



Réunion Logement du 22 septembre 2015

Partie I / Le logement social : contexte local et bilan 2014

A / Le contexte local

B / Bilan : la demande de logement social en 2014

C / Bilan : le relogement en 2014

Partie I / Le logement social : contexte et bilan 2014

A) Le contexte local

1 – Le parc social à Magny-les-Hameaux

- **1974 – 1975 : la construction du quartier du Buisson**

700 logements construits et très vite des difficultés (quartier excentré, desserte insuffisante, 77% de grands logements...)

- **1988 à nos jours : des opérations sociales diversifiées sur l'ensemble de la ville**

Objectifs: diversifier l'offre, rééquilibrer la typologie, développer la mixité sociale (ressources, composition familiale) et faciliter le parcours résidentiel (logements adaptés aux différentes étapes de la vie).

Création du quartier Centre Bourg en 2000

Année	Bailleurs	Nombre de logements
1974-1975	OPIEVOY Immobilière 3F	600 72
1988	France Habitation	47
1991	Antin Résidence Efidis	95 18
1992	Osica	36
2000	Antin Résidence	26
2002	Valophis	69
2004	Antin Résidence	40
2007	Erigère	55
2010	Antin Résidence	21
2014	Expansiel/Valophis	17
TOTAL	8 bailleurs	1096

Partie I / Le logement social : contexte et bilan 2014

A) Le contexte local

2 – Le contingent communal

- La ville est attributaire de 15% des logements sociaux, comme prévu par la loi
- Ce chiffre passe à 19% grâce à sa participation à des garanties d'emprunts.
- 64% des logements du contingent communal sont des grands logements (du T4 au T6).

Partie I / Le logement social : contexte et bilan 2014
B / Bilan : la demande de logement social en 2014

1- L'évolution du nombre de demandes

- Un nombre croissant de demandes de logement à Magny-les-Hameaux depuis la mise en place du Numéro Unique d'Enregistrement en Ile-de-France en 2011 (+300%)

Nombre de demandes enregistrées pour Magny-les-Hameaux					
Année	2010	2011	2012	2013	2014
D'Ile-de-France	345	517	582	948	1061
De Magnycois	162	320	284	271	368

Partie I / Le logement social : contexte et bilan 2014
B / Bilan : la demande de logement social en 2014

1- L'évolution du nombre de demandes (suite)

- Un nombre de renouvellement des demandes en augmentation

Année	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre	58	75	150	353	391

- Depuis 2013, le demandeur peut procéder au renouvellement de sa demande sur le SNE (Système National d'Enregistrement)

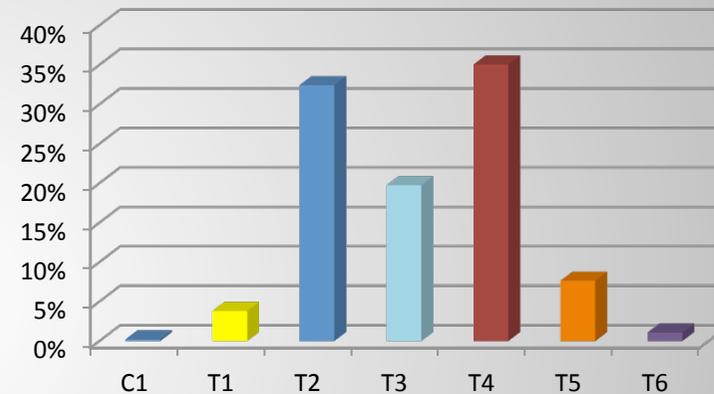
Partie I / Le logement social : contexte et bilan 2014

B / Bilan : la demande de logement social en 2014

1- L'évolution du nombre de demandes (suite)

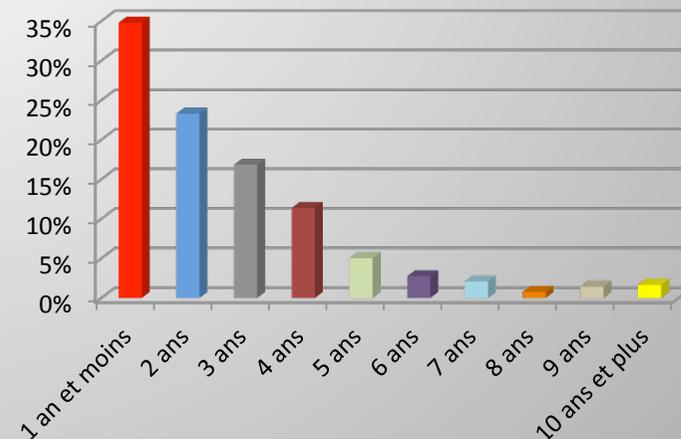
- Une demande orientée vers les T2-T3-T4

