

nantes mÉTROPOLE HABITAT

Charte des Attributions des Logements

Pour une information complète et transparente sur les attributions de logements.

Nantes Métropole, territoire attractif, a pour ambition de rester une agglomération pour tous, répondant au mieux à une demande de logements de qualité et économiquement accessibles, et une agglomération solidaire et durable, attentive aux besoins et aux capacités financières de chacun.

Nantes Métropole Habitat, Office Public de l'Habitat de Nantes Métropole, gère environ 25 000 logements et partage pleinement cette double ambition par sa politique d'attribution.

La Charte d'Attribution des Logements de l'Office était à la disposition du public depuis 2009. Dans l'esprit de la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 – dite Loi ALUR –, Nantes Métropole Habitat a mis à jour sa Charte d'Attribution des Logements ainsi que le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements (CAL).

Ces éléments sont à nouveau à la disposition du public.

La Charte d'Attribution des logements : une volonté de rendre lisible le processus de décision.

La Charte d'attribution des Logements s'inscrit dans le cadre de la politique nationale et locale du logement et répond notamment à l'obligation d'information aux candidats pour un logement social.

Elle est également un moyen, pour Nantes Métropole Habitat, de communiquer clairement auprès des habitants, des locataires et des partenaires sur les priorités et les conditions d'accès à un logement social dans son patrimoine.

Enfin, la charte rappelle le rôle de la Commission d'Attribution des Logements (CAL), qui est chargée d'attribuer nominativement chaque logement à louer. La CAL est seule compétente pour prononcer les attributions, dans le respect de la réglementation en vigueur, des objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole, des engagements contractuels et des orientations propres à l'Office.

La Charte d'Attribution des logements : une traduction des objectifs de cohésion sociale de l'agglomération nantaise.

Nantes Métropole Habitat compte parmi les acteurs majeurs de la politique sociale du Logement de Nantes Métropole.

Conformément à l'article 97 de la loi ALUR, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de la Collectivité fixe le cadre des politiques d'attributions des organismes qui interviennent sur le territoire de l'agglomération.

L'Office occupe toute sa place au sein des instances et conventions qui régissent ce cadre. En cela, il contribue activement aux objectifs de mixité, de diversité et de cohésion sociale exprimés par la CIL.

La présente charte contribue d'ailleurs à la construction d'une politique d'attribution des logements partagée par l'ensemble des acteurs du logement social de l'agglomération nantaise.

Dans ce contexte, Nantes Métropole Habitat met en œuvre une politique de droit au logement et d'équilibre territorial qui se base sur trois grands principes :

- Accompagner le développement de la métropole, en permettant à chacun de s'y installer.
- Loger toutes les catégories de ménages candidats, dans le respect de leurs choix.
- Garantir les conditions de l'accès, du maintien et de la mobilité dans le parc.

1) Accompagner le développement de la métropole, en permettant à chacun de s'y installer.

En tant que bailleur social, dans le cadre du droit au logement établi dans la Constitution, le rôle de Nantes Métropole Habitat est de permettre à toutes personnes, sans discrimination, d'accéder à un logement répondant à ses besoins, et en priorité celles qui, en raison de leur situation personnelle, sociale et économique, en sont exclues.

Ce droit national s'exerce localement dans la politique de cohésion sociale développée par Nantes Métropole. Au service de cette politique, Nantes Métropole Habitat s'appuie sur son patrimoine pour loger la population dans toutes ses composantes. L'Office entend ainsi garantir la mixité sociale dans l'ensemble de son patrimoine.

a) Nantes Métropole Habitat agit dans le respect des textes législatifs et réglementaires qui régissent l'attribution des logements sociaux.

Les articles L.441-1 et suivants, et les articles R-441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation fixent les conditions de recevabilité des demandes :

- Etre inscrit au fichier départemental.
- Justifier de ressources respectant les plafonds réglementaires.
- Séjourner régulièrement sur le territoire français.

Ils précisent également les droits du demandeur :

- L'obtention d'une attestation d'enregistrement de demande, qui doit obligatoirement être communiquée au demandeur à la recherche d'un logement,
- La protection des données personnelles, garantie par la Commission Nationale Informatique et Libertés (C.N.I.L.),
- L'envoi d'une notification écrite adressée par le bailleur, exposant les motifs de refus de sa Commission d'Attribution des Logements à l'obtention d'un logement, le cas échéant.

