

CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION MÉTROPOLE DU GRAND NANCY

2019-2024



Conclue en déclinaison du Document
d'Orientations Stratégiques en
matière d'attribution adopté en
Conférence Intercommunale du
Logement du 3 avril 2019

métropole
GrandNancy

D'une part,

cette convention est conclue entre :

- **La Métropole du Grand Nancy**, représentée par son Président,
- **Les Communes** membres de la Métropole du Grand Nancy, représentées chacune par leur maire,
- **L'Etat**, représenté par le Préfet de Meurthe-et-Moselle,
- **Le Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle**, représenté par son Président,
- **Les Bailleurs sociaux** présents sur la Métropole du Grand Nancy : OMh, Batigère, mmH, Société Lorraine d'Habitat, 3F Grand Est, CDC Habitat, Logiest, ICF Habitat, Vilogia et Présence Habitat,
- **Union et Solidarité**, association inter-bailleurs, représenté par son Président
- **Action Logement Services**, représenté par le Président du Comité Régional Action Logement,

D'autre part,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L. 441-1-1,

Vu la loi de programmation pour la ville du 21 février 2014,

Vu l'article 97 de la loi ALUR du 26 mars 2014,

Vu l'article 70 (et suivants) de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017,

Vu l'article 107, 109 à 115 de la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018,

Vu la délibération de la Communauté Urbaine du Grand Nancy du 20 novembre 2015 adoptant le Contrat de Ville 2015-2020,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du Grand Nancy du 17 novembre 2017 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2017-2022,

Vu l'avis favorable rendu par la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole du Grand Nancy le 29 novembre 2019,

Vu l'avis favorable rendu par le Comité Responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées le 5 décembre 2019,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain du Grand Nancy du 20 décembre 2019 adoptant la Convention Intercommunale d'Attribution,

Il a été convenu ce qui suit :

SOMMAIRE

Introduction : la Métropole du Grand Nancy et le cadre de mise en œuvre de la politique d'attribution à l'échelle nationale	p. 4
--	------

TITRE 1 : LES ENJEUX DE SOLIDARITE ET DE MIXITE SOCIALE

1.1 Les orientations et objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement en matière d'attribution des logements sociaux	p. 7
1.2 Les engagements des bailleurs et des signataires pour tendre vers un meilleur équilibre résidentiel à l'échelle de l'agglomération et des Q.P.V.	p. 8
1.2.1 En matière d'équilibre d'occupation du parc social	p. 9
1.2.2 En matière d'attribution aux ménages prioritaires	p. 10
1.2.3 En matière de relogement dans le cadre du NPRU 2015-2025	p. 12

TITRE 2 : LES MODALITES D' ACTIONS POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS LIES A L'OFFRE ET A LA VALORISATION DU PARC SOCIAL

2.1 Les actions concernant l'offre de logements locatifs sociaux	p. 16
2.2 Les actions concernant l'entretien du parc HLM	p. 17

TITRE 3 : LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE, LE SUIVI ET L'EVALUATION DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

3.1 Les engagements des partenaires dans la mise en œuvre de la Convention	p. 18
3.2 Les instances de pilotage et de suivi	p. 19
3.3 Les modalités d'observation et de suivi des objectifs de la convention	p. 21
3.3.1 Le volet d'observation statistique	
3.3.1.1 – Le suivi de la demande et des attributions	
3.3.1.2 – Le suivi de la réalisation des objectifs de la loi Egalité Citoyenneté	
3.3.1.3 – Le suivi de l'évolution de l'occupation du parc social	
3.3.2 Le volet d'observation qualitative	
3.4 Le calendrier de mise en œuvre de la Convention	

SIGNATURES	p. 25
-------------------	-------

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des Ménages Prioritaires du PDALHPD 54 de Meurthe-et-Moselle

Annexe 2 : Charte partenariale de Relogement dans le cadre du NPRU

Annexe 3 : Synthèse de restitution de l'étude pré-opérationnelle « capacité d'accueil du parc HLM dans le cadre des relogements NPRU »

