements au 2 rue des Chênes à Lucé ;
- Les migrants : Places en CAO sur la Loupe et en CADA sur l'agglomération Chartraine ;
- L'intermédiation locative (sous location et ALT) pour diverses situations dont les femmes victimes de violence ou les jeunes mères célibataires (COATEL de Lucé, association le Bercail), et plus généralement les personnes en insertions par le logement (FAC) ;
- Un projet a été retenu par les services de l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat dans le cadre de l'opération « 10000 logements accompagnés ». Il s'agit du dispositif innovant appelé « Tremplin vers le Logement » co-animé avec le FAC.

#### ○ **Actions préalables à l'attribution d'un logement ou en cours de bail si des difficultés sont repérées :**

- Mesures AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) ;
- Mesures d'ASSLL (Accompagnement Social Spécifique Lié au Logement).

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE  
MERCREDI 25 OCTOBRE 2017**

- D'autres projets sont à l'étude, notamment avec le GIP Relais Logement (secteur Nord du département et secteur Nogent le Rotrou) concernant des mesures de sous location et la création d'une Maison Relais (autonomie progressive de publics en difficultés).

- Les actions mises en œuvre pour respecter les objectifs d'accueil et de mixité sociale :

Les ménages résidant au sein du parc de l'Office ne souffrent pas d'une "ghettoïsation" telle que celles que l'on peut voir évoquer dans les très grands centre urbains.

L'Eure et Loir n'est pas un département de forte tension locative avec une clientèle captive dans les « quartiers ».

Aussi, l'Office applique les règles fixées par la loi et par ailleurs tend à favoriser le parcours résidentiel.

Les anciennes ZUS (Zones Urbaines Sensibles) devenues QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) ont fait l'objet de réhabilitations lourdes (Bruxelles et Béguines à Lucé).

Des opérations de résidentialisation sont programmées (Les Béguines), des études de renouvellement urbain sont en cours (PRU Tallemont Bretagne à Mainvilliers, Maunoury à Lucé).

Les actions visant à améliorer l'image des immeubles et le confort de leurs habitants, voire la baisse du coût du logement lorsque cela est possible (économies d'énergie), se font toujours dans la concertation. Ainsi, les habitants des Arcades à Lucé ont refusé un accord collectif locatif pour le changement du système de chauffage et de production d'eau chaude, couplé à une amélioration de l'isolation.

Pour le reste, chaque demande de parcours résidentiel est étudiée avec attention. Ainsi, chaque année, ce sont près de 230 locataires (20 % des mouvements sur le patrimoine) qui changent de logement au sein du parc de l'Office.

**B – L'état du service rendu :**

A l'instar du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2015 – 2025, le PSP en préparation repose sur un diagnostic préalable et des axes stratégiques (entretien et investissement) touchant à l'attractivité du parc, son état technique et sa situation géographique porteuse ou en déclin.

Le PSP est central à la CUS, l'analyse des critères présentés ci-après permettant de choisir quelle est la stratégie pour les années à venir, afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

- L'attractivité touche à la qualité et à l'image du quartier de situation, aux formes urbaines, à la conception et aux équipements des logements, à leur proximité des services et commerces et à leur accessibilité.
- Le niveau technique tient à l'état des bâtiments et à leurs composants, à la consommation énergétique des logements, aux réseaux (assainissement, chauffage, voiries).

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE  
MERCREDI 25 OCTOBRE 2017**

- La qualité "marché" : un logement individuel dans une aire urbaine proche des lieux de travail et des services est en zone porteuse. Inversement, un appartement en habitat collectif dans un secteur reculé se situe dans une zone en déclin.

Le croisement de l'ensemble des items permet le classement selon l'état de service rendu. Les documents de synthèse de l'analyse sont joints en annexe.

**Monsieur JOLIET :**

Le critère financier du PS – 1, retenu dans le cahier des charges de gestion sociale, va être très compliqué à mettre en œuvre. Les seuils déterminés sont maintenant fixés en unité de consommation (UC) ; ils sont de plus très faibles (en-dessous du RSA pour les CC du Perche, du Pays de Dreux et du Grand Châteaudun).

Le critère PS – 2 relatif aux engagements d'accueil des ménages prioritaires sera également compliqué à mettre en œuvre ; il n'existe pas de fichier des personnes prioritaires en Eure-et-Loir.

Habitat Eurélien mène des actions en faveur des personnes handicapées puisqu'entre 80 et 100 adaptations de logements sont réalisées par an.

Ces nouvelles obligations vont avoir un impact sur le mode de fonctionnement de la CAL à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La CUS peut être signée jusqu'au 30 juin 2018 avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le classement du patrimoine a été réalisé selon les critères liés à l'attractivité, le niveau technique, la situation du marché (état du service rendu).

Des travaux de réhabilitation sont en cours sur de nombreux logements, même s'ils se trouvent sur un marché en déclin (CC du Perche et Grand Châteaudun).

Des travaux de résidentialisation seront réalisés aux Béguines en 2018.

La mise en place de vidéosurveillance dans les parkings souterrains est en projet pour sécuriser les locataires.

84 % des logements d'Habitat Eurélien sont situés en secteur « porteur », 16 % en secteur « non porteur ».

