

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Séance du 1<sup>er</sup> octobre 2020

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat du Département du Doubs s'est réuni à la CCI du Doubs à BESANCON sous la présidence de Madame Christine BOUQUIN, le 1<sup>er</sup> octobre 2020 à 10 h 00.

**Étaient présents :**

M. Christian BONNET  
Mme Christine COREN-GASPERONI (procuration à M. BONNET jusqu'à son arrivée à 11 h 50)  
M. Marcel COTTINY  
M. Nicolas DIAMANDIDES  
M. Daniel DEFRASNE (départ à 11 h 50 puis procuration à Mme DOUCHEZ)  
Mme Elise DOUCHEZ  
M. Abdelaziz KOUSSOURI  
M. François LAIGNEAU  
Mme Myriam LEMERCIER  
Mme Sylviane MAXEL  
Mme Denise PAUL (procuration à Mme DOUCHEZ jusqu'à son arrivée à 11 h 50)  
Mme Soledade ROCHA  
M. Pascal ROUTHIER (départ à 12 h 45 puis procuration à M. LAIGNEAU)  
M. Denis SCHNOEBELEN  
Mme Danièle TETU  
M. Gérard THIBORD  
  
Mme Nadège GOUJON, représentante du Comité Social et Économique  
Mme Virginie MENIGOZ, Commissaire du Gouvernement

**Excusés :**

M. Mohamed ABID (procuration à Mme MAXEL)  
M. Philippe ALPY (procuration à Mme BOUQUIN)  
Mme Jacqueline CUENOT-STALDER (procuration à M. DEFRASNE)  
M. Jean-Pierre GURTNER (procuration à M. SCHNOEBELEN)  
M. Jean-Louis NORIS  
M. Pierre SIMON (procuration à Mme LEMERCIER)  
  
Mme Vanessa GIRARDET, Commissaire aux Comptes

**Assistaient à la séance :** M. Laurent GAUNARD, Directeur Général Adjoint  
Mme Mireille CORROTTE, Directrice du Développement et du Patrimoine  
M. Frédéric PAPELOUX, Directeur de la Gestion Locative  
Mme Nadia SKAKNI, Directrice des Affaires Comptables  
Mme Lucie LOUVET, responsable communication  
Mme Evelyne VENITUCCI, responsable RH

**Secrétaire de séance :** Mme Elodie HUMBERT

L'ordre du jour est le suivant :

**HABITAT 25 - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS**  
**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2020**

**DELIBERATION N° 2020.04.015**  
**RAPPORT ANNUEL DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS**  
**POUR L'ANNEE 2019**

VU l'article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise que le rapport annuel de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) doit être présenté lors de la Conférence annuelle de la CAL puis au Conseil d'Administration,

VU la Conférence Annuelle de la CAL du 18 juin 2020,

VU la convocation envoyée le 18 septembre 2020 aux membres du Conseil d'Administration contenant le projet de délibération,

**CONSIDERANT** que le rapport n'a pas fait l'objet d'observation des membres de la CAL,

**DECIDE** d'acter le rapport annuel de la commission et de valider les orientations 2020 proposées.

.....  
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15 h 00.



La Présidente,  
Christine BOUQUIN

Préfecture du Doubs

Reçu le - 2 OCT. 2020



Contrôle de légalité

**HABITAT 25 - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DU DOUBS**  
**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2020**

**RAPPORT N° 2020.04.015**

**RAPPORT ANNUEL DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION  
DE LOGEMENTS – ANNÉE 2019**

Chaque année, le rapport annuel de la Commission d'Attribution de Logements est présenté lors de la conférence CAL, puis au Conseil d'Administration conformément à l'article R. 441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le présent document expose une synthèse du bilan d'activité joint, présenté lors de la Conférence annuelle de la CAL du 18 juin 2020. Le compte-rendu de la Conférence est disponible en annexe.

