

EXTRAIT DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2011-2016

Signée avec le représentant de l'Etat en date du 30 juin 2011

Axe 3 Orientations d'attributions

Depuis 2007, le taux de rotation de l'Office était en baisse, 10,11% (2007), 9,52% (2008) et 9,06% (2009). Il augmente en 2010 de 10,10%. En plus des logements

neufs, ce sont donc en moyenne, dans le parc existant, 2 753 logements qui sont proposés à la relocation chaque année.

■ Orientations générales

Les règles gouvernant les attributions de logements du parc social sont déterminées par :

- le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.441 et suivants et articles R.441 et suivants)
- l'Accord Collectif Départemental d'attribution* et les accords collectifs intercommunaux d'attribution lorsque ces derniers existent, ce qui n'est pas le cas pour

l'instant en Seine-Maritime (article L.441-1-2 du CCH)

- les orientations internes du Conseil d'Administration (article R.441-9 du CCH)

Pour répondre aux dernières exigences réglementaires, les principes et orientations d'attribution ci-après ont été adoptés par le Conseil d'Administration de l'Office le 29 mai 2009.

■ ■ Les principes liés aux caractéristiques de l'offre

■ La mixité sociale

L'article R.441-3 du CCH prévoit que les commissions attribuent les logements disponibles "en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L.441-1 ; L.441-1-1 ; L.441-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées".

La mixité sociale dont le principe est réaffirmé par les textes sans toutefois qu'une définition en soit donnée, consiste pour habitat 76 à assurer la diversité du

peuplement à partir de la connaissance de l'occupation sociale du parc.

Pour assurer la mixité sociale, habitat 76 a associé à chacune des catégories d'accueil découlant du diagnostic peuplement une orientation dont toute attribution de logement devra tenir compte. Les propositions émanant des réservataires ne correspondant pas à l'orientation feront l'objet d'un ajournement. L'Office fera alors, dans la mesure du possible, une proposition sur un site dont l'équilibre sera moins fragile.

Libellés des catégories d'accueil	Orientations d'attribution
Capacités d'accueil de publics prioritaires	Groupes où l'accueil de ménages fragiles est à privilégier, en prenant soin de s'assurer des possibilités d'intégration afin d'éviter les phénomènes de rejet
Marges d'accueil de publics prioritaires	Groupes où l'accueil de ménages fragiles est possible, couplé le cas échéant à des mesures d'accompagnement social
Marges d'accueil modérées de publics prioritaires	Groupes où l'accueil de ménages fragiles est possible mais de façon mesurée et avec discernement, pour éviter de renforcer les fragilités constatées. Pour ce faire, il sera tenu compte du fonctionnement social du site, de la dynamique individuelle du candidat et des moyens d'accompagnement pouvant être mis en œuvre (accompagnement social, bail glissant...)
faibles de publics prioritaires	Groupes où les marges d'accueil de ménages fragiles sont faibles. Le rétablissement d'un équilibre de peuplement devra être recherché. Aussi l'accueil de ménages fragiles devra être limité et retenu seulement si le fonctionnement social du site le permet et si les mesures d'accompagnement appropriées sont octroyées (accompagnement social, bail glissant, ALT...).
Marges d'accueil inexistantes de publics prioritaires	Groupes ne permettant plus l'accueil de ménages fragiles, ou de façon exceptionnelle et circonscrite. Nécessité d'une politique de reconquête (actions sur le bâti, attractivité du site, démarche commerciale) entraînant si nécessaire la vacance de logements

■ La prise en compte du handicap et du vieillissement

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées tend vers l'accessibilité pour tous.

Cet objectif d'accueil des personnes en situation de handicap est formulé également par l'article R.441-4 du CCH : "les logements construits adaptés ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes". Les situations de handicap et de vieillissement ont effectivement des problématiques qui se rejoignent du point de vue de l'accessibilité des logements.

Actuellement, les besoins liés au handicap ne sont pas connus de façon exhaustive ni certaine mais le seront

progressivement grâce, d'une part au formulaire unique de la demande de logement et d'autre part au travail de partenariat mené avec les associations concernées. Quant au vieillissement, il constitue d'ores et déjà un enjeu majeur puisque 29,3% des occupants du parc de l'Office ont plus de 60 ans et 11,72% plus de 75 ans en 2010.