Type de logement demandé



- la durée de vie prévisible d'un dossier se situe entre 3 - 4 ans

Durée de vie d'un dossier



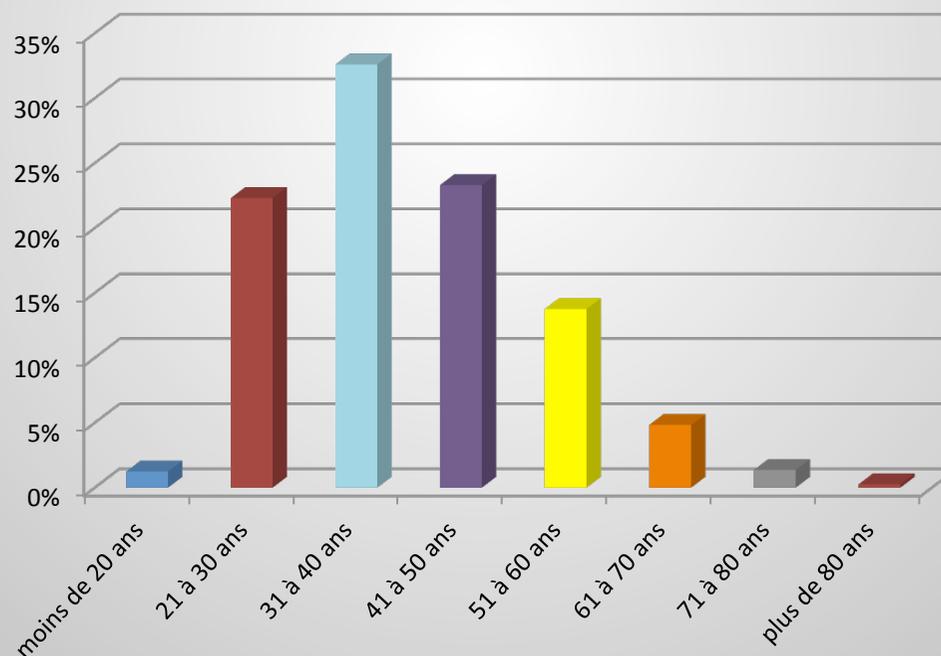
Partie I / Le logement social : contexte et bilan 2014

B / Bilan : la demande de logement social en 2014

2- Le profil des demandeurs

- 32 % des demandeurs sont âgés de 31 à 40 ans.

Profil du demandeur selon son âge



Partie I / Le logement social : contexte et bilan 2014

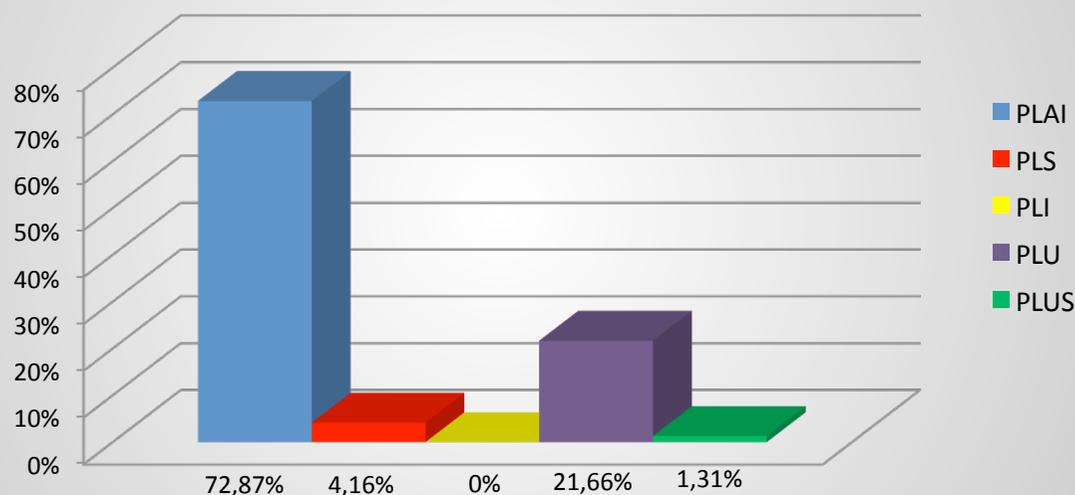
B / Bilan : la demande de logement social en 2014

