

nantes MÉTROPOLÉ HABITAT

CHARTÉ DES ATTRIBUTIONS 2023



SOMMAIRE

En matière d'attributions, Nantes Métropole Habitat poursuit 2 objectifs :

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA MÉTROPOLE EN PERMETTANT À CHACUN DE S'Y INSTALLER



6 Rappel législatif

Zoom sur la réforme des attributions

9



9 Coopération des partenaires

Environnement de partenaires pour les attributions
Focus sur la coopération inter-bailleurs (objet, périmètre, modalités de travail)



11 Articulation avec les politiques de l'habitat

12



12 Développement de nouvelles formes d'habitat

Les logements bleus
L'habitat participatif

GARANTIR LES CONDITIONS DE L'ACCÈS ET DU MAINTIEN

15



15 Pluralité des profils de candidats

Etat des lieux du peuplement du parc
Importance d'une politique de peuplement
Captation des candidatures



17 Réunir les conditions pour l'expression d'un choix

Focus : bonnes pratiques sur la constitution d'un dossier



19 Parcours résidentiel du locataire

Mobilité et mutations

2.2



2.2 Accès et maintien



2.4 En conclusion



INTRODUCTION

Conformément à l'article R441-9 du CCH, le Conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements. Ces orientations doivent être rendues publiques. La charte d'attribution des logements s'inscrit dans ce cadre.

Pour Nantes Métropole Habitat, c'est également un moyen 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**.

La charte rappelle le rôle de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), qui est chargée d'attribuer nominativement chaque logement à louer et d'examiner la situation

d'occupation. La CALEOL 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.

Dans un souci de fluidité de lecture, nous utiliserons dans ce document l'acronyme NMH pour faire référence à Nantes Métropole Habitat.

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a wide river (the Seine) flowing through it. A prominent cable-stayed bridge is visible in the middle ground. The city is densely packed with buildings, and there are large green spaces along the riverbanks. The sky is clear and blue.

ambition

ACCOMPAGNER
LE DÉVELOPPEMENT
DE LA MÉTROPOLE EN
PERMETTANT
À CHACUN
DE S'Y INSTALLER



RAPPEL LÉGISLATIF

L'attribution des logements sociaux est un acte de gestion complexe qui :

- Vise à répondre à des situations humaines souvent singulières,
- Mobilise une chaîne d'intervenants variés,
- Requiert le respect d'une réglementation et d'accords locaux,
- Met en jeu les équilibres de peuplement d'un patrimoine et par là même, son fonctionnement et son attractivité.

La politique d'attribution de NMH répond également à un cadre réglementaire. Le décret 2015-523 du 12 Mai 2015 précise que la commission doit statuer souverainement sur chaque situation et prendre l'une des décisions ainsi définies : Attribution du logement en candidature unique / attribution du logement proposé en classant par ordre de priorité / attribution du logement à un candidat sous condition suspensive / Non-attribution au candidat du logement proposé avec motivation obligatoire / Rejet pour irrecevabilité de la demande qui implique la résiliation de la demande de logement.

La composition de la commission d'attribution de NMH est la suivante :

Membres à voix délibérative :

- Six membres désignés par le conseil d'administration, dont l'un a la qualité de représentant des locataires,
- Le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou son représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de sa compétence,
- Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements, qui dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix,
- Le préfet ou son représentant.

Membres avec voix consultative :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3
- Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le même article encadre également les critères de priorité d'attribution à partir du rappel de la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. Il hiérarchise les priorités :

- Les personnes en situation de handicap ou les personnes ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Les personnes mal logées défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition ;
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Les personnes victimes de violences conjugales ;
- Les personnes connaissant des difficultés économiques et sociales visées dans les conventions préfectorales et les PDALHPD. ;
- Les personnes n'ayant reçu aucune proposition de logement social après un délai d'attente anormalement long.

Est également exigée la prise en considération de divers éléments tels que les ressources financières des demandeurs, leur composition familiale, leurs conditions de logement actuelles, et les éventuelles difficultés sociales ou médicales qu'ils rencontrent...

La loi rappelle enfin l'interdiction de toute forme de discrimination, qu'elle soit fondée sur l'origine, le sexe, l'âge, la situation de famille, ou tout autre caractéristique.

L'article L441-1 du CCH sert de pilier central pour instaurer un processus d'attribution des

logements sociaux équitable, transparent et respectueux des besoins et des droits des demandeurs.

