



Logement social

18 mois d'actions à Bagnolet

Une des priorités de la municipalité depuis mars 2014, a été de rendre transparentes les pratiques d'attribution de logements sociaux à Bagnolet. Après avoir créé la Commission de sélection des offres de logements, la Ville met tout en œuvre pour améliorer l'offre de logements disponibles à Bagnolet.

Il est illusoire d'attendre de la municipalité qu'elle résolve à elle seule la problématique du mal-logement tant la crise est aigüe. La municipalité met néanmoins tout en œuvre pour faciliter le parcours résidentiel des Bagnoletais.

L'opacité de l'attribution des logements sociaux en cours lors du précédent mandat, n'existe plus à Bagnolet. Dans notre ville, aujourd'hui, l'attribution de logements se fait en présence de membres de l'opposition municipale, de représentants des associations de locataires et d'habitants volontaires: dans ce cadre, les dossiers sont examinés de manière anonyme. Enfin, les critères de sélection ont été revus pour être plus justes.

Depuis 2014, la municipalité a travaillé pour relancer activement la construction de logements sociaux. Dans un premier temps par la négociation - seul levier dont disposait alors la Ville - avec les promoteurs, pour les conduire à augmenter la proportion de logements sociaux dans leurs constructions. C'est ce qui a été fait par exemple dans la Zac Benoît-Hure (le nombre de logements sociaux y est passé de 38 à 50). La modification du PLU, effective depuis le début de l'année, apporte des garanties supplémentaires. Les promoteurs sont aujourd'hui contraints d'inclure 35 % de logements sociaux dans leurs projets. Une réforme qui, année après année, augmentera sensiblement l'offre de logements sociaux à Bagnolet.



Le logement social à Bagnolet

DÉCRYPTAGE



UNE VILLE EXEMPLAIRE

Au 1^{er} janvier 2015, il y avait 6 428 logements sociaux à Bagnolet, soit 43,55 % des résidences principales. La loi impose un taux de 25 %.

Avec près de 6500 logements sociaux, Bagnolet participe activement au logement des ménages les plus modestes. Une situation qui va perdurer grâce aux modifications apportées par la municipalité au Plan local d'urbanisme de la ville. Bagnolet impose désormais des quotas de logements sociaux dans les nouveaux programmes de constructions. Cette mesure va permettre d'augmenter l'offre de logements disponibles. Après la livraison de 71 nouveaux logements en 2015 (opération Akera, rue Angela-Davis), ce sont 94 nouveaux logements sociaux qui seront livrés en 2016 (rue François-Mitterrand). Et plus encore en 2017.

UNE FORTE DEMANDE

2 842

DOSSIERS DE DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX AVEC BAGNOLET EN 1^{ER} CHOIX

21 % DES DEMANDES ONT PLUS DE 5 ANS

35 % SONT DES DEMANDES DE MUTATION

Chaque demandeur peut choisir jusqu'à 10 communes pour sa demande de logement. 15 540 demandeurs ont mentionné Bagnolet dans leurs choix, parmi lesquels 2 842 ont placé la ville en première position, et 2 088 habitent déjà Bagnolet.

14 BAILLEURS SOCIAUX

Ce sont des bailleurs publics ou privés qui gèrent le parc de logements sociaux. **14 bailleurs sociaux** sont présents sur le territoire communal. L'Office public de l'habitat (OPH) de Bagnolet gère les deux tiers des logements sociaux (65%). L'OPH est suivi par Paris Habitat (9%) et Logirep (8%).

113 LOGEMENTS ATTRIBUÉS

320 LOGEMENTS SOCIAUX SE LIBÈRENT EN MOYENNE CHAQUE ANNÉE, DONT

70

SEULEMENT POUR LESQUELS C'EST LA VILLE QUI PROPOSE DES DOSSIERS DE CANDIDATURES AUX BAILLEURS.

Sur la période s'étendant de mai 2014 à décembre 2015.