Annexe 4 : Indicateurs type retenus pour le suivi de la demande et des attributions

Introduction : la Métropole du Grand Nancy et le cadre de mise en œuvre de la politique d'attribution à l'échelle nationale

Les objectifs de la convention intercommunale d'attribution

Créée en 1959, la Communauté urbaine du Grand Nancy, devenue Métropole, au 1^{er} juillet 2016, compte aujourd'hui 256 000 habitants et 20 communes membres :

- Nancy,
- Art-sur-Meurthe,
- Dommartemont,
- Essey-lès-Nancy,
- Fléville-devant-Nancy,
- Heillecourt,
- Houdemont,
- Jarville-la-Malgrange,
- Laneuville-devant-Nancy,
- Laxou
- Ludres
- Malzéville
- Maxéville
- Pulnoy
- Saint-Max
- Seichamps,
- Saulxures-lès-Nancy
- Tomblaine,
- Vandoeuvre-lès-Nancy,
- Villers-lès-Nancy,

Comptant huit Quartiers Prioritaires de Politique de la Ville, dont trois ont été retenus pour le Nouveau Programme de Renouveau Urbain 2016-2026 (Plateau de Haye, Les Provinces et Haussonville-les Nations), la Métropole est signataire d'un Contrat de Ville pour la période 2015-2020.

Menant depuis plus de 35 ans une politique de l'habitat intercommunale, la Métropole du Grand Nancy est engagée dans son 6^{ème} Programme Local de l'Habitat (2017-2022). Elle est également délégataire des aides à la pierre depuis 2005 et dispose de la compétence F.S.L. depuis le 1^{er} janvier 2019 par transfert de compétence du Département de Meurthe-et-Moselle.

Aujourd'hui, la réforme des politiques publiques liées au logement social, inscrite dans la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 et la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, confie aux intercommunalités le rôle de chef de file d'une politique intercommunale et inter-partenaire des attributions des logements sociaux de la gestion de la demande, lorsqu'elles sont dotées d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et d'un ou plusieurs Quartiers Prioritaires de la Ville (Q.P.V.).

Cette politique d'attribution est définie dans le cadre concerté de la Conférence Intercommunale du Logement (C.I.L.) qui rassemble l'ensemble des acteurs locaux.

Pour la Métropole du Grand Nancy, la C.I.L., co-pilotée avec l'Etat, a été installée le 4 décembre 2017. Les travaux menés par les groupes thématiques ont permis l'élaboration du Document d'Orientations Stratégiques en matière d'attribution approuvé en C.I.L. du 3 avril 2019 et approuvé par le Conseil métropolitain du 12 juillet 2019.

La Convention Intercommunale d'Attributions (C.I.A.) traduit de manière opérationnelle les orientations retenues par le D.O.S. en détaillant les engagements des partenaires, en particulier des bailleurs et des réservataires.

Pour s'assurer de la mise en œuvre de ces engagements, la C.I.A. doit également prévoir des modalités d'actions et de coopération en vue d'adapter les pratiques existantes en matière d'attribution de logements sociaux afin de lever les freins éventuels.

Les éléments clés du diagnostic réalisé pour le Document d'Orientations Stratégiques

Un diagnostic détaillé a été réalisé lors de la l'élaboration du Document Cadre (cf. Document d'Orientations Stratégiques, Titre I). Il a permis souligner les principales caractéristiques suivantes :

→ **Une métropole solidaire dotée d'un parc social bien diffusé**

- une métropole solidaire dotée d'un parc social largement diffusé (26,7 %), soit 34 659 logements locatifs sociaux (L.L.S.) au 1^{er} janvier 2017 dont 55 % hors QPV ;
- un dynamisme de production de logements sociaux grâce à la délégation des aides à la pierre, couplé au P.R.U., qui a également favorisé une meilleure répartition territoriale depuis 2005 (+5, 3 % depuis 2007 et surtout + 25 % hors Q.P.V.) ;
- 8 Quartiers Politique de la Ville inscrits au Contrat de Ville 2015-2020 ;
- 9 secteurs de fragilité du parc HLM*, inscrits au Contrat de Ville 2015-2020, totalisant 1 088 logements sociaux hors QPV, et situés sur cinq communes de la Métropole, Essey-lès-Nancy, Jarville-la-Malgrange, Malzéville, Nancy et Saint-Max).

