



Ville de Notre Dame d'Oé

RAPPORT D'ACTIVITE

DE LA COMMISSION

D'ATTRIBUTION DES

LOGEMENTS 2016

NOTRE DAME D'OE

Le département d'Indre-et-Loire bénéficie d'un niveau de construction soutenu en terme de logements sociaux.

Le ministère en charge du logement et de l'habitat durable a publié le 21 novembre 2016 le bilan annuel 2016 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

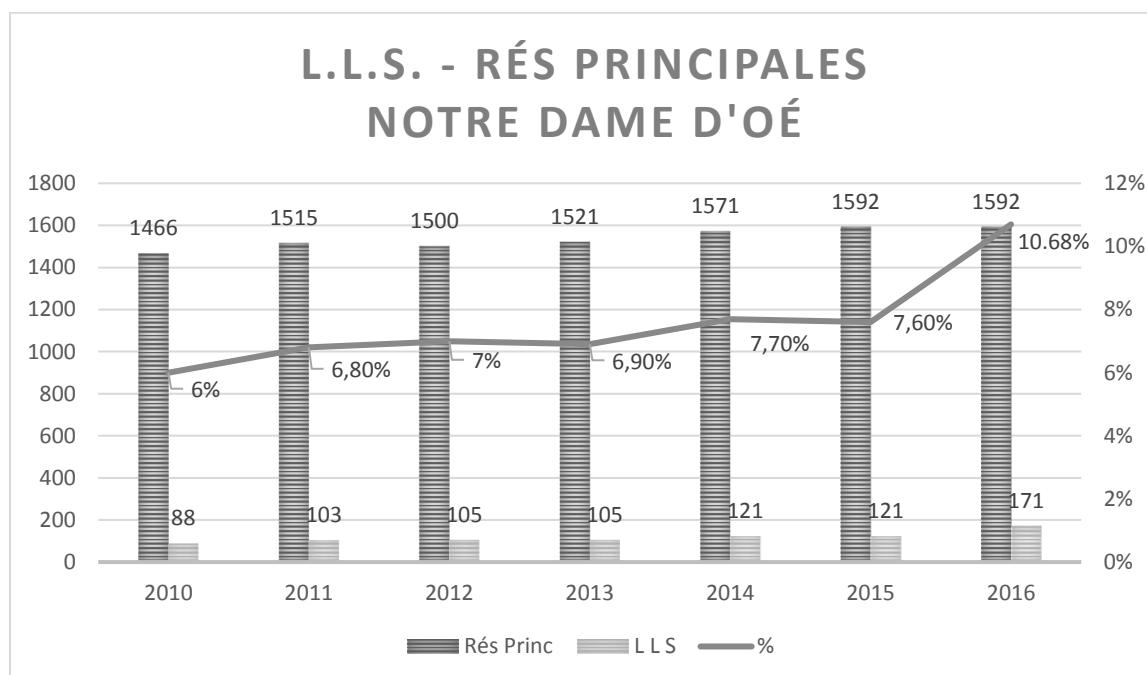
Pour répondre aux besoins en logements des ménages modestes, l'article 55 de ce texte impose à certaines communes, en fonction de leur taille et de leur localisation, d'atteindre un taux de logements sociaux de 20 à 25%. Si certaines communes se conforment déjà à ces taux, d'autres sont toujours en déficit et font l'objet d'un prélèvement annuels sur leurs ressources fiscales qui sert à financer le logement social. D'après les chiffres 2016, sur les 1 981 communes soumises à la loi SRU, 1 218 communes (contre 1 115 en 2015) sont en procédure de rattrapage.

Notre Dame d'Oé ayant dépassé le seuil de 3 500 habitants, doit accomplir un effort important pour atteindre d'ici 2025 le seuil de 20% de logements locatifs sociaux défini par la loi. La ville a donc établi un partenariat avec le bailleur Val Touraine Habitat. Près d'une dizaine de projets, parfaitement intégrée au tissu urbain existant ont été livrés ou sont en cours d'étude sur ce territoire.