2- Le profil des demandeurs (suite)

- 72 % des demandeurs sont éligibles au plafond de ressources PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Plafond pour 1 personne seule : 12 722 € (net fiscal) soit 1 060 €/mois.

Profil du demandeur selon le plafond de ressources



- On observe une diminution des ressources des nouveaux demandeurs

	-1000 €	1000-1500 €	1500-2000 €	2000-2500 €	2500-3000 €	3000 € et +
2013	8 %	32 %	21 %	16 %	9 %	14 %
2014	15 %	26 %	23 %	14 %	11 %	11 %

Partie I / Le logement social : contexte et bilan 2014
C / Bilan : le relogement en 2014

1- La part de relogement des différents réservataires

- 131 demandes satisfaites en 2014 sur 1061 dossiers en cours (12,3%)
- Sur les 131 demandes satisfaites, 70 l'ont été à Magny-les-Hameaux tous contingents confondus (= 53 % des relogements), dont 13 sur le contingent Mairie.

Partie I / Le logement social : contexte et bilan 2014
C / Bilan : le relogement en 2014

1- La part de relogement des différents réservataires (suite)

- Sur les 70 logements attribués, 30 sont de type T4.

Type	T1	T2	T3	T4	T5	Total
Nombre	1	14	20	30	5	70

- Sur les 70 relogements, 41 ont été effectués sur le parc de l'OPIEVOY et d'ANTIN RÉSIDENCE.

OPIEVOY	ANTIN RÉSIDENCE	VALOPHIS	IMMOBILIÈRE 3F	OSICA	ERIGERE	FRANCE HABITATION	EFIDIS
28	13	11	7	5	4	1	1

- Pour l'OPIEVOY, les logements qui se libèrent le plus sont les T4.
- Pour ANTIN RÉSIDENCE, ce sont les T3.

Partie I / Le logement social : contexte et bilan 2014
C / Bilan : le relogement en 2014

1- La part de relogement des différents réservataires (suite)

- La commune est en 3^{ème} position avec 13 relogements sur 70.

Action logement (1% Patronal)	22	32 %
Préfecture	19	27 %
Mairie	13	19 %
Conseil Général	5	7 %
Bailleur	3	4 %
Préfecture (fonctionnaire)	3	4 %
Armée	3	4 %
CASQY	2	3 %
TOTAL :	70	100 %

Partie I / Le logement social : contexte et bilan 2014
C / Bilan : le relogement en 2014

2- Le chiffres du relogement sur le contingent communal

- 100% des relogés sont originaires de la commune
- 13 attributions soit 19 % des relogements
- L'ancienneté des dossiers relogés sur le contingent Mairie se situe entre 3 et 6 ans.
- Le relogement s'est effectué majoritairement sur le parc locatif de l'OPIEVOY.

OPIEVOY	ANTIN	VALOPHIS	EFIDIS	ERIGERE	I3F	Total
6	2	2	1	1	1	13

Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux

A / La charte communale d'attribution des logements sociaux

B / Le rôle du service logement

C / Une urbanisation maîtrisée pour répondre aux besoins des habitants

Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux

A / La charte communale d'attribution des logements sociaux

- La charte communale d'attribution des logements sociaux a été adoptée en Conseil Municipal le 22 juin 2015.
- Pourquoi une charte ?
 - Dans un souci de pédagogie et de transparence
 - Avec la volonté de formaliser ses pratiques en matière d'attribution en les consignant dans une Charte.

Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux A / La charte communale d'attribution des logements sociaux

1 – Les critères d'attribution

1. Les critères réglementaires imposés par l'Etat :

1 - L'enregistrement de la demande au fichier national des demandeurs de logements sociaux (numéro unique) permet :

- de simplifier les démarches du demandeur,
- d'obtenir un numéro unique de demande,
- d'améliorer la transparence du processus d'attribution.

