



## COMITE LOCAL DE L'HABITAT RÈGLEMENT INTÉRIEUR

### I - DÉFINITION DU COMITE LOCAL DE L'HABITAT

#### 1 - Objet :

Constituer un lieu de concertation entre les différents partenaires locaux de l'habitat afin de définir une politique de l'habitat adaptée aux besoins.

Permettre aux communes du bassin d'habitat de connaître précisément l'évolution des marchés locaux et d'engager des politiques harmonieuses et solidaires en matière d'habitat.

Être l'interlocuteur privilégié du Conseil Départemental de l'Habitat et du représentant de l'État.

Être un organe de gestion concertée des attributions de logements publics et des logements privés, pour lesquels des conventions de réservation existent.

Initier les études ou actions nécessaires à la définition et à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, notamment en matière de gestion du patrimoine et d'application du Plan d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées dans le Département de l'Isère dont il est le correspondant local.

### II - ORGANISATION DU COMITE LOCAL DE L'HABITAT

#### 1 – Composition :

Le Comité Local de l'Habitat se compose :

- d'un groupe de direction
- de commissions spécialisées,
- d'une assemblée consultative
- d'un secrétariat permanent.

Représentation :

- Communes ayant conventionné avec la Communauté de Communes de la Matheysine : 1 délégué titulaire et 1 délégué suppléant par commune
- Communauté de Communes de la Matheysine : 1 délégué titulaire et 1 délégué suppléant par commune adhérente.

Les délégués sortants sont rééligibles.

La Communauté de Communes de la Matheysine, après chaque élection municipale, élit parmi ses membres, le Président, un vice-président et les autres membres du bureau.

## 2 – Le Groupe de Direction :

Présidence : Le Vice-président chargé des Affaires Sociales et du Logement ou son Représentant

Composition : État  
Communauté de Communes de la Matheysine qui choisit ses Représentants  
Communes adhérentes au Comité Local de l'Habitat  
Conseil Général de l'Isère

Rôle :

- Anime le Comité Local de l'Habitat
- Définit la politique Locale de l'Habitat
- Propose à l'État les opérations nécessitant des financements publics directs en matière de logements,
- Définit, en concertation avec les bailleurs, une politique de peuplement et les critères de priorité (sur la base du règlement départemental d'attribution et des contraintes locales) pour la gestion des propositions d'attribution par la Commission Sociale et les Commissions Communales.
- Établit un bilan annuel portant sur :
  - l'activité du Comité Local de l'Habitat et les résultats des actions engagées
  - la validation de l'analyse des évolutions du marché du logement
  - l'action des Commissions spécialisées et notamment la Commission Sociale
  - les modification ou nouvelles actions à proposer au titre de la programmation

Rythme des Réunions : Deux fois par an au minimum, au début et en milieu d'année civile, et à toute autre période sur demande de l'un des partenaires.

## 3 – L'Assemblée Consultative :

Présidence : Par un élu de la Communauté de Commune ou son représentant

Composition : - État  
  
- Le Conseil Général

- Ensemble des Communes de la Communauté de Communes
- Communes extérieures à la Communauté de Communes ayant conventionné avec celle-ci
- Partenaires directs du logement, signataires de la Charte de l'Habitat :
  - Organismes HLM et bailleurs institutionnels
  - NEOLIA
  - Agents et régisseurs immobiliers
  - Associations, notamment représentatives des locataires
- Travailleurs sociaux et prestataires des aides au logement
  - Maison de la Matheysine (Conseil Général)
  - CCAS (1 représentant par CCAS)
  - CAF et Mutualité Sociale Agricole (MSA)
- Les partenaires économiques, signataires de la Charte de l'Habitat :
  - grandes entreprises
  - collecteur du 1%
- Les partenaires spécialisés, signataires de la Charte de l'Habitat :
  - PACT
  - H & D Conseils
  - Comité Départemental de l'Habitat Rural (CDHR)
  - Les organismes et associations représentatives des populations spécifiques et des locataires

Rôle - attire l'attention du Groupe de Direction sur les évolutions et dysfonctionnements constatés du marché du logement

Rythme des réunions - une fois par an au minimum, et sur demande de l'un des partenaires du Groupe de Direction

#### 4 – Les Commissions Spécialisées :

Elles seront mises en place à l'initiative du Groupe de Direction, selon les besoins pour analyser et gérer les problèmes spécifiques.