Par ailleurs, la loi ALUR crée un droit à l'information du grand public et des demandeurs :

- Sur l'offre de logement sur le territoire demandé (lien internet)
- Sur les procédures d'attribution (lien internet).
- Sur le temps d'attente estimé pour accéder à un logement (lien internet).
- Sur l'avancement de son dossier lorsqu'un ménage le souhaite.

b) Nantes Métropole Habitat s'engage dans le cadre de la CIL, et vis-à-vis de ses partenaires.

Ces priorités, les objectifs qui en découlent et les moyens d'y parvenir font l'objet de contractualisations à deux niveaux.

⇒ **Au niveau des territoires.**

Un Accord Collectif Intercommunal et des conventions d'équilibres territoriales sont définis par Nantes Métropole. Ils déclinent des objectifs d'attributions territorialisés pour l'Office.

Par ailleurs, il est parfois nécessaire de mettre en œuvre des stratégies adaptées, pour des sites présentant des spécificités ou des enjeux propres. Il s'agit par exemple de remises en location sur un site après réhabilitation, ou présentant d'importantes difficultés de gestion, ou encore

d'attributions dans des programmes neufs spécifiques ou expérimentaux. De manière ponctuelle et/ou à titre expérimental, des conventions spécifiques pourront donc être passées pour mettre en œuvre des stratégies adaptées sur des territoires à enjeux.

⇒ **Au niveau du patrimoine.**

Dans le cadre des réservations de logements au sein du patrimoine et des objectifs en matière d'attributions avec :

- l'Etat, qui propose des candidatures au titre du contingent « prioritaire préfecture », ainsi que celles désignées par la commission de médiation DALO (Droit Au Logement Opposable),
- Les communes de Nantes Métropole, qui proposent des candidatures au titre du contingent municipal,
- Action Logement qui propose des candidatures de salariés d'entreprises qui cotisent au 1%.

2) Loger toutes les catégories de ménages candidats, dans le respect de leurs choix.

a) Une pluralité de profils de candidats.

Pour les bailleurs sociaux, et notamment pour Nantes Métropole Habitat, la question sociale se complexifie, avec un triple mouvement : de paupérisation, de diminution de la taille des ménages et d'isolement, ainsi que d'instabilité de la situation économique et sociale des demandeurs et des occupants du parc.

Aucun ménage répondant aux conditions d'accès au logement social n'est exclu de la politique d'attributions de Nantes Métropole Habitat.

A chaque étape du parcours personnel ou familial, correspond une attente particulière en termes de logement. Que ce soit au travers de l'offre disponible - les logements qui se libèrent au fil de l'eau - ou de l'offre nouvelle - les logements construits -, Nantes Métropole Habitat apporte des réponses à la pluralité des profils de candidats au logement social.

Pour cela, la diversité du parc de l'Office est un atout. Une diversité qui est renforcée par la mise en place de partenariat avec les travailleurs sociaux, les centres d'hébergement et les associations, ou de dispositifs innovants tels que « les Logements Bleus », la cohabitation inter-générationnelle, ou la « colocation à projet solidaire ».

Les solutions proposées par l'Office sont donc de natures différentes et s'adaptent aux besoins des ménages dans leur parcours de vie. Nantes Métropole Habitat est à la fois un garant et un maillon de la mise en œuvre du droit au logement.

b) Réunir les conditions pour l'expression d'un choix.

Comme indiqué au chapitre premier de la Charte, l'Office prend des engagements contractuels qui encadrent l'essentiel de ses attributions et veille à répondre à la pluralité des profils de candidats en fonction de l'offre disponible.

Ainsi que le prévoit la réglementation, l'offre disponible pourra faire l'objet d'une communication sur internet.

Par ailleurs, Nantes Métropole Habitat souhaite faire évoluer le rapport entre le bailleur, les candidats et les locataires en s'appropriant le principe de la « location active ». Il s'agit de réunir les conditions pour que chacun puisse s'exprimer et se voir attribuer un logement compatible avec ses souhaits, ses besoins et ses capacités financières.

Dans ce contexte, le bailleur reste l'intermédiaire entre l'offre de logements disponibles et les demandes exprimées par les ménages, et c'est bien la Commission d'Attribution des Logements qui attribue les logements.