→ **Un partenariat actif et organisé avec les dix bailleurs de la Métropole**

- La présence de 10 bailleurs sociaux (OMh, Batigère, mmH, SLH, 3F Grand Est, CDC Habitat, Logiest, ICF Habitat, Vilogia et Présence Habitat), fédérés au sein d'une association inter-bailleurs « Union et Solidarités» depuis 22 ans, jouant un rôle de facilitateur partenarial.

→ Une fluidité dans les attributions nuancée par une tension sur certains segments de la demande

- 7 300 demandes de logement à fin 2018, dont en moyenne 49 % sont des demandes de mutation interne au parc social ;
- 2 879 attributions en 2018 (soit un taux de pression entre demandes et attributions < 2 hors mutations) réalisées à 59 % hors Q.P.V. .
- Cependant, une tension notable sur les T1 et T2 ainsi que sur les T5+ ;
- Un taux de rotation de 12,8 % identique en QPV et hors QPV (supérieur à la moyenne régionale).

→ Le profil des demandeurs :

- Majoritairement des ménages de petite taille, disposant à 60 % de ressources inférieures aux plafonds PLAI (âge moyen 38 ans, 81 % entre 25 et 64 ans)
- Une fragilité croissante en termes de ressources
- Un niveau de 1^{er} quartile très faible : 6 998 €/an par unité de consommation pour 2019
- Moins de 10 recours DALO reconnus recevables et prioritaires en 2018

TITRE 1 : LES ENJEUX DE SOLIDARITE ET DE MIXITE SOCIALE

1.1 Les orientations et objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement en matière d'attribution des logements sociaux

Issus du diagnostic et du travail partenarial mené en groupe thématique C.I.L., quatre enjeux et dix orientations ont été retenus pour la politique d'attribution de la Métropole

ENJEU° 1 : AGIR SUR LA MIXITE SOCIALE A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

Pour y répondre, trois orientations :

Orientation n° 1 : Assurer une mixité sociale par une stratégie de production globale diversifiée et géographiquement équilibrée

Orientation n° 2 : Atteindre 25 % des attributions hors QPV pour les ménages du 1^{er} quartile et ceux issus du relogement NPRU

Orientation n° 3 : Favoriser les parcours résidentiels au sein du parc HLM

ENJEU° 2 : AGIR SUR LA MIXITE SOCIALE DANS LES Q.P.V.

Pour y répondre, trois orientations :

Orientation n° 4 : Attribuer en majorité en QPV aux ménages du 2^{ème} au 4^{ème} quartile

Orientation n° 5 : Assurer une vigilance sur les attributions aux ménages du 2^{ème} quartile

Orientation n° 6 : Définir une stratégie de relogement dans les projets de renouvellement urbain et veiller à un accompagnement social renforcé dans le cadre du NPRU

❑ ENJEU° 3 : REpondre AUX BESOINS DES MENAGES PRIORITAIRES

Pour y répondre, deux orientations :

Orientation n° 7 : Prendre en compte le contexte local dans la définition des ménages prioritaires

Orientation n° 8 : Accompagner les réservataires pour atteindre les 25 % d'attribution aux ménages prioritaires

❑ ENJEU° 4 : SUIVRE ET EVALUER LES EFFETS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION

Pour y répondre, deux orientations :

Orientation n° 9 : Mettre en place une gouvernance spécifique

Orientation n° 10 : Développer des outils de suivi et d'évaluation

1.2 Les engagements des bailleurs et des signataires pour tendre vers un meilleur équilibre résidentiel à l'échelle de l'agglomération et des Q.P.V.

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 affirme un double objectif de mixité sociale et d'équilibre territorial, dans le respect du droit au logement et assigne des objectifs quantitatifs et territorialisés aux bailleurs et aux réservataires.