Le patrimoine d'Habitat Eurélien est donc globalement positif.

**Le Conseil de Concertation Locative prend acte.**



### **03 - PROJET DE LOI DE FINANCES 2018 : IMPACT SUR L'OFFICE**

Dans la lettre du projet de Loi de finances déposé le 27 septembre 2017 le gouvernement expose :

« Le Gouvernement engage en 2018 une réforme structurelle des APL afin de faire baisser les loyers et les dépenses publiques de façon conjointe. Ainsi, dans le parc social, la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RLS) permettra d'adapter les loyers effectivement payés à la situation des ménages les plus modestes. La mise en œuvre concomitante de la transformation des aides au logement et de la réduction de loyer de solidarité conduira à ne pas augmenter les dépenses de logement restant à la charge des ménages les plus modestes. Cette mesure, couplée aux autres mesures inscrites au projet – et notamment le gel en 2018 des loyers dans le parc social – dégage une économie de 1,7 Md€ en 2018 ».

L'article 52 du projet de la Loi de finances 2018 (page 135) expose :

« Art. L. 442-2-1. - Pour les logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement gérés par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, à l'exception des logements-foyers conventionnés en application du 5° de l'article L. 351-2, une réduction de loyer de solidarité est appliquée, par les bailleurs, aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

Le montant mensuel de la réduction de loyer de solidarité est fixé chaque année par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget dans la limite des montants fixés de la manière suivante pour l'année 2018 :

Désignation	Montant maximal (en euros)
Bénéficiaire isolé	50
Couple sans personne à charge	61
Bénéficiaire isolé ou couple ayant 1 personne à charge	69
Par personne supplémentaire à charge	10

Les incidences économiques pour l'Office sont de l'ordre de 3 millions d'euros.

Ce manque à gagner, en l'état actuel des choses, va impacter très fortement toute la politique d'investissement d'Habitat Eurélien, tant sur les opérations neuves que sur les réhabilitations à venir.

Le projet de renouvellement urbain de Tallemont – Bretagne à Mainvilliers sera aussi touché.

C'est, par conséquent, la qualité du patrimoine qui est en jeu et donc la vie des habitants dans les quartiers.

Cette réforme est, en outre, inique puisque la baisse des loyers est identique quel que soit le niveau du loyer. Elle ne concerne pas non plus les locataires ne touchant pas l'APL.

**Monsieur JOLIET :**

Cette mesure, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018, visant à faire payer une partie de l'APL par les bailleurs sociaux, est très dommageable pour l'Office.

**CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE  
MERCREDI 25 OCTOBRE 2017**

La baisse des recettes est ainsi estimée à 3 millions d'euros. Ce chiffre correspond à l'autofinancement de l'Office qui permettait, jusqu'alors, de financer les réhabilitations ainsi que les opérations neuves par l'apport de 20 à 30 % de fonds propres.

Ainsi, la suppression de l'autofinancement va avoir un impact très lourd sur les investissements futurs de l'Office (plus d'opérations neuves, ni de travaux et de démolitions, plus de réhabilitations).

La baisse des investissements de l'Office impactera la vitalité de l'économie locale (le secteur du bâtiment entre autres).

Les locataires vont voir baisser leur APL d'environ 60 € et les bailleurs sociaux vont compenser intégralement cette baisse d'APL par une baisse de loyer. Pour les locataires, cette mesure sera neutre.

Techniquement, la gestion au quotidien de la réduction de loyer de solidarité à chaque personne va être très compliquée pour l'Office.

Les compensations proposées par le Gouvernement sont :

- le gel du Livret A à 0,75 % en 2018 et 2019, ce qui aurait pour impact de faire baisser la dette des organismes HLM. Mais cette mesure est déjà opérationnelle, ce qui signifie que pour 2018, la compensation sera nulle pour l'Office.
- l'allongement de la maturité des prêts. Aujourd'hui, l'Office emprunte sur 40 ans pour la construction de logements neufs et entre 15 et 25 ans pour la réhabilitation. Habitat Eurélien pourrait effectivement emprunter sur des durées plus longues, comme par exemple, pour le neuf, passer de 40 ans à 45 ans voire 50 ans ou 60 ans comme cela se faisait dans les années 1960.  
Cette solution est intéressante pour l'avenir mais n'a aucun impact dans l'immédiat sur la baisse de la dette.
- la vente accrue du patrimoine. L'Office vend en moyenne 20 pavillons par an. Le patrimoine peut effectivement être vendu de façon plus importante qu'il ne l'est aujourd'hui. La situation d'Habitat Eurélien est favorable puisque l'Office détient 3000 logements individuels, principalement situés à la campagne ; quelques uns se trouvant toutefois dans l'agglomération chartraine. Ces logements pourraient être vendus en cas de nécessité absolue.

Selon une enquête menée récemment au niveau national, la trésorerie de 200 organismes HLM, sur les 750 existants en France, sera négative dès 2018, si la loi est votée en l'état. L'Office, pour sa part, dispose de réserves lui permettant de survivre.

Il s'agit d'un changement du modèle économique des organismes HLM.

Les discussions continuent entre l'USH et le Premier Ministre.

**Le Conseil de Concertation Locative prend acte.**

**04 - QUESTIONS DIVERSES**