La Commission est également tenue de rendre compte de son activité en matière d'attribution, à minima 1 fois par an devant le conseil d'attribution (article L441-9 du CCH).

ZOOM SUR LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS

La mise en œuvre de la loi Elan, avec ses trois nouvelles dispositions :

- la gestion en flux,
 - la cotation de la demande,
 - l'examen triennal de l'occupation des logements,
- visé à répondre aux objectifs d'équilibre et de mixité sociale des villes et des quartiers en

renforçant l'équité, la transparence et l'efficacité dans l'attribution des logements.

La grille de cotation adoptée par la CIL est accessible en ligne (<https://metropole.nantes.fr/files/pdf/logement/logements-sociaux/demande-logement-social-nantes-metropole.pdf>)

“ **En mettant en place ce système, la réforme aspire à réduire les délais d'attente pour les demandeurs tout en garantissant que les logements soient attribués en fonction de l'urgence réelle des situations.** ”

L'impact de la loi 3DS en matière d'attributions Zoom sur les travailleurs essentiels

L'article 78 de la loi 3DS introduit un nouvel objectif attribution de logements sociaux en faveur des «travailleurs essentiels», c'est à dire les «demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un

secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation». Les modalités de mise en oeuvre de ces dispositions seront précisées par la Conférence Intercommunale du Logement en fonction des besoins du territoire



COOPÉRATION DES PARTENAIRES

ENVIRONNEMENT DE PARTENAIRES POUR LES ATTRIBUTIONS

Pour répondre aux objectifs et aux priorités identifiés par la législation, la collectivité et par NMH, une contactualisation à deux niveaux doit être mise en place.

Au niveau des territoires.

Un Accord Collectif Intercommunal et des conventions d'équilibre territorial 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, la mise en location de logements atypiques ou situés dans des secteurs moins attractifs 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 élaborées 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, des objectifs sont définis en matière d'attributions avec :

- **L'Etat**, qui dispose de 30% des droits de réservation propose des candidatures au titre du contingent «prioritaire préfecture», ainsi que celles désignées par la commission de médiation DALO (Droit Au Logement Opposable). L'Etat propose également des candidatures de fonctionnaires ;
- **Les communes de Nantes Métropole**, qui proposent des candidatures au titre du contingent municipal, l'objectif annuel étant 20% des attributions ;
- **Action Logement** qui propose des candidatures de salariés d'entreprises ;
- **Autres réservataires**, dans le cadre de partenariats spécifiques.

A compter du 1er janvier 2024, conformément à la loi ELAN des conventions de gestion en flux sont signées entre NMH et chaque réservataire pour définir les modalités de gestion des droits de réservation.

A cela s'ajoute la mise en place de partenariats avec des acteurs de l'habitat et avec des associations du territoire et autres parties prenantes : mise à disposition de logements pour les actifs, pour les seniors, partenariats sur l'habitat inclusif, mise à disposition de logements pour l'accompagnement thérapeutique...



FOCUS SUR LA COOPÉRATION INTER-BAILLEURS (OBJET, PÉRIMÈTRE, MODALITÉS DE TRAVAIL)

Au-delà de ces contractualisations, NMH fait partie depuis 2013 du dispositif « Mutations inter-bailleurs » développé conjointement entre les bailleurs de Nantes Métropole et l'ADIL de Loire-Atlantique.

Ce dispositif unique permet un véritable travail partenarial pour répondre avec souplesse et réactivité à des situations personnelles ou familiales complexes auxquelles le bailleur d'origine n'a pas de solution.

Chaque bailleur soumet des candidatures de locataires de son parc pour une mutation sur la base des critères suivants :

- **Être locataire en titre d'un logement social appartenant à l'un des 12 bailleurs partenaires du dispositif (liste ci-dessous) ;**

- **Avoir une demande de mutation** de logement enregistrée sur le fichier commun de la demande locative sociale ;

- **Relever de l'un des quatre critères définis :**

- Raisons de santé, handicap, maladies invalidantes ;
- Difficultés économiques ;
- Sous-occupation ;
- Suroccupation

- **Habiter sur le territoire de Nantes Métropole**



Dans le cadre de ce dispositif, des objectifs annuels d'attributions sont fixés à chaque bailleurs et révisés en fonction des taux de rotation et des opportunités.



Comment ?

Un comité technique de mutation se réunit une fois par mois, et un comité technique annuel présente les bilans des attributions.

Cette démarche partenariale contribue également à l'accompagnement des locataires dans leur parcours au sein du parc social et permet de leur offrir de bonnes conditions d'accueil dans leur nouvel environnement résidentiel.