Elle a actualisé la liste des *ménages prioritaires* pour les attributions de logements locatifs sociaux (article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). Elle prévoit que tous les réservataires de logements locatifs sociaux contribuent annuellement au logement de ces ménages à hauteur d'au moins 25 % de leurs logements réservés.

1.2.1 Engagements en faveur des équilibres d'occupation du parc social

1.2.1.1 Engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements sociaux hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile et ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain

Au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des Q.P.V., sont consacrés par les bailleurs sociaux à des demandeurs du 1^{er} quartile dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté ministériel (6 998 € annuel par unité de consommation pour la Métropole du Grand Nancy en 2019 soit 583 €/mois), ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Sur la période de la Convention Intercommunale d'Attribution 2019-2024, la part annuelle d'attributions suivies de baux signés, visée dans cet objectif, est détaillée comme suit :

OBJECTIFS D'ATTRIBUTION AUX MENAGES DU 1er QUARTILE ET AUX MENAGES CONCERNES PAR LES RELOGEMENTS NPRU					
BAILLEURS	Nombre d'attributions totales en 2018	ATTRIBUTIONS HORS QPV en 2018		Nbre d'attributions pour atteindre 20 % à compter de 2019	Nbre d'attributions pour atteindre 25 % au minimum à compter de 2020
		Nbre	%		
OMH	610	282	46,23%	56	71
BATIGERE	831	408	49,10%	82	102
MMH	673	335	49,78%	67	84
3F	365	353	96,71%	71	88
SLH	261	212	81,23%	42	53
NLE	44	21	47,73%	4	5
VILOGIA	46	46	100,00%	9	12
LOGIEST	23	23	100,00%	5	6
ICF	20	20	100,00%	4	5
PRESENCE HABITAT	6	2	33,33%	1	1
TOTAL	2879	1702	59,12%	340	426

Pour mémoire, la part de baux signés par des ménages du 1^{er} quartile et aux ménages issus du relogement a représenté 15,75 % des attributions totales hors QPV en 2018.

Les baux associatifs permettant le logement des ménages du 1^{er} quartile hors Q.P.V. sortant d'hébergement, seront également pris en compte dans l'atteinte de l'objectif.

Cet engagement sera réalisé individuellement par chaque bailleur, à l'échelle de l'agglomération.

Les outils d'observation permettront la localisation des attributions sur ces catégories de ménages afin de connaître leur répartition territoriale hors QPV afin d'être vigilant à tout phénomène de polarisation contraire à l'objectif poursuivi.

Ces outils de suivi et d'observation sont décrits au 3.3 du Titre 3 de la présente convention.

1.2.1.2 Engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions de logements sociaux en QPV aux ménages autres que ceux du 1^{er} quartile

Chaque bailleur, *disposant de patrimoine en Q.P.V.*, s'engage individuellement sur un l'objectif minimum de 70 % d'attributions annuelles en QPV pour ces ménages.

Par ailleurs, une observation fine des attributions dans les QPV aux ménages autres que ceux du 1^{er} quartile, sera réalisée en détaillant le quartile d'appartenance. Ceci dans l'objectif d'identifier un éventuel phénomène de polarisation, en particulier pour les ménages du 2^{ème} quartile, dans un ou plusieurs QPV ou dans l'un des secteurs de fragilité du parc HLM identifiés par les bailleurs dans le Contrat de Ville.

Ces outils de suivi et d'observation sont décrits au 3.3 du Titre 3 de la présente convention.

1.2.2 Engagements en faveur des ménages prioritaires

La loi Egalité Citoyenneté fait obligation aux bailleurs sociaux et aux réservataires (collectivités territoriales, Action Logement..) de consacrer 25 % de leurs attributions aux ménages prioritaires :

- en premier lieu le public DALO puis les ménages dits prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du C.C.H. ;
- par ailleurs, le taux de 25 % n'est pas modulable localement.