Le diagnostic accessibilité du PSP fait ressortir aujourd'hui une offre restreinte de logements accessibles (2,63% pour fauteuil roulant et 26,80% pour la mobilité réduite), amenée toutefois à se développer par la mise en œuvre de travaux d'amélioration. À terme 17,37% du patrimoine pourraient être accessibles aux personnes en situation de handicap avec fauteuil et 40,23 % aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

Niveaux accessibilité	Accessibilité Fauteuil %	Accessibilité mobilité réduite / personnes âgées %
Accessibles	1,18%	26,80%
Accessibles avec petits travaux	3,82%	3,30%
Accessibles avec gros travaux	12,37%	10,70%
Inaccessibles	82,63%	59,20%

En outre, tous les logements réalisés dans les programmes neufs sont soit adaptés, soit adaptables, afin de répondre aux besoins des locataires en situation de handicap.

Habitat 76 s'engage à attribuer les logements adaptés aux situations de handicap dès leur construction ou situés dans des bâtiments accessibles, en priorité et dans la mesure du possible, à des ménages en situation de handicap et/ou vieillissants ou hébergeant ces personnes.

Enfin, conformément aux dispositions de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, l'Office s'engage à vérifier, périodiquement, que les lieux adaptés sont toujours occupés par une personne en situation de handicap ; dans l'hypothèse contraire, une solution de relogement serait recherchée pour les occupants restants afin de recouvrer la disponibilité dudit logement pour satisfaire une nouvelle demande.



■ L'adéquation de la typologie des logements à la composition familiale

L'orientation suivante ne concerne que les demandeurs externes, la problématique touchant les locataires en place étant traitée dans le cadre de la mobilité résidentielle examinée plus après.

Légalement, la sous occupation est définie. Elle concerne les logements comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de deux au nombre d'occupants.

En revanche le surpeuplement ne fait l'objet d'aucune définition. Au-delà des troubles de voisinage que ce type de situation peut générer, en cas de sinistre et de surpeuplement manifeste, la responsabilité du bailleur pourrait être recherchée. C'est pourquoi l'Office retient la notion de surpeuplement à partir d'un nombre

d'occupants supérieur à trois à partir du type 4 par rapport au nombre de pièces habitables.

Au-delà de l'application des règles susvisées, compte tenu de la forte tension entre l'offre et la demande, l'Office attachera une attention particulière à l'adéquation de la typologie des logements à la composition familiale en tenant compte notamment de l'âge et du sexe des enfants. Au moment de l'attribution, il sera donc préféré dans la mesure du possible l'accueil de ménages de plusieurs personnes, si le type de logement et sa surface le permettent.

■ ■ La prise en compte des publics prioritaires

Les orientations prennent en compte les **publics prioritaires cités par la DALO, le CCH et l'Accord Collectif Départemental d'Attribution.**

Conformément à l'article L.442-8-1-I du CCH, l'accueil des publics prioritaires pourra être réalisé sous la forme de l'intermédiation locative avec des organismes agréés ou CCAS, il s'agira alors soit de sous location, soit de baux glissants. Dans ce cadre, l'Office s'engage à favoriser le partenariat avec les associations en

organisant notamment des bilans réguliers.

Une attention particulière est accordée aux demandeurs de logement n'ayant eu aucune proposition adaptée, dans le délai anormalement long de 18 mois fixé par arrêté du 29 janvier 2008.

En outre le critère de l'ancienneté de la demande est utilisé pour départager deux demandes présentant les mêmes caractéristiques.

■ Prise en compte des Accords Locaux

Habitat 76 est signataire, ou impliqué, via l'USH de Haute Normandie, dans plusieurs accords locaux ou chartes :

- la charte du Plan d'Insertion par le Logement, signée le 22 février 2006 sur l'agglomération havraise, vise à faciliter le relogement des personnes hébergées, par une meilleure circulation des informations entre acteurs
- le protocole pour les victimes de violences conjugales en date du 6 février 2007 s'attache à leur favoriser l'accès au logement



■ l'Accord Collectif Départemental d'Attributions joint en annexe fixe, pour 2009-2011, un objectif annuel d'accueil de 167 ménages pour habitat 76, dont :

- 100 cumulant des difficultés économiques et sociales, logés hors du parc social,
- 35 en très grande difficulté en instance de logement de longue date,
- 20 déjà logés dans le parc social, nécessitant un relogement plus adapté,
- 12 actuellement hébergés en structure d'accueil.

En outre l'accord prévoit :

- Une reconstitution sur trois ans du contingent préfectoral destiné aux publics prioritaires à hauteur de 25% avec une gestion partagée, soit 15% identifiés en stock et assurés directement par la préfecture et 10% délégués aux bailleurs.