Pour répondre à cette ambition, plusieurs actions en faveur d'une logique de « location active » sont ou seront mises en place, de manière pérenne ou à titre expérimental. La Commission d'Attribution des Logements y joue un rôle central : elle fixe les orientations et débat des actions qui sont ou seront menées.

3) Garantir les conditions de l'accès, du maintien et de la mobilité dans le parc.

L'Office doit être en mesure de garantir les conditions de l'accueil, du maintien et de la mobilité des ménages dans le parc, en proposant une offre locative sociale accessible et de qualité sur tous les territoires.

a) L'accès et le maintien.

Conformément à la réglementation (article L 441-1 du CCH), l'Office définit comme prioritaire :

- les ménages en situations d'urgence (absence de logement, insalubrité, sinistre)
- les ménages victimes de violences,
- les ménages comprenant une personne en situation de handicap, pour lesquels une offre de logement adaptée est nécessaire,
- les ménages rencontrant des problèmes de mobilité ou de santé.

Nantes Métropole Habitat souhaite également rester un acteur social des territoires et apporter une réponse à la demande émanant de ménages pour lesquels l'accès au logement est difficile, quel que soit leur profil.

La Commission d'Attribution des Logements tient notamment compte du degré d'urgence de la situation des demandeurs, de la bonne adéquation entre leur profil et l'offre disponible, ainsi que de l'ancienneté de leur demande de logement, dans l'instruction des dossiers.

Par ailleurs, les structures d'hébergement sont essentielles à la satisfaction du droit au logement et n'ont pas vocation à apporter une solution pérenne aux ménages en situation précaire qu'elles accueillent : une offre de logement autonome doit prendre le relais.

Depuis plusieurs années, Nantes Métropole Habitat relaie les structures d'hébergement dans leur démarche d'accompagnement vers et dans le logement :

- en mettant à disposition de ces structures des logements de son parc (dispositif de sous-location) ;
- en signant avec les associations en charge de l'hébergement des conventions fixant des objectifs d'accueil et des modalités d'action coordonnées ;
- en permettant, par des transferts de baux ou par des attributions directes associées à un suivi, d'assurer la continuité dans le parcours d'intégration des ménages en difficulté.

L'Office se mobilise au quotidien, aux côtés des travailleurs sociaux et des associations (notamment les associations d'accompagnement des ménages et les associations d'insertion par le logement), pour l'accès et le maintien dans le logement et la mise en œuvre du projet résidentiel des ménages accompagnés.

b) La mobilité, ou les mutations.

Enfin, Nantes Métropole Habitat se donne pour priorité de proposer à tous les locataires un parcours résidentiel répondant à leurs besoins, dans le cadre d'une démarche allant vers un logement choisi.

Cette priorité n'est pas exclusive puisque Nantes Métropole Habitat s'inscrit dans un dispositif de mutations inter-bailleurs permettant d'élargir les propositions pour les locataires en attente d'un nouveau logement social.

Favoriser la mobilité résidentielle, c'est d'abord apporter une réponse plus active aux demandes de mutation justifiées par des besoins avérés, relevant des mêmes urgences et priorités que celles concernant les primo-demandeurs. C'est le cas notamment des demandes motivées par des raisons de santé et de mobilité (handicap), pour les ménages en situation de sur-occupation ou à l'inverse de sous-occupation, pour des raisons économiques ou encore pour le rapprochement du lieu de travail.

Sur-occupation, sous-occupation et raisons de santé, principaux motifs avancés par les demandeurs de mutation, sont plus particulièrement suivis par Nantes Métropole Habitat qui veille à la possibilité pour les ménages d'exprimer un choix.

Il s'agit enfin de répondre à la demande, légitime, des ménages qui expriment le souhait d'un parcours résidentiel qualitatif.

Pour cela, l'Office souhaite donner la possibilité aux ménages en général, et pour les demandes de mutations en particulier, de préciser leurs attentes (qualification de la demande) et de se positionner sur l'offre proposée (demandeur acteur).

Cette démarche est à mettre au regard des engagements réglementaires et contractuels rappelés dans la présente Charte. De la même manière, la Commission d'Attribution des Logements reste souveraine pour décider de l'attribution.

Mais tout en veillant au respect des équilibres sociaux et à l'équité dans les attributions, Nantes Métropole Habitat considère qu'un parcours résidentiel qualitatif est d'abord un parcours résidentiel choisi.