

DOSSIER LOGEMENT

Nouveauté : le scoring



Depuis le 2 janvier, Clamart Habitat utilise un système de cotation pour décider des attributions de logements sociaux, le scoring. Ce dispositif permet d'étudier chaque demande selon un barème de points communiqué aux demandeurs. Une avancée de taille pour l'équité et la transparence.

Conformément à ses engagements, l'équipe municipale a mis en place le scoring. Un choix reposant notamment sur l'exigence forte de justice et d'égalité de traitement des dossiers, dans le contexte de défiance qui avait terni l'image de Clamart. Appliquée à chaque demande de logement, la grille de cotation repose sur deux types de critères : les données administratives et les compléments d'information recueillis par Clamart Habitat.

IDENTIFIER LA DEMANDE

Les points attribués à chaque dossier sont établis en premier lieu à partir des informations fournies par le demandeur de logement dans le formulaire Cerfa. Ces critères objectifs notent principalement les motifs et l'ancienneté de la demande. La situation d'urgence sociale ou familiale, l'état de santé ou la taille du logement entrent par exemple en ligne de compte. Appliquer les mêmes règles à tous les candidats permet ainsi de formaliser équitablement la hiérarchisation des demandes, en toute transparence.

LOGEMENT SOCIAL EN LIGNE

Depuis 2014, la demande de logement au niveau national s'effectue en ligne. Remplissez votre demande, prenez en photo vos justificatifs et joignez-les au dossier. Vous disposerez d'un numéro unique de suivi pour votre demande. Plus besoin de vous déplacer pour déposer un dossier.

 www.demande-logement-social.gov.fr



ANALYSER LA SITUATION

Les données factuelles, propres à la situation de chaque demandeur, doivent être complétées par une connaissance approfondie des dossiers. Clamart Habitat reçoit chaque candidat en entretien personnalisé afin d'analyser finement chaque demande. Cette étape peut éventuellement valoir aux demandeurs des points négatifs, pour refus de logement non-justifiés ou troubles de voisinage par exemple. En cela, le système de scoring constitue bel et bien un outil d'aide à la décision, sans pour autant se substituer à l'étude détaillée de chaque

situation prenant en compte le facteur humain.

FAVORISER LA MUTATION

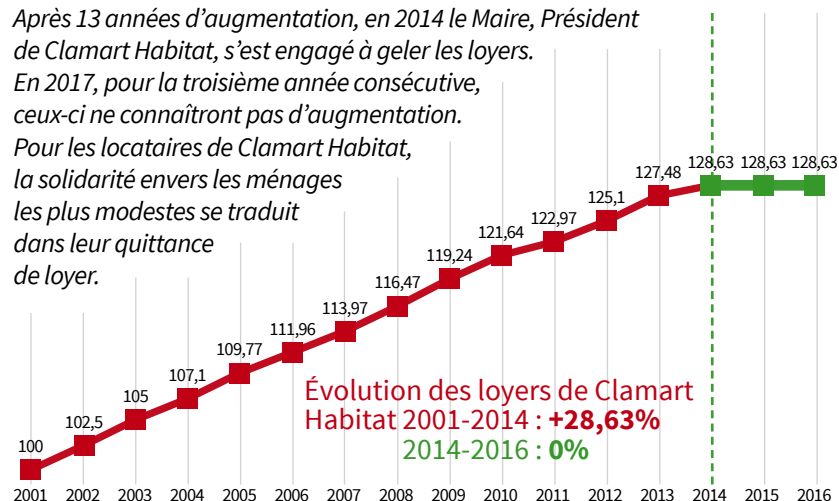
Le scoring s'applique à tous les demandeurs de logements, y compris les locataires du parc social de l'OPH de Clamart qui souhaitent muter vers un logement plus grand ou plus petit. Afin de faciliter le parcours résidentiel des familles qui s'agrandissent ou évoluent, Clamart Habitat encourage la mutation. En effet, ce dispositif de déménagement dans un autre logement social permet de satisfaire le plus grand nombre de locataires, en garantissant un type de logement adapté à la taille de la famille.

Gel des loyers 0% d'augmentation

Après 13 années d'augmentation, en 2014 le Maire, Président de Clamart Habitat, s'est engagé à geler les loyers.

En 2017, pour la troisième année consécutive, ceux-ci ne connaîtront pas d'augmentation.

Pour les locataires de Clamart Habitat, la solidarité envers les ménages les plus modestes se traduit dans leur quittance de loyer.



Critères et points

		Dalo non cumulable	100
Données du formulaire Cerfa	Motifs de la demande	Hébergement famille/amis	1
		Mutation professionnelle	1
		Logement trop cher	2
		Rapprochement lieu de travail	1
		Problème voisinage/environnement	2
		Logement trop petit	3
		Décohabitation	3
		Raison santé/Handicap	3
		En procédure d'expulsion	1 à 3
		Hôtel/foyer/logement de transition/CHRS/sans logement	3
		Logement trop grand	5
		Violences Familiales	7
		Démolition	5
		Ancienneté de la demande	Entre 4 et 5 ans
Entre 5 et 10 ans (1 point +1/année>5)	2 à 7		
Supérieure à 10 ans	10		
Critères Clamart Habitat	Localisation souhaitée	Lieu de travail	1
		Commune de résidence	3
	Commission d'attribution	1 refus non justifié	-2
		2 refus non justifiés	-5
		3 refus non justifiés	-10
		Refus justifié	0
		Validation CAL sans proposition n°2	5
		Validation CAL sans proposition n°3	2
	Mutation (locataires Clamart Habitat)	Parcours résidentiel vers plus petit	7
		Parcours résidentiel vers plus grand	5
		Entretien du logement actuel	0 à 5
		Résorption de dette de loyer	2
		Procédure engagée pour troubles graves de voisinage/incivilités	-10
		Défaut d'entretien du logement actuel	-10



Pour une offre de logements équilibrée

Face au déficit flagrant de logements en Île-de-France, il devient urgent de proposer aux habitants une offre diversifiée. Du logement à loyer modéré à l'accession sociale à la propriété, la Ville de Clamart entend répondre à tous les types de demandes.