En 2022, 12 bailleurs adhèrent à ce dispositif dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement portée par Nantes Métropole (Aiguillon Construction, Atlantique Habitations, CDC Habitat, CIF Coopérative, Groupe Gambetta, Habitat 44, Harmonie Habitat, ICF Atlantique, La Nantaise d'Habitations, Logi Ouest, NMH, Vilogia).



ARTICULATION AVEC LES POLITIQUES DE L'HABITAT

La politique de peuplement sur le territoire de la métropole de Nantes est régie par des textes qui orientent la politique d'attribution de NMH, notamment le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Le PDALHPD de la Loire-Atlantique 2021-2025 a été publié en novembre 2020 et présente les orientations suivantes :

- Garantir la convergence des outils stratégiques de planification territoriale à l'échelle départementale ;
- Conduire une action territorialisée aux échelles infra-départementales et mettre en œuvre des solutions adaptées afin de fluidifier les parcours ;
- Construire des réponses adaptées et pluridisciplinaires pour mieux répondre à la complexité des situations ;
- Prévenir les expulsions locatives ;
- Lutter contre la précarité énergétique.

Dans ce cadre, en tant que bailleur social sur le département, NMH est représenté dans le comité de pilotage départemental.

Il participe également à des instances opérationnelles qui ont pour objectif de décliner les grandes orientations du plan.

La participation à ces instances et à l'application du PLH et du PDALHPD permet à NMH d'avoir une vision globale des enjeux du peuplement sur son territoire, qu'il peut ensuite intégrer à sa politique de peuplement. NMH anime également des commissions internes en lien avec le PDALHPD (Commission Fonds d'aide au maintien, par exemple).

DÉVELOPPEMENT DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT

Conformément aux engagements pris dans le cadre de sa Convention d'Utilité Sociale (CUS), pour répondre aux évolutions de la société et accompagner le développement de la métropole nantaise, NMH propose une offre élargie de logements collectifs et individuels, des logements en accession à la propriété abordable, mais aussi des bâtiments associatifs et commerciaux, des résidences pour personnes âgées, des foyers logements, résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs.

Au regard des objectifs fixés dans la politique locale de l'habitat, NMH met en place des formes d'habitat pour se rapprocher des enjeux du territoire :


- Accessibilité et vieillissement de la population (logement bleu, colocation senior...)


- Mixité sociale (habitat inclusif et participatif...)
- Développement de l'intergénérationnel et du bien vivre ensemble (colocation senior, logement jeune...)
- Favoriser le parcours résidentiel en développant de nouvelles formes d'habitat.


Prenons deux exemples concrets de nouvelles formes d'habitat développées.

LES LOGEMENTS BLEUS

Depuis 2008, NMH, en partenariat avec le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de la Ville de Nantes et via des conventions, met en place un dispositif de logements sociaux et de services adaptés pour les personnes âgées : le logement bleu.

 **Public concerné** : les logements bleus sont accessibles aux seniors de plus de 65 ans sous conditions de ressources.

 **Objectif recherché** : le label « logement bleu » identifie les logements ayant bénéficié de travaux d'aménagement favorisant le maintien à domicile et évitant ainsi un départ prématuré en maison de retraite.

 **Descriptif** : conçus pour être accessibles et adaptés à la perte de mobilité liée à l'avancée en âge, les logements bleus sont des logements sociaux de type T2 ou T3 qui ont été spécialement aménagés pour les seniors seuls ou en couple. Ils sont par exemple dotés de volets roulants électriques, d'une salle de bains adaptée (avec carrelage anti-dérapant et douche plate), de prises électriques posées à hauteur, de barres d'appui, etc. Ils sont généralement situés en rez-de-chaussée ou dans des immeubles avec ascenseur, à proximité des commerces et des services du quartier. Ces logements sont accessibles à des personnes déjà locataires d'un logement social ou non.

Outre cette adaptation technique du logement, les locataires des logements bleus bénéficient gratuitement d'une évaluation de leur situation


par la Ville de Nantes, puis d'un accès à des services permettant d'améliorer le quotidien : portage de repas, téléassistance, venue d'une aide à domicile... Un accompagnement face à la perte d'autonomie peut également être proposé au travers d'un contact régulier avec une équipe du Centre communal d'action sociale.