Elles travailleront sous la tutelle du Groupe de Direction.

Dès la naissance du Comité Local, le Groupe de Direction se dote d'une Commission Spécialisée dénommée Commission.

Commission Sociale :

Rôle

- Effectuer des propositions d'attribution de logements dans le parc public (HLM) dans le respect des objectifs de peuplement arrêtés par le groupe de Direction et des principes du règlement départemental d'attribution, pour les ménages prioritaires pour lesquels une réponse n'a pu être trouvée au niveau communal
- Proposer des solutions adaptées aux cas particuliers dans le cadre du Plan d'Actions pour le Logement des personnes Défavorisées du département de l'Isère et en constituer ainsi l'instance locale

Composition

- l'État
- La Communauté de Communes de la Matheysine (représentée dans les mêmes conditions qu'au Groupe de Direction)
- les communes concernées par l'origine des demandes et la localisation des logements disponibles
- les bailleurs concernés par l'origine des demandes et la localisation des logements disponibles
- la Maison de la Matheysine (Conseil Général)
- Le cas échéant un représentant par équipe opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, pendant la durée des OPAH

Rythme des Réunions :

Elle se réunit périodiquement pour proposer des attributions aux bailleurs à partir :

- des listes de demandeurs identifiés comme prioritaires, notamment par les Communes et l'État
- des listes d'offres de logements libres fournis par les bailleurs

Elle propose des attributions aux bailleurs dans le respect des objectifs de peuplement définis en concertation au niveau du groupe de Direction du CLH.

Elle dispose de la délégation d'une partie du « Contingent Préfectoral ». Toutefois, la résolution de certaines situations ne pouvant se faire à travers la mobilisation du parc social actuel, la Commission pourra proposer toute solution adaptée (PLA très sociaux, PST, FSL, etc).

Elle est seule compétente pour proposer aux ménages concernés les logements d'insertion (PLA très sociaux, PLA d'Intégration, PST...), notamment financés dans le

cadre du Plan d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées du département de l'Isère.

Elle pourra mobiliser les aides mises en place dans le cadre du FSL. C'est également au sein de cette Commission que pourront être envisagées les mesures d'accompagnement social à mettre en place.

#### 5 – Le secrétariat permanent :

Le Comité Local de l'Habitat se dote d'un secrétariat permanent chargé de faire fonctionner l'observatoire et de collecter l'information nécessaire au Groupe de Direction et aux Commissions Spécialisées. Il exécute leurs décisions.

Ce secrétariat est assuré par la Communauté de Communes de la Matheysine qui reçoit les contributions de tous les partenaires (État, Département, Bailleurs, etc...) cosignataires de la Charte de l'Habitat.

La Communauté de Communes de la Matheysine peut confier tout ou partie de cette mission, après accord du Groupe de Direction à un prestataire extérieur. Elle veille à la disponibilité des moyens, notamment informatiques, nécessaires à la gestion des données de l'observatoire, et à l'édition des listes nécessaires au travail des Commissions Communales et de la Commission Sociale (liste des demandeurs, listes d'offres) et tout autre document nécessaire. Elle collecte les données nécessaires à l'élaboration de l'Observatoire du Logement et en assure la rédaction et la présentation, avec l'aide ou non d'un prestataire de services.