La commune de Notre Dame d'Oé atteint le taux de 10.68% de logements sociaux (171 logements au 1^{er} janvier 2017), correspondant à 86% des 198 manquants au bilan 2013.

Sur la période écoulée, Notre Dame d'Oé a rempli ses objectifs et a été félicitée par le Préfet.

Rapport résidences principales/locatifs sociaux à Notre Dame d'Oé :



32 permis de construire ont été déposés et accordés en 2016, contre 32 en 2015, 30 en 2014 et 57 en 2013.

Programmation 2016 des aides publiques à la pierre par Tour(s)plus (délégation de l'Etat) :

V.T.H. Les Terrasses d'Océ 2 3 PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)

V.T.H. Les Terrasses d'Océ 2 7 PLUS (prêt locatif à usage social)

Particulier av de la Coquinière 2 PLS (prêt locatif social)

Prêt Immo%

Aide dénommée « le prêt Immo% de Tour(s)plus » instaurée en 2008.

Le prêt Immo% de Tour(s)plus est conçu pour :

- Faciliter l'accèsion à la propriété des ménages primo accédants au sein de l'agglomération, au plus près des pôles d'emplois et de services,
- Améliorer la solvabilité des candidats à l'accèsion à la propriété,
- Permettre aux locataires HLM de devenir propriétaires,
- Permettre aux personnes handicapées d'acquérir un logement adapté ou à adapter,
- Inciter à la construction de logements neufs de qualité,
- Aider à l'amélioration des performances thermiques des logements existants

Qui peut bénéficier du prêt Immo% ?

Les ménages accédants doivent :

- . Acquérir un logement à vocation de résidence principale et situé dans la Communauté d'agglomération Tour(s)plus
- . Ne pas avoir été propriétaire d'une résidence principale durant les deux années précédant la demande
- . Ne pas dépasser les plafonds de ressources (ex : pour un couple et un enfant : 51 000€ en zone B1).

Année	Projets concernés à NDOé
2012	9
2013	20
2014	12
2015	3
2016	4

Plafonds de ressources 2016 applicables aux candidats à l'attribution d'un logement social :

(Echantillon d'un foyer composé de 4 personnes ou 1 personne seule avec 2 personnes à charge)

	2013	2014	2015	2016	2017
PLAI	21 266 €	21 457 €	21 558 €	21 561 €	21 575 €
PLUS	38 454 €	38 800 €	38 982 €	38 988 €	39 013 €
PLS	49 990 €	50 440 €	50 677 €	50 684 €	50 717 €
PLI	53 835 €	54 320 €	54 474 €	54 583 €	54 618 €

La commission logement est une commission extra-municipale indépendante, composée de 8 membres du CCAS.

Assiste également à cette commission F. Delafond, agent communal en charge du CCAS et de l'enregistrement des demandes de logement.

En 2016, les membres se sont réunis à 8 reprises pour l'attribution de 22 logements.

	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	TOTAL
2008	2	1			3
2009		1	1		2
2010		6	4	3	13
2011		1	2	1	4
2012	1			1	2
2013	1	2	2	1	6
2014		7	3		10
2015	2	10	7	0	19
2016	3	11	8	0	22

Lors de la réunion du 17 juin 2016 du comité de pilotage départemental du fichier commun de la demande locative sociale, il a été constaté qu'il y avait de plus en plus de refus des logements proposés de la part des demandeurs.

Les candidats visitent systématiquement des logements en parfait état.

Sur 8 000 propositions d'attributions : 24% de refus (première cause : la localisation 17%).

Le même constat est fait à Notre Dame d'Oé : les demandeurs de logement sont de plus en plus exigeants, et de nombreux refus ont pour cause : pas de jardin, 2eme étage sans ascenseur, pas assez de placards etc.

Pour exemple : sur une attribution d'un logement neuf de type 4, avec terrasse, exposé sud/ouest, il y a eu cinq refus avant de pouvoir conclure l'attribution à une 6ème proposition.

Le constat est fait également d'un manque de type 2 sur le département : un rééquilibrage est prévu dans les années à venir.