En 2023, NMH compte environ 1000 logements de ce type avec pour objectif 1500 logements à horizon 2026




Crédit photo : Ville de Nantes

L'HABITAT PARTICIPATIF

 **Publics concernés** : candidats volontaires et éligibles, sélectionnés sur dossier.

 **Objectif recherché** : impliquer les candidats, renforcer les pratiques de voisinage, développer le pouvoir d'agir individuel et collectif.

 **Descriptif** : l'habitat participatif représente une démarche citoyenne, où des individus se regroupent pour concevoir conjointement leur logement, ainsi que les espaces communs, tout en embrassant un véritable « projet de vie » basé sur un ensemble de valeurs comme la solidarité, l'entraide, l'écologie et des modes alternatifs d'échanges.

L'habitat participatif consiste à associer la maîtrise d'usage en impliquant les futurs candidats dans les différents stades de la production à la maîtrise d'ouvrage, dès la phase de conception et ce jusqu'à la gestion future de la résidence (co-gestion).

Il offre la possibilité à ses candidats d'y inclure des espaces communs en concordance avec leurs valeurs partagées dans l'objectif de construire un projet de vie basé sur plus de solidarité et d'entraide.

Le projet d'habitat participatif se poursuit. En cas de départ d'un occupant, de nouveaux candidats sont recherchés pour remplacer les habitants partis. Les candidats doivent adhérer à un nouveau mode d'habitat dans le respect des valeurs et de la philosophie du projet. Cette gestion particulière implique une commercialisation adaptée pour s'assurer du maintien de la dynamique collective. A chaque installation, le nouvel habitant s'inscrit dans la charte établie par le collectif.

L'évolution de ce mode d'habitat a conduit NMH à s'adapter et a permis de faire apparaître une éligibilité sur la demande de logement afin de capter au mieux les profils répondant à cette philosophie. Les règles d'attribution restent toutefois identiques.



Les Jardins de Barbara (Nantes) - Crédit photo : Anne Landais

GARANTIR
LES CONDITIONS
DE L'ACCÈS
ET DU MAINTIEN



PLURALITÉ DES PROFILS DE CANDIDATS

ETAT DES LIEUX DU PEUPEMENT DU PARC

Pour les bailleurs sociaux, et notamment pour NMH, nous observons trois évolutions sociétales concernant les demandeurs et occupants du parc social.

- **Paupérisation des ménages**: paradoxalement, malgré une augmentation du taux d'emploi dans les ménages, ces derniers se paupérisent : 65% des ménages logés depuis 2014² ont eu une baisse effective ou relative de leurs ressources.
- **Augmentation de la taille des ménages** (de 2,22 personnes en moyenne en 2014 à 2,38 en 2022³)
- **Isolement et instabilité** de la situation économique et sociale.

NMH doit aussi répondre aux besoins de son territoire.

- **Répondre à l'intensité d'occupation** des logements et des immeubles
- **Tendre à un équilibre territorial** du peuplement



Symbiose (Nantes)
Crédit Photo : Valéry Joncheray

IMPORTANTANCE D'UNE POLITIQUE DE PEUPEMENT

La politique de peuplement pour un bailleur social et donc pour NMH est importante à deux titres :

A l'échelle de la résidence d'abord.

Avoir une politique de peuplement, c'est travailler sur son occupation sociale en équilibrant les différents profils de locataires. Pour cela, NMH veille à la diversité des profils des locataires au sein des résidences en prenant en compte les caractéristiques des ménages, dès l'attribution. L'objectif est de favoriser le vivre ensemble.

Prendre en compte le peuplement dans les attributions de logement permet de faciliter la création de liens entre les habitants de différentes origines socio-économiques, culturelles, ethniques... pour construire des lieux de vie où les habitants se soutiennent, se connaissent et s'entraident.

A l'échelle du quartier.

En suivant de près la politique de peuplement lors des réunions partenariales, NMH est en

mesure d'adapter ses attributions de logements en fonction des besoins spécifiques de chaque quartier. Cela implique de travailler sur la mixité sociale à un niveau plus large, en veillant à ce que les logements futurs répondent aux besoins des profils composant le quartier. Cette approche favorise l'intégration des résidences dans le tissu urbain existant, contribuant ainsi à la création de quartiers plus diversifiés et inclusifs.

Pouvoir définir une politique de peuplement passe aussi par la diversité des produits offerts et notamment les politiques de loyers. La structure des loyers, historiquement bas, sur le patrimoine de Nantes Métropole Habitat peut conduire à une concentration de monoproduits et, de fait, un déficit de représentation de certains publics. Des travaux de ré-équilibrages à moyen et long terme doivent être engagés afin de diversifier le peuplement sur le parc.

