Ville
de Marseille

RAPPORT
AU
CONSEIL MUNICIPAL

- 36 -

DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE - DIRECTION DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - Politique Municipale en faveur du logement et de l'Habitat - Evolution des modalités de gestion des logements sociaux du contingent municipal au cours de l'année 2022.

21-37812-DLLCHI **VAT**

- o -

Monsieur le Maire, sur la proposition de Monsieur l'Adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La Ville de Marseille se caractérise par l'importance de la demande locative sociale, en lien avec un parc privé dégradé qui n'offre pas de conditions satisfaisantes de logement, une part importante d'habitants dont les revenus faibles ouvrent droit à un logement social mais une production qui s'est considérablement affaiblie ces dernières années.

Les logements du contingent municipal étaient au nombre de 9758 en 2020. Cependant, l'actualisation de leur comptage, en cours avec les organismes HLM dans le cadre de la loi Elan, fait apparaître une diminution d'environ 10 % du fait du décompte de logements démolis dans le cadre de l'ANRU ou de la fin de certaines conventions de garanties d'emprunt.

La loi PLM indique que ces logements se répartissent pour moitié entre la Mairie centrale et pour moitié entre les Mairies de secteur. Les modalités actuelles de mise en œuvre remontent à une délibération de 1985, actant l'absence d'accord entre les mairies de secteur et la Mairie centrale à l'époque par une identification des logements au fur et à mesure de la constitution du contingent comme relevant de la Mairie centrale ou de la Mairie de secteur et ayant abouti à des modalités très différentes pour la gestion de ce contingent.

Depuis cette époque, les lois se sont succédées impliquant que les réservataires, dont les collectivités locales, mettent en pratique les orientations législatives nouvelles.

Le système actuel apparait obsolète, à la fois techniquement et politiquement avec une répartition cloisonnée entre mairie centrale et chaque mairie de secteur, chacune avec ses modalités de traitement spécifiques des demandes.

Loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (Loi ville : action partenariale pour le peuplement des quartiers prioritaires - Convention d'Équilibre Territoriale).

Loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, du 24 mars 2014) : mise en place de la conférence intercommunale du logement.

Loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, du 27 janvier 2017 : définition des territoires tenus de mettre en œuvre la réforme des attributions de logements sociaux, élargissement des obligations d'attribution de logements sociaux aux ménages les plus défavorisés à l'ensemble des réservataires (25% des attributions aux ménages prioritaires : ménages reconnus prioritaires DALO et ménages prioritaires article L 441-1 du CCH) . Elle stipule que « l'attribution des logements sociaux doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville » dans son article 441 du code de la construction et de l'habitation modifié par l'article 70 de la loi égalité- citoyenneté ».

Enfin, loi ELAN (Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, du 23 novembre 2018) qui porte le principe de la gestion en flux.

Cette approche en flux des réservations de logements sociaux vise à mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité et faciliter la mobilité résidentielle au sein du parc social.

Dans un objectif de transparence et de réponse aux interrogations des demandeurs de logement de la Ville, comme de mise en conformité avec la réglementation la Ville de Marseille souhaite donc réorganiser progressivement les modalités de gestion des logements dont elle est réservataire. Différentes réunions d'échange se sont tenues avec les Mairies de secteur pour se faire en 2020 et 2021.

La Ville de Marseille se doit d'adapter et mettre en conformité les modalités de gestion des logements désignés pour le contingent municipal du logement, notamment pour anticiper le passage à la gestion en flux des logements des contingents réservataires.

Depuis août 2020, la Mairie centrale a mis en place une commission bi mensuelle de pré positionnement des candidats (dite commission technique du logement CTL). En 2021, le test d'une cotation a été réalisé pour une priorisation objective des demandeurs. Ces modalités de travail visent à permettre à terme un traitement anonyme des dossiers, afin de garantir une équité de traitement entre les demandeurs.

La cotation permet d'exprimer les priorités de la Ville en matière d'attribution des logements, elle est nécessairement croisée avec l'analyse sociale du dossier et n'exclue pas que des dérogations explicitement justifiées soient demandées pour répondre à des situations exceptionnelles.

Dans le cadre de cette démarche d'ensemble, la Ville de Marseille a acté la reprise par une équipe dédiée, au sein de la nouvelle Direction du Logement et de la Lutte contre l'Habitat Indigne en cours de constitution, de la gestion des logements du contingent, jusqu'alors suivi par une équipe mise à disposition par la Métropole.

Le renforcement de cette équipe se poursuivra en 2022 et il est prévu le passage à un nouvel outil informatique, en concertation avec la Métropole pour permettre un traitement des dossiers tenant compte les actualisations législatives et offrant une convivialité et une adaptabilité accrue.

La Ville de Marseille propose donc que l'ensemble des logements du contingent puisse être administré de la même manière afin de garantir une égalité entre les demandeurs.

Au cours de l'année 2022, la Ville souhaite mettre en œuvre de manière opérationnelle et concertée techniquement avec les Mairies de secteur, un dispositif visant une d'une transparence aussi parfaite que possible sur les attributions de logements sociaux vis à vis de l'ensemble de la population, en s'appuyant notamment sur :

- une commission réunissant l'ensemble des élus concernés, Mairie centrale comme Mairies de secteur, et selon les modalités retenues d'autres acteurs du logement,

- la généralisation de la cotation à l'ensemble des dossiers des logements du contingent municipal,

- la préparation des modalités de mise en œuvre de l'anonymisation des dossiers.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
VU LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION
OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS

DELIBERE

ARTICLE 1 Il est décidé de mettre en place au cours de l'année une approche unifiée des modalités d'attribution des logements du contingent en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires dans le respect du code général des collectivités publiques et de la loi PLM.

ARTICLE 2 Cette démarche organisée par la Mairie centrale en association avec les mairies de secteur, porte sur l'organisation d'une commission unique de pré attribution, la mise en place de la cotation, et les modalités de mise en œuvre de l'anonymisation des candidatures.

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MONSIEUR L'ADJOINT EN CHARGE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
Signé : Patrick AMICO