Les points de repère principaux de l'activité en 2019 :

- 51 Commissions d'Attribution de Logements
- 1.344 logements et 1.895 candidats présentés à la commission
- 1.247 contrats de location signés
- dont 84 logements neufs mis en service

Les enseignements à tirer de l'année écoulée :

- Habitat 25 compte 9.397 logements avec un bail en cours le 31 décembre 2019, soit +190 logements en location en une année, et +50 logements dans le patrimoine déjà en service (hors livraisons et acquisitions). C'est sur le territoire du Pays de Montbéliard que les progrès ont été les plus significatifs.
- Un effort toujours soutenu sur la qualité des travaux de remise en état des logements (ensemble du patrimoine), des budgets spécifiquement fléchés, un contexte de marché favorable associés à une démarche commerciale dynamique ont permis d'obtenir ces résultats positifs.
- La dynamique de relocation a été particulièrement favorable à Montbéliard (+15 logements loués en une année), Grand Charmont (+11), Maïche (+8), Besançon-Planoise (+8), et Pontarlier (+6).
- En amont de la CAL, l'attribution de 1.247 logements en 2019 a nécessité 3.770 prospections de candidats, soit une moyenne de trois prospections par logement attribué. Cette moyenne dissimule des disparités locales importantes : un logement attribué à l'agence de Besançon a demandé 2,2 prospections en moyenne, lorsqu'il a fallu 5,9 prospections à l'agence de Pontarlier, avant de présenter un logement à la commission.
- La tendance à la précarisation des ménages attributaires d'un logement à Habitat 25 se confirme à nouveau en 2019 : 40 % des nouveaux clients de l'année ne sont pas insérés dans le marché du travail (chômage, RSA ou prestations sociales).

- Loi Egalité Citoyenneté : Les bailleurs sociaux ne sont pas parvenus à atteindre l'objectif légal d'accueil des ménages du 1<sup>er</sup> quartile de ressources dans le patrimoine hors quartier prioritaire (QPV) des territoires concernés dans le Doubs, hormis Habitat 25 sur le secteur du Grand Pontarlier. Les résultats obtenus par Habitat 25 sont globalement en retrait de ceux obtenus en 2018, devant inciter à la vigilance sur la priorité à donner à ce public dans les attributions de logement en 2020.
  - o Grand Besançon      Tous bailleurs      20% (+1 point en un an)  
                                 Habitat 25                    18% (-1 point)
  - o Pays de Montbéliard Tous bailleurs      18% (-2 points)  
                                 Habitat 25                    18% (-2 points)
  - o Grand Pontarlier      Tous bailleurs      23% (-2 points)  
                                 Habitat 25                    32% (-6 points)
- Fidélité des locataires : la tendance préoccupante observée depuis 2017 s'est confirmée depuis. 34% des locataires ayant donné congé en 2019 quittent leur logement après moins de deux années d'occupation. Cette fluidité a des conséquences directes en termes d'activité de relocation et en termes budgétaires (cf. travaux de remise en état). Habitat 25 étudiera la pertinence d'un dispositif de fidélisation des locataires applicable en 2021, en ciblant plus particulièrement ceux occupant leur logement depuis moins d'un an.

Les perspectives 2020 :

- L'objectif de début d'année consistait à poursuivre la dynamique de relocation des deux années précédentes, en maintenant un taux de vacance commerciale sous la barre des 2% dans les deux agences de Besançon (1,6% fin décembre 2019) et Pontarlier (1,6%), et poursuivre le mouvement de recul de la vacance à l'agence de Montbéliard (6,4%), pour tendre vers un patrimoine loué autour de 9.430 logements en fin d'année 2020 (compte tenu des opérations de démolition qui vont s'initier à Besançon et Montbéliard).
- La période de confinement a totalement stoppé l'activité pendant deux mois, et la vacance commerciale a mécaniquement augmenté de +100 unités à la mi-juin.
- L'objectif du 2<sup>ème</sup> semestre vise à résorber totalement ou partiellement le retard accumulé aux mois de mars, avril et mai. La mise en œuvre d'une CAL dématérialisée depuis le 20 mai 2020 a contribué à relancer plus rapidement l'activité. A la fin du mois de juillet, 12 commissions dématérialisées ont été organisées qui, ajoutées à la CAL « en présentiel » du 23 juin, ont abouti à l'attribution de près de 300 logements, en deux mois.

Préfecture du Doubs

\*\*\*

Reçu le - 2 OCT. 2020

Il est demandé au Conseil d'Administration :

- de prendre connaissance du rapport d'activité de la Commission,
- sur la base du bilan annuel d'activités, et des propositions de la Commission d'Attribution de Logements, de statuer sur les orientations proposées en 2020.



Contrôle de légalité



La Présidente  
Christine BODQUIN