Cet enregistrement est valable sur l'ensemble de la région.

2 - L'adéquation entre le type de logement proposé et la composition du foyer (logements insuffisamment occupés ou trop occupés)

3 - L'adéquation entre les ressources et le montant du loyer (taux d'effort)

Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux A / La charte communale d'attribution des logements sociaux

1 – Les critères d'attribution (suite)

2. Les critères communaux qui complètent les critères réglementaires :

- L'urgence : violence conjugale ou familiale, logement sinistré, handicap (une attention particulière sur les logements en RDC)

En dehors des situations d'urgence :

- L'ancienneté de la demande : 1^{er} critère retenu.
A profils semblables, c'est l'ancienneté qui permet de départager.
Elle est à articuler avec les critères réglementaires (adéquation ressources/montant du loyer, superficie/composition familiale du foyer...)
- La situation du demandeur au regard de la commune : domiciliation sur la commune, lien particulier avec la commune (travail, rapprochement familial, retour souhaité)

**Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux
A / La charte communale d'attribution des logements sociaux**

2- La procédure d'attribution

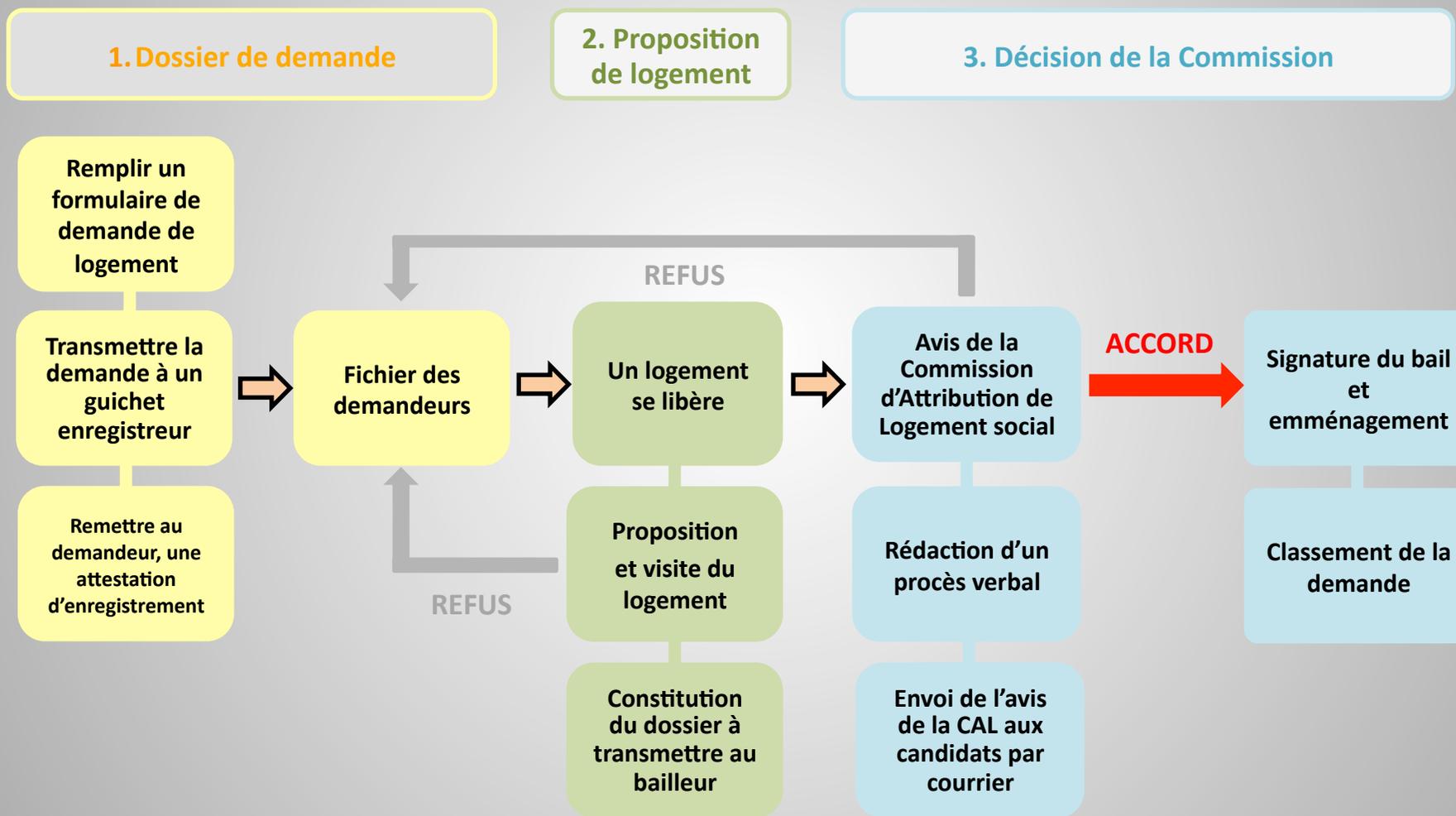
Seule la Commission d'Attribution du Logement (CAL) peut décider du candidat retenu, **le rôle de la commune se limite à établir une présélection** qui obéit au respect d'une série de critères.