Ainsi, conformément aux orientations n° 7 et 8 du Document d'Orientations Stratégiques :

L'ordonnancement des priorités de traitement pour les ménages concernés est le suivant, conformément aux dispositions retenues dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de Meurthe-et-Moselle (P.D.A.L.H.P.D. 54) validées par son comité responsable du 29 novembre 2018, et précisées à l'Annexe 1 de la présente convention :

- Priorité 1 : Recours DALO ;
- Priorité 2 : Publics en danger relevant d'une situation d'urgence ;
- Priorité 3 : Publics hébergés ;
- Priorité 4 : Autres publics prioritaires.

La Métropole du Grand Nancy inscrit par ailleurs, en priorité renforcée, les ménages en situation de handicap, y compris psychique, ou leur famille au sens de l'article L. 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles, ainsi que les ménages issus des relogements NPRU et relogés par des bailleurs non démolisseurs.

A titre expérimental, pour l'année 2020, les partenaires intégreront en *Priorité 4 les ménages prioritaires relevant du 1^{er} quartile à loger hors QPV*. En effet, ces ménages du fait de leur très faible niveau de ressources (6 998 €/an par unité de consommation pour 2019) rencontrent des difficultés particulières à accéder à un logement abordable hors QPV. Les logements proposés à ces ménages seront décomptés sur les contingents autres que celui du Préfet.

Afin de déterminer si cette mesure locale peut être facilement mise en œuvre et ne vient pas complexifier le circuit d'attribution, elle sera expérimentée sur une année et fera l'objet d'un bilan pour évaluer sa pertinence et sa pérennisation sur la durée de la convention.

Les partenaires (en premier lieu les bailleurs sociaux, avec l'appui des réservataires) s'engagent donc à poursuivre leur effort d'attribution à l'ensemble des ménages prioritaires selon la priorisation retenue avec un objectif individuel de 25 %.

Il n'est pas prévu de territorialisation de cet objectif : cependant, la localisation de ces attributions fera l'objet d'une observation pour veiller à une répartition territoriale équilibrée et éviter de concentrer ces ménages sur les mêmes secteurs.

Il peut être souligné qu'à ce stade de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution, le suivi des ménages reconnus prioritaires n'est entièrement pas formalisé quant aux contingents autres que celui du Préfet.

Les partenaires, en particulier la Métropole, les bailleurs et les services de l'Etat, s'engagent à travailler à un état des lieux sur le logement des ménages prioritaires début 2020 pour le bilan des attributions 2019 sur la base du SNE.

L'Etat effectue par ailleurs, pour son contingent de logements sociaux réservés, un suivi des ménages prioritaires au titre du P.D.A.L.H.P.D. 54 pour lesquels le mécanisme de labellisation est décrit à l'article 5 de la Convention Cadre* signée avec les bailleurs.

*convention cadre portant sur la mobilisation du contingent réservé de l'Etat pour le logement des personnes prioritaires en Meurthe-et-Moselle

Conformément à l'Orientation 8 du D.O.S. :

Les bailleurs s'engagent à :

- Veiller au renseignement du SNE de manière réactive et fiable (mise à jour des données relatives au demandeur, radiation de la demande, catégorie de ménage prioritaire, quartile, localisation du logement attribué, contingent, etc..)

La Métropole s'engage à :

- Mettre en place un groupe de travail avec les partenaires oeuvrant sur la thématique du handicap (associations, bailleurs, département, communes...) afin de faire :
 - o d'une part, un état des lieux des actions menées en faveur des personnes souffrant de handicap dans le cadre de l'accès au logement et du parcours résidentiel et de les valoriser. Ce groupe de travail pourra faire des propositions concrètes pour faire émerger les retours d'expérience sur ce thème et soutenir des projets (par exemple : habitat inclusif, prise en charge de polyhandicaps, développement de partenariat local...);
 - o d'autre part, de faire un suivi détaillé et partagé de l'offre de logements sociaux accessibles sur la base du recensement des logements accessibles effectué chaque année par Union et Solidarité et les bailleurs.

1.2.3 En matière de relogement dans le cadre du NPRU 2016-2026

La qualité de la démarche de relogement mise en œuvre dans le cadre du NPRU doit permettre de constituer un réel levier pour un rééquilibrage territorial en termes de mixité sociale.