Pour la réalisation de cet objectif et à partir de l'état des réservations actuelles*, l'office a engagé une démarche en trois temps:

- 1- répertorier les conventions de réservation existantes et vérifier leur validité afin de reprendre les logements pour lesquels les conventions seraient expirées sachant que le contingent propre à l'office ne représente que 19.65%.
- 2- identifier commune par commune, les logements pouvant être réservés à la préfecture en tenant compte du contingent préfectoral "mal logés" déjà existant, des autres réservations, des capacités d'accueil des sites, de leur occupation afin de veiller à la fois la mixité sociale et à une répartition équilibrée sur les territoires.
- 3- transmettre la liste des logements identifiés à la préfecture afin que celle ci puisse, conformément aux termes de l'accord, consulter les réservataires concernés avant d'activer la gestion directe de son contingent ainsi reconstitué.

Toutefois, un décret du 15 février 2011 « relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable » est venu apporter un certain nombre de précisions concernant les réservations de logements notamment celles dont bénéficie l'Etat. Ce texte prévoit qu'une convention doit être signée avant le 1er octobre 2011 ou celles existantes mises en conformité et précise que les réservations de l'Etat peuvent porter sur des logements identifiés dans des programmes, sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine du bailleur, ou sur une combinaison entre ces deux formules. L'arrêté fixe la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention en tenant compte de l'option retenue par le représentant de l'Office.

L'Office se tient donc prêt à répondre aux sollicitations de l'État, compte tenu de ces nouvelles dispositions.

- Le développement d'une offre adaptée, soit la réalisation annuelle par l'ensemble des bailleurs sociaux de 100 PLAI répartis en deux types de produits (le PLAI et le PLAI élargi). Cette production viendra compléter l'offre existante qui se compose de 395 logements adaptés dont 104 PLAI d'intégration au 31 décembre 2010.

L'Office s'engage, grâce à la diversité de ses produits, à assurer l'accueil des publics visés par le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, dont ceux potentiellement prioritaires au titre de la loi DALO et à honorer les différents accords locaux, dans le respect de la mixité sociale.

Les personnes sortant d'hébergement et notamment celles ayant obtenu leur statut de réfugié statutaire et pouvant accéder au logement autonome, feront l'objet d'une attention particulière, dans un contexte de saturation des dispositifs d'hébergement et d'accueil d'urgence.

Par ailleurs, l'Office s'engage à coopérer sur sollicitation des EPCI concernés à la mise en place des accords

intercommunaux d'attribution et aux commissions intercommunales de coordination qui en découleraient.

■ Situation particulière des opérations de démolition

Habitat 76 est signataire de la charte départementale du 17 juin 2004 relative au **relogement** dans les opérations de démolition.

Le relogement prioritaire des locataires concernés par des opérations de démolition et

de renouvellement urbain sera assuré sur les logements vacants du parc ou les logements neufs dans la limite de trois propositions, comme le prévoit la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, sauf offre spécifiquement adaptée.

■ La mobilité résidentielle

L'Office s'est toujours positionné dans la logique de favoriser le **parcours résidentiel** de ses locataires avec une part de bénéficiaires de mutation représentant près de 25% des attributions, contre 20% annoncés sur le plan national, dont une dizaine réalisée sous la forme d'un échange entre deux locataires.

Les mutations servent un parcours résidentiel ascendant des occupants tout en les fidélisant.

Elles permettent de prévenir ou d'aider à résorber des situations d'impayés (disposition de l'Accord-Cadre "aides à la personne" signé entre l'État et l'Office le 3 juin 1988*) mais aussi de résoudre des conditions de surpeuplement au sein du parc.

Enfin, le relogement de personnes vieillissantes, nombreuses en situation de sous occupation, favorise alors l'accès d'une autre famille au logement, tout

en leur apportant une réponse plus adaptée aux éventuelles difficultés de mobilité. Sur ce thème, la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 formule des objectifs de mobilité au sein du parc locatif social.

L'Office s'engage dorénavant à rencontrer chaque année les locataires de logement sous occupé et leur faire une offre de logement correspondant à leurs besoins.

La mobilité résidentielle des locataires de l'Office sera favorisée en leur donnant une priorité, lorsqu'elle répond à un besoin lié à une évolution de la situation familiale ou financière, à l'apparition d'un handicap ou au vieillissement. Habitat 76 s'engage à maintenir une part de 25% de mutations dans ses attributions.