Chaque demandeur dont le dossier a été présenté en commission reçoit une lettre l'informant de l'avis donné par la commission à l'examen de sa candidature pour un logement précis.

La Commission d'Attribution est composée :

- Du Maire de la commune concernée ou de son représentant
- Du Préfet de la région Ile-de-France ou son représentant
- Des Présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants
- D'un administrateur locataire, élu par les locataires.

Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux
A / La charte communale d'attribution des logements sociaux
2- La procédure d'attribution (suite)



Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux

B / Le rôle du service logement

1 – Le traitement des demandes

- Etablit un listing complet des candidats répondant au type du logement vacant
- Procède à une analyse plus précise des dossiers pouvant répondre à l'offre en vérifiant :
 1. Les critères
 2. La situation du demandeur (éventuelles dettes de loyer, divorce en cours, présence d'un jugement...)
 3. La constitution du dossier, notamment la nature et la validité des pièces à fournir
- Porte à l'attention du Maire les situations d'urgence
- Met en place la commission de présélection composée du Maire, de l'Adjoint au logement et du service Logement qui désignera les candidats retenus et définira un ordre de priorité

Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux B / Le rôle du service logement

1 – Le traitement des demandes (suite)

- Contacte les candidats pour la visite du logement disponible
- Adresse au bailleur les dossiers complets pour passage en Commission d'Attribution de Logement.
- Est présent à la Commission et défend les dossiers présentés, dans le respect des principes de la Charte
- Adresse un courrier au candidat retenu

A chaque étape, le service Logement est présent pour aider les demandeurs dans le traitement de leurs dossiers, et les accompagner dans leur démarche de relogement.

Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux B / Le rôle du service logement

2 – L'accompagnement des Magnycois

Le service Logement reste l'interlocuteur privilégié des locataires du parc social :

- Assiste les personnes relogées en cas de problèmes rencontrés
- Orienté les locataires vers le bon interlocuteur en fonction de leurs besoins (bailleur, gardien, Préfecture, Assistante sociale...)
- Reçoit et conseille les personnes en situation de dette locative afin de trouver des solutions immédiates pour éviter l'expulsion du logement
- Assure un relationnel continu avec l'ensemble des partenaires

Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux B / Le rôle du service logement

3 – La relation partenariale

- **Avec la Préfecture**

Partenaire privilégié, réservataire de 30 % de logements sur la commune. La priorité de la Préfecture reste le relogement, qu'il s'agisse des demandeurs sortants de structures d'hébergement, ou encore des personnes expulsées ou relevant du dispositif DALO (Droit Au Logement Opposable).

- **Avec les bailleurs**

Sollicités pour les mutations (permettre à un locataire de muter dans un autre logement au sein du même bailleur) et les inter-échanges (possibilité donnée à deux locataires de faire un échange de logement entre eux)

Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux B / Le rôle du service logement

3 – La relation partenariale (suite)

- **Avec les réservataires du dispositif Action Logement**

Près de 50% des logements sociaux à Magny-les-Hameaux. Un partenariat encore embryonnaire est à développer avec ces collecteurs qui ont pour mission le relogement de leurs employés.