CAPTATION DES CANDIDATURES

Lors de l'attribution d'un logement, plusieurs critères sont analysés pour sélectionner les candidatures à proposer lors de la commission d'attribution.

Dans un premier temps, les caractéristiques du logement sont analysées (localisation, typologie, étage, loyer, adaptation, équipements à proximité, etc...).

A partir de cette première analyse, NMH étudie les demandes correspondantes au profil :

Conditions réglementaires :

- Respect des plafonds de ressources légaux selon le type de financement du logement : PLAI, PLUS, PLS (justifiés par l'avis d'imposition ou de non-imposition)

- La production d'un justificatif d'identité : carte d'identité recto/verso, passeport ou d'un titre de séjour attestant de la régularité du séjour sur le territoire français.

Critères de la candidature :

Le degré de priorité de la demande (public prioritaires, mutations),

- La bonne adéquation entre la demande et l'offre de logement (composition familiale et taille du logement, mixité, montant du loyer...),
- Ancienneté de la demande,
- Complétude du dossier.

C'est à l'issue de ce travail de présélection que NMH sélectionne 3 candidatures qui seront présentées lors de la CALEOL.

La captation des profils se fait par rapport aux

informations renseignées par le demandeur dans sa demande.

FOCUS - L'adéquation entre le loyer et les ressources du ménage :

L'adéquation entre le loyer et les ressources du ménage est, par exemple, appréhendée à travers le calcul d'un taux d'effort, qui est la somme des ressources des personnes qui vivront dans le foyer. L'arrêté du 19 mars 2011 fixe son calcul :

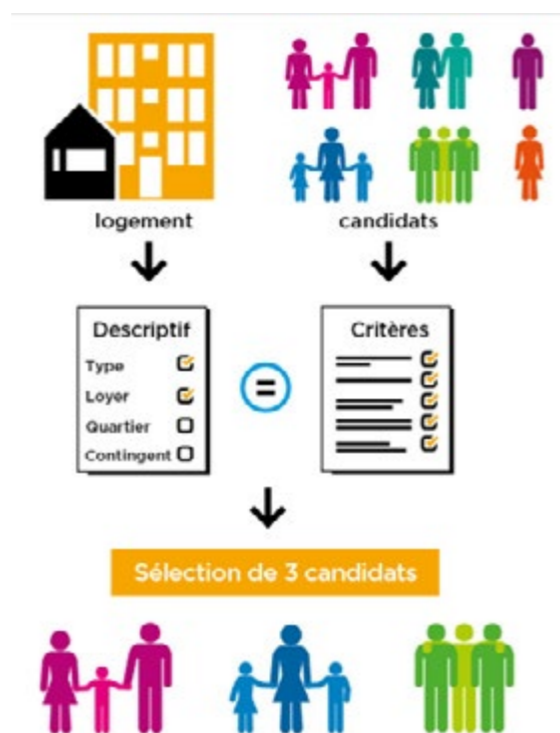
$$\frac{((\text{Loyer} + \text{charges} + \text{Annexes}) - \text{APL} - \text{RLS})}{(\text{Ressources hors APL} - \text{Crédits et pension})}$$

Le reste pour vivre par jour est également calculé pour sécuriser l'attribution du logement.

FOCUS - Adaptation composition familiale et typologie du logement :

Lors de la sélection des candidatures à présenter pour un logement, NMH se doit de respecter l'adéquation entre la composition familiale du logement et la typologie du logement. La surface minimale du logement selon la composition familiale est encadrée. A titre informatif, les règles générales d'occupation par typologie sont présentées dans le tableau suivant :

Votre composition familiale	Surface minimum	Règle générale
1 personne seule	9m ²	Jusqu'au T2
1 couple	16m ²	Jusqu'au T2
1 couple + 1 enfant à charge	25m ²	Jusqu'au T3
1 personne seule + 1 enfant à charge	16m ²	Jusqu'au T3
1 couple + 2 enfants à charge	34m ²	Jusqu'au T4
1 personne seule + 2 enfants à charge	25m ²	Jusqu'au T4
1 couple + 3 enfants à charge	34m ²	Jusqu'au T5
1 personne seule + 3 enfants à charge	43m ²	Jusqu'au T5



RÉUNIR LES CONDITIONS POUR L'EXPRESSION D'UN CHOIX

Dans un objectif de transparence et de favoriser le rôle d'acteur du demandeur, l'offre disponible peut également faire l'objet d'une communication sur internet.