La nouvelle politique municipale en matière de logement vise à proposer aux Clamartois toutes les catégories de logements. Cet objectif fait écho à la diversité des besoins et des situations sociales des habitants. Du logement social à l'habitat privé, chaque Clamartois doit pouvoir trouver dans l'offre disponible sur la Ville, le logement qui correspond à ses attentes.

OPÉRATIONS MIXTES

La priorité donnée par la municipalité précédente aux projets intégralement sociaux avait produit un déséquilibre parmi les catégories de logements proposés aux Clamartois. En collaboration avec les partenaires porteurs de projets, le Maire a revu et corrigé certains programmes de construction en cours à Clamart. À l'intersection entre Gabriel Péri, Victor-Hugo et Jean-Jaurès, Coopération et Famille livrera ainsi un ensemble mixte composé de 30 logements locatif sociaux, la Villa Gabriel, de

53 logements en accession sociale à la propriété, les Jardins d'Hugo, et de trois commerces. Dans le futur quartier de la ZAC Panorama, l'habitat sera réparti entre un tiers de logements sociaux et deux tiers en accession libre.

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Rue de Vanves, la future résidence des Balcons de la Gare a, quant à elle, été totalement reconfigurée dans sa composition : le projet initial de logements sociaux est devenu le premier programme de Clamart Habitat 100% accession sociale. Sa commercialisation est un succès et confirme la réalité de la demande des familles pour l'acquisition d'un logement neuf. Début 2017, Clamart

600 logements
en accession sociale disponibles d'ici 2020.

Habitat a par ailleurs lancé un vaste programme d'accession dans l'ancien : 320 logements seront mis en vente au profit des locataires occupants. La municipalité soutient les programmes d'accession des bailleurs, véritable opportunité de devenir propriétaire pour les locataires qui le souhaitent. Aujourd'hui, dans les quartiers Centre et Gare, Immobilière 3F propose des appartements à la vente dans deux immeubles et à La Fourche, Domaxis commercialise 74 appartements.

CONSTRUIRE ET RÉNOVER

Dans le neuf comme dans l'ancien, les ventes de logements donnent aux bailleurs sociaux les moyens de financer leurs projets. Rénovation du parc ancien et construction de nouveaux logements sont l'autre versant positif de ces ventes aux occupants. Rue de Bièvres, Clamart Habitat construit par exemple une nouvelle résidence de 59 logements sociaux et 89 places de stationnement, dont 39 places publiques pour le quartier. L'acquisition par d'anciens locataires permet ainsi d'augmenter le nombre de logements disponibles, grâce aux financements dégagés par les ventes. Pour les acquéreurs, ces ventes comportent également des clauses sécurisantes, comme l'obligation pour le bailleur de remettre en bon état le bâtiment avant la vente ou la garantie de rachat en cas de difficultés financières.



L'architecture des immeubles en construction rue de Bièvres et rue de Vanves a été retravaillée, avec une façade mieux intégrée au bâti clamartois.



COLETTE HUARD, ADOINTE AU MAIRE EN CHARGE DU LOGEMENT



En matière de logement, quel constat avez-vous effectué en 2014 ?

Nous avons fait un état des lieux et nous sommes rendu compte qu'il y avait urgence à mettre en place le scoring pour reconquérir la confiance des locataires de Clamart Habitat. Une

étude a été réalisée et a permis l'adoption de nouvelles procédures et d'un nouveau logiciel de gestion. Après 13 ans de hausse continue, le gel des loyers à Clamart Habitat était nécessaire, pour soutenir les familles en période de crise. À l'échelle de la Ville, il nous est apparu essentiel de promouvoir la mixité dans les quartiers pour améliorer le vivre ensemble.

Quels sont les objectifs de la politique du logement mise en place par l'équipe municipale ?

Notre volonté est de développer tous les types de logements et pas seulement du 100 % social, pour rééquilibrer l'offre de logements. La création de nouveaux programmes mixtes vise à améliorer encore le cadre de vie si cher aux Clamartois. Par ailleurs, nous encourageons fortement les programmes d'accession sociale à la propriété, à Clamart Habitat comme chez d'autres bailleurs et constructeurs. Dans le neuf et dans l'ancien, devenir propriétaire est un vrai projet de vie qui suscite un fort désir d'achat chez de nombreux locataires.

Quels sont les premiers résultats trois ans après ?

Tout d'abord, nous nous félicitons du franc succès du programme 100 % accession des Balcons de la Gare. Presque tous les appartements ont été vendus avant le démarrage des travaux de construction. L'accession dans l'ancien démarre tout juste mais d'ores et déjà, l'article du *Clamart Infos* de février a entraîné une forte hausse des demandes d'informations. Cet intérêt croissant confirme que les évolutions du parcours résidentiel que nous soutenons vont dans le bon sens.