- **Avec les gardiens et les bailleurs dans le cadre de la « GUP » (Gestion urbaine de proximité)**

Des échanges réguliers permettent d'améliorer la qualité de vie au sein des quartiers (visites de quartier, réunions d'échange...)

Cas particulier :

- **Avec la Préfecture et la CASQY**

Lors de la livraison des nouveaux programmes, les choix des candidats se font en partenariat avec les services logements de la Préfecture, de la CASQY et de la Mairie, afin de coordonner le choix des candidats.

Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux
C / Une urbanisation maîtrisée pour répondre aux besoins des habitants

1 – Le programme Capucines

- Terrain de 4760m² situé 11 Allée des Capucines (Cressely), appartenant à la CASQY et vendu au groupe OPIEVOY
- Programme de 24 logements locatifs sociaux, répartis sur la parcelle sous forme de 6 maisons individuelles et 18 collectifs (100 % locatif social)
- 37 places de stationnement

T1	T2	T3	T4
3	7	7	7

- Délai de livraison prévisible : fin 2016



Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux C / Une urbanisation maîtrisée pour répondre aux besoins des habitants

2 – Le programme Chertier

- Terrain situé au rond-point de Cressely, à l'angle de la Route de Versailles et de la Voie Jean Moulin. Le terrain appartenait à la CASQY qui l'a cédé au Groupe ARCADE. Le permis de construire a été accordé en février 2015
- Programme de construction de 32 logements locatifs sociaux + 1 logement de gardien (100% locatif social)
- Répartition des logements en 2 bâtiments, avec jardins partagés en cœur d'îlot ainsi qu'en bordure du projet
- 45 places de stationnement dont 33 en sous-sol (accès véhicules unique sur Route de Versailles, 2 accès piétons dédiés)
- Typologie:

T1	T2	T3	T4
1	12	13	7



Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux C / Une urbanisation maîtrisée pour répondre aux besoins des habitants

3 – Programme Rue Eugène Carrière / Allée des Pommiers

Il s'agit de deux programmes conjoints. Les 2 terrains appartenant à l'INRA et ont été cédés au même promoteur (Bowfound Marignan Immobilier). Les 2 demandes de permis de construire ont été déposées le 30 juin 2015. Elles sont en cours d'instruction

Rue Eugène CARRIERE

- A l'entrée du Village, sur un terrain de 6154 m²
- Programme de 20 maisons individuelles accolées dont 10 en locatif social (50 % locatif social)
- 50 place de stationnement (pour la totalité des 20 maisons)
- Typologie des 10 logements sociaux:

T3	T4	T5
2	3	5

- Délai de réalisation des travaux: entre 18 et 24 mois à compter de leur démarrage (PC déposé en juin 2015)



Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux
C / Une urbanisation maîtrisée pour répondre aux besoins des habitants

3 – Programme Rue Eugène Carrière / Allée des Pommiers (suite)

Allée des Pommiers

- Hameau de Brouessy, sur un terrain de 8115m²
- Programme de 22 logements dont 11 en locatif social (50 % locatif social)
- 44 places de stationnement (pour la totalité des 22 logements)
- Typologie des 11 logements sociaux : 11 T5

T5
11

- Délai de réalisation des travaux : entre 18 et 24 mois à compter de leur démarrage (PC déposé en juin 2015)



**Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux
C / Une urbanisation maîtrisée pour répondre aux besoins des habitants**

4 – Programme Debussy

- Terrain de 11.325m² appartenant à la commune, à l'angle des Rue Mars, Gabriel Péri et Victor Hugo (Cressely)
- Programme de 75 logements co-élaboré avec les riverains, par des ateliers ayant conduit à la rédaction d'un cahier des charges en vue de la consultation d'opérateurs
- Terrain qui sera vendu à VILOGIA, opérateur retenu
- 104 places de stationnement en sous-terrain
- Réalisation de 75 logements dont :
 - 28 locatifs sociaux

T2	T3	T4
14	8	6

- 22 en accession aidée

T2	T3	T4	T5
4	8	9	1

- Un programme intergénérationnel



**Partie II / La politique logement de Magny-les-Hameaux
C / Une urbanisation maîtrisée pour répondre aux besoins des habitants**

4 – Programme Debussy