“ NMH fait évoluer le rapport entre le bailleur et les candidats 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 social reste l'intermédiaire entre l'offre de logements disponibles et les demandes exprimées par les ménages, et c'est bien la CALEOL 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 à travers la plateforme Bienvéo, des campagnes d'e-mailing ou encore l'organisation de portes ouvertes...

FOCUS : Bonnes pratiques sur la constitution d'un dossier

- Remplir toutes les données demandées dans la demande : les informations intégrées au dossier permettront d'attribuer un nombre de points à la demande. Il est important de le faire ;
- Penser à fournir toutes les pièces justificatives ;
- Actualiser le dossier à chaque changement de situation personnelle ou professionnelle ;
- Renouveler annuellement la demande de logement.

Pour obtenir un logement social, une demande doit systématiquement être faite, en ligne ou avec un formulaire à déposer sur place.

Les étapes d'attribution d'un logement sont encadrées et détaillées. **Ce sont les suivantes :**



De son côté, NMH travaille sur une visibilité accrue et une transparence dans ses attributions. Pour ce faire, plusieurs ressources sont à disposition :

- Les critères d'obtention de points sont développés dans un document cadre disponible auprès de NMH.
 - L'analyse de l'occupation du parc à l'échelle des résidences et du quartier grâce au travail avec le Créha Ouest (gestionnaire et animateur du système d'information des fichiers départementaux de la demande locative sociale des neuf départements de Bretagne et des Pays de la Loire).
 - Des objectifs définis et visibles sur les attributions aux réservataires (dans le cadre de la gestion en flux).
- Pour aller plus loin sur l'accompagnement des ménages dans leur installation et la vie dans leur logement, la Métropole de Nantes dispose d'un lieu de ressource : la Maison de l'Habitant. Ce lieu regroupe informations, conseils sur le logement et l'habitat, en location ou en accession, et est un partenaire privilégié de NMH.

PARCOURS RÉSIDENTIEL DU LOCATAIRE

Le parcours résidentiel du locataire est un concept clé visant à promouvoir la mobilité et l'accessibilité dans le parc de NMH.

L'objectif étant de parvenir à proposer un parcours qui s'adapte aux besoins et envies des ménages.

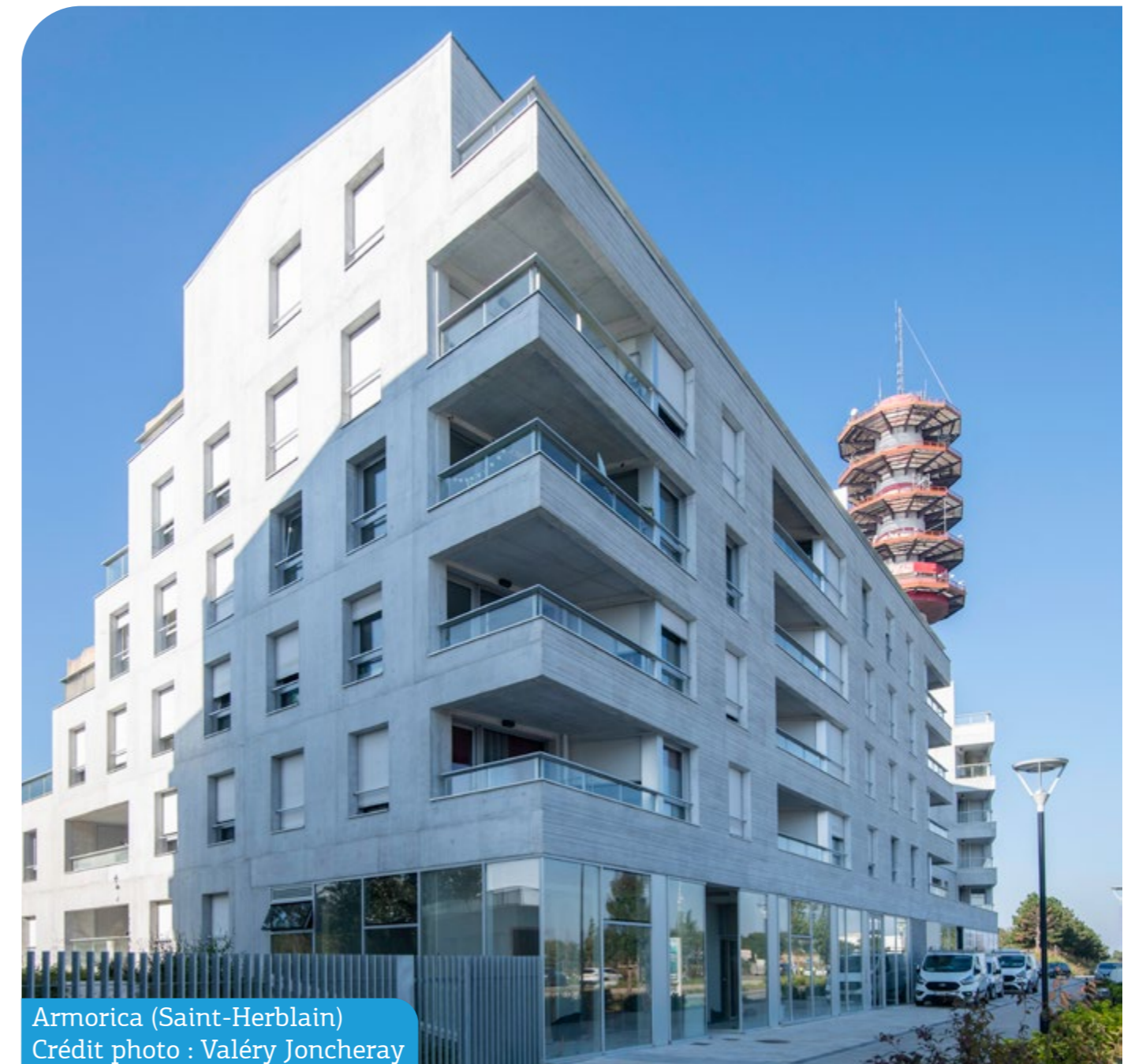
L'action de NMH s'inscrit dans le parcours résidentiel sous différentes formes :