*

■ ■ La prise en compte des publics non prioritaires au sens de la loi

L'article L.441 du CCH préconise que "l'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte **la diversité de la demande** constatée localement, elle doit favoriser **l'égalité des chances** des demandeurs".

Conformément à l'article L.441-1, "il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs".

Les changements familiaux ou professionnels peuvent impliquer un décalage entre la typologie du logement,

sa localisation et la situation de la famille. Les motifs de demande de logement correspondant sont souvent liés entre eux.

Ces candidatures participent au maintien ou au renforcement de la mixité sociale sur des sites fragiles.

Le parcours résidentiel des demandeurs de droit commun, hors dispositif particulier, sera favorisé pour maintenir ou renforcer la mixité sociale et répondre au mieux aux attentes des demandeurs.

Conformément à l'article 442-8-4 du CCH, "*les organismes d'habitat à loyer modéré peuvent louer des logements meublés ou non meublés à un ou plusieurs étudiants, aux personnes de moins de trente ans ou aux personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Ces locataires ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le contrat de location a une durée d'un an. (...)*"

Habitat 76 produit régulièrement des logements spécifiquement adaptés au public étudiant mais dont il n'assure pas la gestion et travaille également à l'identification de logements locatifs sociaux situés dans des secteurs attractifs pour ce public.

Afin de répondre aux sollicitations éventuelles de partenaires extérieurs tels que les Missions Locales,

l'Office propose de retenir 10 logements pouvant faire

l'objet d'un contrat de colocation, répondant aux conditions susvisées de l'article 442-8-4. La mise en œuvre de cette politique d'attribution, notamment des objectifs de diversité de l'occupation du parc, ne peut se faire sans l'adhésion des réservataires. C'est pourquoi habitat 76 s'engage à partager avec eux ces principes et orientations. En outre, dans un souci de transparence, **une charte d'attribution sera également élaborée et remise à chaque nouveau postulant.** Enfin conformément à la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application, l'Office utilise depuis le 01/10/2010 le formulaire unique de la demande et met tout en œuvre pour être opérationnel à compter du 28/03/2011 dans le **système d'enregistrement commun des demandes.**

■ Les orientations concernant les plafonds de ressources

L'article L.445-2 du CCH prévoit que les plafonds de ressources applicables aux demandeurs de première attribution et de mutation sont fixés dans le cahier des charges de gestion sociale.

Il est rappelé dans le cadre des opérations financées en PLUS la possibilité de droit d'accueillir 10% de ménages dépassant les plafonds dans la limite de 120%.

En outre conformément à l'article R.445-8 du CCH, afin de favoriser la mixité sociale, des dérogations auxdits plafonds peuvent être prévues.

Compte tenu des capacités d'accueil de publics prioritaires découlant de l'analyse de peuplement présentées dans l'axe 2 susvisé, les dérogations suivantes sont retenues :

- dans les immeubles ou ensembles immobiliers en ZUS et ceux hors ZUS mais classés dans les catégories de peuplement présentant des marges d'accueil faibles ou inexistantes de publics prioritaires* la possibilité d'accueillir des ménages dont les revenus excèdent les plafonds dans la limite de 130%
- dans les immeubles ou ensembles immobiliers présentant un taux de bénéficiaires de l'APL > à 65%, la possibilité d'accueillir des ménages

dépassant les plafonds de ressources dans la limite de ceux applicables aux logements financés dans les conditions de l'article R.391-8 du CCH soit 150%. En outre, en cas de difficultés économiques durables entraînant une diminution des ressources (perte d'emploi ; baisse de revenus suite à départ en retraite notamment), l'Office pourra prendre en compte le revenu fiscal de référence de l'année N-1. En cas de modification de la structure familiale (naissance attendue notamment), la nouvelle composition pourra être retenue par anticipation.

Enfin, pour mémoire, il est rappelé qu'en cas de sous occupation, le relogement dans un logement plus petit peut être assuré nonobstant les plafonds de ressources (cf. article L.442-4 du CCH) ; il en est de même en cas de droit de suite touchant le conjoint, le partenaire d'un P.A.C.S., le concubin notoire, les ascendants, les personnes handicapées et personnes âgées de plus de 65 ans (cf. articles 14 et 40 de la loi du 6 juillet 1989).

Pour l'ensemble des dérogations susvisées hormis celles fixées pour mémoire, habitat 76 s'engage à rendre compte de sa gestion locative en présentant annuellement un état et en tenant à disposition les pièces justificatives.