### **III – MODALITÉS D'ACCOMPLISSEMENT DES MISSIONS :**

Généralités :

Le secrétariat du Comité Local de l'Habitat tient à jour tous les indicateurs que le Groupe de Direction juge nécessaire à une bonne connaissance du fonctionnement du marché de l'habitat. Il tient à jour (ou sous-traité) selon les modalités et périodicités définies ci-dessous, différents « tableaux de bord » permettant d'analyser les évolutions dans la durée et d'évaluer l'efficacité des actions entreprises. Ces données pourront servir de base ou de « signal d'alarme » nécessaire à l'inflexion ou à la définition de la politique locale de l'habitat par tous les membres du Comité de l'Habitat (cf annexe 1).

Les indicateurs observés devront être collectés selon des méthodes identiques d'une année sur l'autre dans le CLH (Locatif privé, public et accession).

Le secrétariat veille à collecter l'ensemble des offres et des demandes s'exprimant sur le secteur géographique du CLH.

## 1 – Mission d'observation du marché local et de ses évolutions :

### a) Marché du locatif privé :

Afin de suivre l'évolution du marché, le Comité Local de l'Habitat devra procéder à une enquête périodique auprès des gestionnaires, notamment pour ce qui concerne les loyers. Par ailleurs, une analyse portera sur les évolutions quantitatives.

L'analyse devra porter en particulier sur l'évolution du nombre de logement, leur type, leur taille, les loyers pratiqués, le rapport entre l'offre et la demande, la population hébergée, et dégager les éventuels dysfonctionnements. L'enquête pourra être complétée sur tout point que le groupe de Direction jugera nécessaire à son information.

### b) Marché du locatif public :

Connaissance de l'occupation sociale du parc :

Les éléments essentiels de cette connaissance sont issus des modalités indiquées dans le paragraphe III – 3 : « Mission de gestion du patrimoine local ».

Toutefois, afin que le secrétariat permanent puisse connaître au mieux les groupes et leur occupation sociale, des indicateurs relatifs au fonctionnement du parc seront fournis par les organismes HLM, par groupe d'immeubles. Les indicateurs jugés pertinents seront arrêtés par le Groupe de Direction.

Ces indicateurs seront transmis au démarrage du Comité Local de l'Habitat, puis périodiquement par la suite, et permettront, complétés par la connaissance du terrain donnée par les élus et les travailleurs sociaux, la définition de la politique de peuplement de chaque groupe.

### c) Marché de l'accession :

Pour apprécier l'évolution de ce secteur, le Comité fera procéder là aussi à :

- une enquête périodique auprès des professionnels (agents immobiliers, lotisseurs, constructeurs de maisons individuelles)
- l'analyse des données statistiques (SICLONE, INSEE, TLH, PC, etc) fournies gracieusement par la DDE.

## 2 – Mission de propositions des actions publiques :

Elle résultera de la concertation entre les personnes morales constituant le Groupe de Direction.

Elle sera fondée sur :

- l'analyse du marché du logement,
- les perspectives économiques et démographiques

- les difficultés d'adaptation du parc à la demande, et les problèmes de gestion du parc au bénéfice des populations spécifiques
- l'état du bâti,
- les politiques urbaines et les souhaits de chaque commune.

Les actions proposées pourront être de différentes natures :

- financement de logements locatifs neuf ou en accession aidée
- réhabilitation de logements HLM
- Actions en faveur de populations spécifiques (jeunes, personnes âgées, immigrés, familles...)
- Procédures incitatives vis à vis des propriétaires privés
- Etc.

### 3 – Mission de Gestion du Patrimoine Social :

Pour l'essentiel, elle se résume aux rôles des Commissions Communales et de la Commission Sociale, qui font des propositions d'attributions selon les modalités précisées ci-après :

#### a) Collecte de la demande :

Elle est effectuée par les Communes et par les Organismes bailleurs. La demande est enregistrée quel que soit le demandeur, sans exclusion d'aucune sorte, conformément aux dispositions légales et réglementaires. Elle se fait sur un formulaire similaire pour chacun des guichets.

#### b) Centralisation des demandes :

Chaque demande est acheminée par les guichets au secrétariat du Comité Local de l'Habitat.