594 DOSSIERS ONT ÉTÉ EXAMINÉS PAR LA COMMISSION LOGEMENTS

113 SOIT **311**

MÉNAGES ONT ÉTÉ RELOGÉS PAR LA VILLE PERSONNES

52 % DES PERSONNES RELOGÉES ÉTAIENT HÉBERGÉES OU SANS DOMICILE FIXE

10 % DES MÉNAGES RELOGÉS COMPRENENT AU MOINS 1 PERSONNE EN SITUATION DE HANDICAP

Avec 113 logements libérés seulement entre mai 2014 et décembre 2015 (du studio au 5 pièces) sur le quota de la ville, la situation est particulièrement tendue. Par exemple, sur ces 113 logements, il n'y avait que 18 T4 pour 826 demandes.



L'attribution des logements

1

Un logement se libère

2

La commission municipale examine 5 dossiers

3

Les 3 premiers dossiers retenus passent en Commission d'attribution des logements (CAL) du bailleur

4

Visite de l'appartement

2 La commission municipale examine 5 dossiers

À Bagnolet, depuis avril 2014, c'est la Commission de sélection des offres de logements qui priorise les 5 dossiers anonymes présentés par les services de la Ville pour les logements dont elle est réservataire. Les dossiers sont proposés en tenant compte de la typologie et du loyer du logement libéré, de la composition et des revenus du ménage*.

Commission de sélection des offres de logements

Elle est composée d'élus de la majorité et de l'opposition, de représentants de locataires, et d'habitants volontaires, elle se réunit environ une fois par mois.

Critères de sélection pris en compte:

- Urgence sociale (expulsion, femme battue, enfant en danger, fin de bail...).
- Conventions existantes (Un toit pour elle...).
- Ménages comportant des personnes handicapées ou à mobilité réduite.
- Ménages occupant des logements ayant fait l'objet de procédures motivées par des insalubrités graves.
- Décohabitation (jeunes ménages, divorce, séparation...).
- Ménages dont le loyer actuel (APL déduites) dépasse le tiers des ressources.
- Ménages en situation de sur-occupation dans leur logement actuel.
- Ménages dont la demande est ancienne.
- Personnel communal.
- Lien avec le territoire communal (habitant, salarié...).
- Mutation descendante (libération d'un logement pour en habiter un plus petit).

C'est l'analyse de l'ensemble des critères qui détermine le niveau de priorité.

*Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne.

3 Les 3 premiers dossiers retenus passent en Commission d'attribution des logements (CAL)

À ce stade, le bailleur peut effectuer une enquête complémentaire ou apporter des éléments nouveaux, et le cas échéant rejeter un dossier (par exemple en cas d'inadéquation entre les revenus du ménage et le loyer du logement).

4 Visite de l'appartement

En cas du refus du logement, le demandeur doit justifier son refus.



Le saviez-vous ?

La Ville n'intervient que sur 20 % des logements sociaux bagnoletais.

La plupart des logements sociaux ne sont pas attribués par la Ville mais par d'autres acteurs ayant financé leur construction: l'État, le département, la région, l'Action logement (1% patronal)... En échange de ces financements, chaque acteur dispose d'un contingent de logements qui lui sont réservés et pour lesquels il peut proposer des candidats lorsque le logement est vacant.

Sur 100 logements sociaux



- 30 réservés pour l'État (Préfecture)
- 20 réservés pour la commune
- 50 réservés pour les autres acteurs

Il existe plusieurs types de logements sociaux.

Le montant du loyer des logements sociaux dépend de la façon dont la construction a été financée. Plus le montant des subventions est élevé, moins le loyer est onéreux. Pour les nouvelles constructions, il existe 3 types de logements : PLAI (<5,97 €/m²), PLUS (<6,70 €/m²), PLS (<13,07 €/m²).

Le logement social en pratique



La demande de logement social

Peut faire une demande de logement social, toute personne de nationalité française ou possédant un titre de séjour valide, et qui a un revenu ne dépassant pas le plafond déterminé par décret.

Le demandeur doit remplir une demande de logement social* (document Cerfa n° 14069*01) et la déposer auprès de la Mairie, de la Préfecture ou d'un bailleur social. **LA DEMANDE DOIT ÊTRE RENOUVELÉE TOUS LES ANS.**

Tout salarié d'une entreprise de plus de 20 salariés, peut formuler, en parallèle, une demande de logement auprès de son employeur au titre du dispositif Action logement (1% patronal). Dans un délai d'environ 1 mois, le demandeur reçoit un **numéro unique régional valable pour toute l'Île-de-France**, preuve que sa demande est enregistrée dans le fichier des demandeurs.