- L'accompagnement dans la mobilité résidentielle des locataires du parc (mutations, par exemple) ;
- L'accompagnement dans l'accession à la propriété ;

• L'adaptation de logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.

NMH accompagne également ses locataires au cours de la vie du bail pour leur permettre d'occuper un logement adapté. Cet accompagnement tient compte de :

- Leur situation et composition familiale ;
- Leurs ressources ;
- Leurs besoins spécifiques.





MOBILITÉ ET MUTATIONS

NMH 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. A ce titre, NMH consacre 30% de ses attributions aux ménages en demandes de mutation.

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. Les critères de priorité sont précisés dans le règlement de la Conférence Intercommunale du logement. C'est le cas notamment des demandes motivées par des raisons de santé et de mobilité (handicap), pour

les ménages en situation de suroccupation ou à l'inverse de sous-occupation, pour des raisons économiques ou encore pour le rapprochement du lieu de travail.

Comme mentionné précédemment, NMH s'inscrit également dans un dispositif de mutations inter-bailleurs permettant d'élargir les propositions pour les locataires en attente d'un nouveau logement social.

“ Il s'agit 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 CALEOL 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.**

Enfin, dans un souci de garantir une occupation optimale des logements disponibles, la loi ELAN a introduit l'examen, par la CALEOL, de la situation des locataires du parc social dans les zones tendues. L'objectif est de veiller à la bonne

adéquation entre les logements existants et la situation des ménages occupants. Cet examen doit être réalisé tous les trois ans à compter de la date de signature du bail.

NMH examine les situations suivantes :

- Les logements en suroccupation ;
- Les logements en sous-occupation ;
- Les situations de dépassement de plafond de ressources ;
- Les situations de santé/handicap.

La CALEOL apporte un avis pour donner une suite à ces situations et, le cas échéant, conseiller le locataire sur son parcours de mobilité au sein du parc social ou en dehors (exemple : accession ou logement intermédiaire).

En permettant d'accompagner les parcours résidentiels des ménages occupant un logement qui n'est plus adapté à leur situation, la CALEOL permet également de répondre aux besoins d'un autre demandeur de logement ou de mutation.



ACCÈS ET MAINTIEN

ACCÈS

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

- 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.

NMH 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.

Une attention particulière est portée à l'accès au logement des ménages les plus modestes au travers notamment de l'atteinte de l'objectif fixé par la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017. En effet, celle-ci fixe un objectif de 25% d'attributions aux ménages du premier quartile parmi les attributions hors Quartiers Prioritaires de la Ville.

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, NMH 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 glissements de baux ou par des attributions directes associées à un suivi, d'assurer la continuité dans le parcours d'intégration des ménages en difficulté.