Le fichier partagé de demandeurs fonctionne bien en Indre-et-Loire. Il permet à tous les bailleurs du département et aux différents réservataires d'identifier des candidats potentiels.

Quinze pour cent des candidatures se font par le biais du site internet. Ce système local implique des réunions régulières entre bailleurs, agglo, conseil départemental et communes, qui facilitent les échanges et peuvent accélérer les procédures.

Actuellement sur 13 616 demandes de logement actives (13 712 en 2014 et 13 329 en 2015), 193 concernent Notre Dame d'Oé.

La ville de Notre Dame d'Oé fait partie des communes de Tour(s)plus ayant souhaité être lieu d'enregistrement lorsque le décret du 29 avril 2011 a ouvert cette possibilité, et souhaite poursuivre l'enregistrement des demandes locatives sociales. Cette offre répond à un besoin de proximité réaffirmé par les usagers.

Le conseil municipal de Notre Dame d'Oé a délibéré lors de sa séance du 29 février 2016 pour approuver la charte de déontologie pour les lieux d'enregistrement.

Chiffres à retenir pour 2016 :

- 13 616 demandes de logements actives enregistrées au fichier commun
- 193 concernent Notre Dame d'Oé (56 en premier choix, 72 en deuxième, 65 en troisième).

Population oésienne au 1^{er} janvier :

Année	Habitants
2010	3 500
2011	3 597
2012	3 846
2013	4 078
2014	4 062
2015	4 039
2016	4 018
2017	4 106

Projets 2017 :

- . LES TERRASSES D'OE : 10 logements locatifs sociaux, dans la continuité des Terrasses d'Oé 1.
- . Les JARDINS DES DAMOISELLES : 9 logements – VTH dans la continuité des Damoiselles d'Oé.

Projets 2018 :

- . Réhabilitation de la gare + construction : 17 logements – VTH
- . Construction près ancienne mairie : 15 logements VTH



Un bâtiment communal a été vendu rue des Bévénieres. Le dernier locataire a été relogé à Saint-Cyr-sur-Loire, grâce à l'appui des services municipaux et du bailleur V.T.H.

Un deuxième est en cours de cession. Le conseil municipal de février 2017 s'est prononcé favorablement sur une offre.

LOGEMENT D'URGENCE

Une personne seule, victime de violences, sous protection de l'Udaf, a été logée pendant un mois en 2016 dans le logement d'urgence aménagé par la ville de Notre dame d'Oé et le CCAS.

Une aide administrative et un suivi régulier par les services municipaux et l'assistance sociale du secteur ont permis à cette personne de trouver un logement à Tours nord.

LES TERRASES D'OE

En novembre 2016 : visite du Président du Conseil départemental d'Indre et Loire accompagné des deux conseillers départementaux, Madame Devallée et Monsieur Delétang et du directeur général de Val Touraine Habitat Monsieur Triollet.

Cette rencontre a permis d'aboutir à un accord pour l'aménagement des trottoirs.

LOGEMENT INSALUBRE

Le CCAS a été informé par Soliha 37, agissant pour le compte de Tour(s)plus, qu'un logement était déclaré insalubre 1 rue des Bévénieres. Une procédure a été engagée.

MAITRISE FONCIERE

Dans le cadre de la loi Duflot des démarches ont été engagées depuis plus de 4 ans afin que VTH puisse acquérir des terrains en friche au nord de la voie ferrée. Plusieurs réunions ont été organisées par le Maire avec les services de l'Etat, la SNCF et VTH pour obtenir la maîtrise foncière de ces espaces à des prix pouvant faire l'objet de décote dès lors qu'ils sont destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Déplorant cette lenteur, le Maire a rencontré M. Thierry Repentin, délégué interministériel à l'Habitat, pour souligner les difficultés rencontrées. L'appui de l'Etat s'avère indispensable pour faire aboutir ces projets. Ce dossier est toujours en cours.

PLH 3

La communauté urbaine a publié le bilan du PLH2. Plusieurs réunions et colloques ont été organisés en 2016 pour mettre en œuvre le PLH 3 qui fixera les objectifs assignés à l'agglomération pour la période 2017 – 2022.