** Plus la demande de logements comporte d'exigences, plus l'attente peut être longue.*

AU TITRE DU DALO, VOTRE SITUATION PEUT ÊTRE JUGÉE PRIORITAIRE ET URGENTE.

Renseignez-vous sur le Droit au logement opposable auprès des services de la Ville ou de la Préfecture.



VOUS ÊTES DÉJÀ DANS UN LOGEMENT SOCIAL MAIS SOUHAITEZ EN CHANGER ?

DÉPOSEZ VOTRE DEMANDE EN PRIORITÉ AUPRÈS DE VOTRE BAILLEUR SOCIAL.



POUR SIÉGER AU SEIN DE LA COMMISSION

32 baignoletais ont déjà participé à au moins l'une des 18 commissions municipales de sélection des offres de logements. Si vous souhaitez y participer, envoyez un email à : **commissionlogements@ville-bagnolet.fr** ou un courrier à :

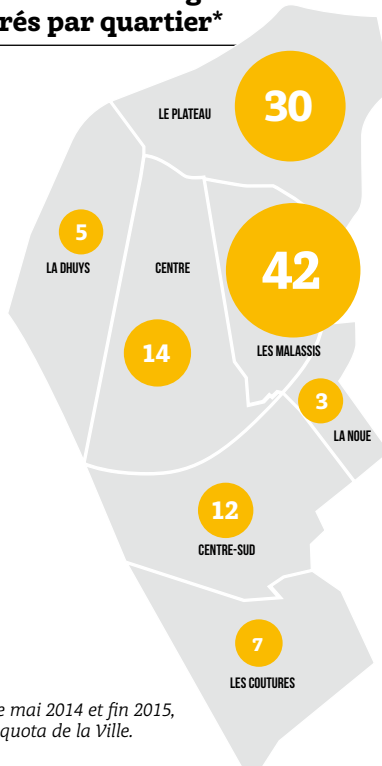
Hôtel de ville, Commission de sélection des offres de logements, place Salvador-Allende, BP 35, 93171 Bagnolet Cedex.

Quel quartier choisir ?

Sur le plan géographique, la répartition du logement social sur la ville n'est pas équilibrée. Par exemple, le quartier du Plateau compte 1 403 logements sociaux quand le quartier des Coutures n'en compte que 536.

Logiquement, le nombre de logements qui se libèrent et qui sont en capacité d'être attribués (voir carte ci-dessous), suit la même tendance. Mieux vaut être vigilant lors du dépôt du dossier, quant au choix du quartier... Ce sera beaucoup plus long d'obtenir un logement aux Coutures qu'au Plateau.

Répartition des logements libérés par quartier*



** Entre mai 2014 et fin 2015, sur le quota de la Ville.*

Parole à Pierre Sardou



Conseiller municipal, délégué à l'Habitat et président de l'OPH de Bagnolet

«Tous les dossiers traités par la Commission de sélection des offres de logements, le sont de façon anonyme. La commission agit dans la transparence et avec équité, c'est une rupture assumée avec d'anciennes pratiques. Concernant l'avenir, le pourcentage de logements sociaux imposés par notre équipe municipale pour toute nouvelle construction, commence à porter ses fruits. Nous ne mettrons pas fin à la pénurie de logements, mais nous oeuvrons à améliorer l'offre et les conditions de logement des Baignoletais et des Baignoletaises. Et c'est là un point important : nous agissons auprès de tous les acteurs du logement social pour qu'un maximum de logements puisse bénéficier à des demandeurs locaux. Sur les nouveaux logements du programme Akera (rue Angela-Davis) par exemple, 50% des logements sociaux sont occupés par des Baignoletais. C'est déjà une petite victoire.»

**VILLE-BAGNOLET.FR
SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL
01 49 93 60 48**



**TOUTE DEMANDE OU RENOUELEMENT DE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL PEUT ÊTRE FAITE EN LIGNE SUR
DEMANDE-LOGEMENT-SOCIAL.GOUV.FR**

Le guichet d'accueil Logement social de l'Hôtel de ville est ouvert uniquement de 9h30 à 11h30, du lundi au vendredi.

Fermeture exceptionnelle : 13, 14 et 20 juin.