Ce dernier peut ainsi tenir un état des demandes à jour, qu'il utilise en particulier aux fins prévues au paragraphe III – 1 – b.

Il communique aux Communes les demandes les concernant enregistrées à un autre guichet.

#### c) Mise à jour des demandes :

Le secrétariat permanent édite périodiquement une liste des demandes en attente et effectue des relances, ceci afin de mettre à jour le fichier « demande ».

#### d) L'offre de logements :

Les organismes HLM et les communes sont tenus d'informer le secrétariat permanent :

- des attributions effectuées (afin de mettre à jour les fichiers) ou des motifs précis d'un refus éventuel
- du nombre et de la nature de leurs logements libérés ou susceptibles de l'être et de leur évolution au fur et à mesure des attributions,
- des futures mises en service de logements neufs, trois mois à l'avance au minimum.

A cette fin, il est institué une « fiche départ » homogène pour les organismes ou les communes. Celle-ci devra parvenir dans les 3 jours suivant le congé donné par le locataire, au secrétariat permanent.

Cette fiche comprendra en particulier les données suivantes :

- localisation du logement
- type
- état
- étage et particularités d'accès
- type de chauffage
- montant du loyer et des charges
- régime de conventionnement et plafond de ressources applicable
- etc.

La sélection des logements (« contingent préfectoral ») correspondant aux besoins des familles prioritaires dont le cas relève de la commission sociale est opérée par application des critères ou directives données par le groupe de direction. Compte tenu de la sélection ainsi effectuée, le secrétariat permanent transmet immédiatement à chaque commune la liste des logements restant disponibles (ou sur le point de l'être) sur le territoire.

e) Les commissions communales :

Ces commissions, mises en place par les communes et ouvertes aux travailleurs sociaux à partir des listes de demandes les concernant (demandes enregistrées dans la commune et ménages demandant cette commune enregistrés ailleurs) et des listes d'offres les concernant des propositions d'attribution aux bailleurs.

La décision finale d'attribution appartient juridiquement au bailleur.

La commission communale transmet au secrétariat permanent les demandes pour lesquelles une solution n'a pu être trouvée dans la commune, et dont le cas prioritaire doit être examiné en commission sociale.

f) La Commission Sociale :

La commission sociale traite le cas des ménages identifiés comme prioritaires, et pour lesquels une solution n'a pu être trouvée au niveau communal, selon les modalités précisées dans le paragraphe II-4 : « Rôle de la commission sociale » et ci-dessus.

## ANNEXE 1 : OBSERVATOIRE DU MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT

Liste indicative des paramètres « stratégiques » à suivre régulièrement.

Évolution des indicateurs sociodémographiques et économiques :

- population
- migrations domicile / travail
- revenus
- masse d'argent collectée au titre du 1 %

Évolution des indices sociaux :

- taux de chômage
- taux de Rmistes
- situation de surpeuplement
- impayés
- expulsions

Évolution de la structure du parc de logements

- structure du parc en Résidences Principales, Résidences Secondaires et logements vacants
- part des propriétaires occupants, du locatif privé, du locatif public parmi les résidences principales

L'accession

- coût moyen
- types de logements
- nombre
- taille
- part de l'accession sociale
- besoins
- dysfonctionnements éventuels

Locatif privé

- loyers pratiqués
- types de logements
- nombre
- rapport offre / demande
- dysfonctionnements éventuels
- taille
- structure du par cet évolution
- taux de rotation
- taux d'impayés
- taux d'allocataires d'aides publiques au logement par type d'aide
- taux de familles nombreuses et monoparentales
- répartition par classes d'âge et par catégorie socioprofessionnelles

- sociologie des groupes et dysfonctionnements éventuels
- rapport offre / demande
- taux de vacance

#### Évolution du foncier

- surfaces constructibles immédiatement
- consommation de terrains
- prix du foncier
- aménagement de zones (ZAC par exemple)
- Etc.

PROJET