MAINTIEN



Pour favoriser le maintien dans le logement, NMH déploie de nombreuses initiatives selon les difficultés rencontrées.

Dès lors que celles-ci sont d'un ordre technique, l'Office peut intervenir dans le logement à travers des travaux d'adaptation. Pour ce qui relève de difficultés économiques, NMH a structuré son intervention en matière de prévention des expulsions locatives. 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.

En 2020 : NMH a créé une Commission d'Accompagnement Social.

Elle est dédiée aux locataires en situation de précarité sur le plan social, économique et sanitaire. Elle propose des solutions ajustées et concrètes en complément des dispositifs de droit commun et peut mobiliser un Fonds d'Aide au Maintien pour octroyer des aides ponctuelles aux locataires rencontrant des difficultés.

Elle a pour objectifs :

- La prévention - par l'identification des ménages très en amont - de la constitution de la dette locative et curative ;
- La mobilisation des dispositifs dédiés pour un rétablissement des droits tel que l'Aide Personnalisée au Logement.

En 2021 : avec 13 bailleurs du département, NMH répond à un appel à projet du Fonds National d'Aller Vers et Dans le Logement. A la suite de cet appel à projet est créée une équipe mobile de prévention des expulsions.

NMH oriente, chaque année, des locataires en procédure d'expulsion et en rupture de lien, vers l'ADIL 44 afin qu'un diagnostic de leur situation soit réalisé. A l'issue, le ménage est soit réorienté vers le travailleur social de secteur, soit il lui est proposé un accompagnement social avec les associations partenaires.

En 2024 : création d'une Commission de Prévention des Expulsions au sein NMH.

Celle-ci a pour objet de s'assurer de la mobilisation de tous les moyens pour sécuriser le parcours des ménages menacés d'expulsion et de tenter de mobiliser le locataire lui-même sur son parcours locatif et les perspectives au regard de la situation contentieuse. Elle formule des recommandations et prend acte des engagements pris par le locataire en séance si il se présente à l'invitation.

Par la mise en place de ces nombreux dispositifs, le Conseil d'administration rappelle les ambitions de l'Office :

- Agir pour l'intérêt général à travers une offre sociale de services qui s'adapte à la diversité de ses locataires et aux dispositifs existants ;
- Développer des actions qui contribuent à la lutte contre les inégalités ;
- Se donner les moyens de rester à l'écoute des locataires ;
- Et contribuer à construire la ville de demain, durable, dialoguée et solidaire.

EN CONCLUSION

Nantes Métropole Habitat est un acteur phare du territoire.

A travers ses attributions qui répondent à des critères et objectifs réglementaires, mais aussi par sa stratégie de peuplement, NMH agit sur :

- Le parcours résidentiel des locataires ;
- L'équilibre de peuplement au sein des résidences ;
- Le mieux vivre ensemble ;
- La prise en compte des besoins des publics spécifiques.

NMHs'engage à accompagner le développement de la métropole en permettant à chaque ménage d'y trouver sa place et d'avoir une réponse à ses besoins par plusieurs moyens. Cette intention passe par la coopération avec les partenaires du territoire pour permettre une réactivité et une organisation dédiée pour la réponse aux besoins de chacun. Cela passe aussi par le développement de nouvelles formes d'habitat.

“ **NMH porte aussi une grande attention à la garantie des conditions d'accès et de maintien dans le logement, et à l'expression du choix des ménages dans leur parcours résidentiel.** ”

C'est par la mise en place d'une politique de peuplement, d'un ciblage des candidatures pour les logements, ainsi que par la mise en place de pratiques permettant l'expression du choix des ménages ainsi que le respect de leur droit au maintien dans le logement, que NMH porte ses convictions et ses valeurs.

GLOSSAIRE

ADIL : Agence Départementale de l'Information sur le Logement.

CALEOL : Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale.

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CIL : Conférence Intercommunale du Logement

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DALO : Droit Au Logement Opposable

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

LEC : Loi Egalité et Citoyenneté (2017)

Loi ELAN : loi relative à l'Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (2018)

Loi 3DS : loi relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcertation et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (2022)

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

PLAI : Prêt locatif Aidé d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

PLH : Programme Local de l'Habitat.



nantes métropole HABITAT

CHARTRE DES ATTRIBUTIONS 2023

Siège NMH - Crédit photo : Anne Landais

Nantes Métropole Habitat
Office Public de l'Habitat de la Métropole Nantaise
26 place Rosa Parks
BP 83618
44036 Nantes cedex 1