La stratégie poursuivie visera une déspecialisation des quartiers en matière d'occupation sociale en favorisant les parcours résidentiels positifs pour les ménages concernés.

Pour mémoire, le volume prévisionnel de relogements pour le NPRU de la Métropole du Grand Nancy est de 1 742 relogements (estimés au 31/12/2018) pour les trois sites :

- Plateau de Haye : 1 083 relogements
- Haussonville-les-Nations : 232 relogements
- Les Provinces/Laxou : 427 relogements
-

soit un nombre de relogements supérieur à celui du PRU 2004-2014.

Volume par bailleur :

OMh :	1 120 relogements (64 %)
Batigère :	383 relogements (22 %)
mmH :	239 relogements (14%)

1.2.3.1 Les objectifs de relogement

Ainsi, en cohérence avec les objectifs présentés et validés par le Comité d'Engagement de l'ANRU du 17 avril 2019, les objectifs de relogement sont les suivants :

Relogements hors site :

- 40 % hors site pour les relogements issus des démolitions ;
- Les relogements issus des requalifications (528 relogements pour le Plateau de Haye) se feront en respectant le souhait des ménages afin de leur permettre de vivre positivement ce changement de cadre de vie. Si elle est cohérente avec le projet du ménage ou si elle répond à une meilleure adaptation entre le profil du ménage et ses besoins (logement adapté, taille du logement, reste à vivre..), une proposition de parcours résidentiel ascendant hors site sera proposée.

En conséquence, la part des relogements hors site pour les ménages issus des requalifications pourrait s'avérer plus faible que l'objectif de 40 % retenu pour les relogements issus des démolitions. En effet, les logements requalifiés, qui auront l'équivalence de *logements neufs*, pourrait motiver légitimement les ménages à exprimer un souhait de rester sur leur quartier.

Relogements dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans

- 35 % des relogements sur du parc neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans.

Relogements dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans mobilisant des des minorations de loyer :

De manière prévisionnelle, un volume de **133** relogements a été évalué par les bailleurs (85 relogements pour Batigère et 48 relogements pour mmH) comme pouvant faire l'objet d'une minoration de loyer sur du parc neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans.

Les attributions réalisées dans le cadre des relogements hors site devront être évitées dans les 9 secteurs de fragilité au sein du parc HLM identifiés au Contrat de Ville 2015-2020.

1.2.3.2 La stratégie de relogement et les modalités de relogement

Pour garantir les bonnes pratiques et une solidarité inter-bailleurs et intercommunale en matière de relogements, une Charte Partenariale de Relogements a été adoptée en Conseil métropolitain du 12 juillet 2019 : elle est annexée à la présente Convention Intercommunale d'Attribution (Annexe n° 2) ainsi qu'à la Convention Pluriannuelle de Renouvellement Urbain.

Elaboration de la Charte Partenariale de Relogement

Réalisée à partir de l'expérience menée lors de la démarche de relogements du premier PRU et de la précédente Charte, elle est actualisée et permet d'inclure de nouveaux partenaires comme Action Logement, financeur et réservataire. Elle tient compte également du Règlement Général de l'ANRU en matière de relogements.

PROJET

Par cette Charte, les bailleurs sociaux présents sur la métropole, même ceux qui ne démolissent pas, ainsi que les partenaires s'engagent individuellement à respecter ces bonnes pratiques. En sus de ces engagements, les partenaires réservataires, dont Action Logement, nouveau signataire de la Charte Partenariale, l'Etat, les communes s'engagent faciliter le relogement des ménages par la **mobilisation de leur contingent** et de leurs droits de réservation.

La Charte précise également les modalités **d'accompagnement des ménages**, point clé dans la réussite des relogements (organisation en interne aux bailleurs, lien renforcé avec les référents logement du service solidarité logement « FSL » de la Métropole dans le cadre de la compétence transférée depuis le 1^{er} janvier 2019...).

2.2.3.2 Le suivi et le pilotage de la démarche de relogement

Il sera mis en place un **Comité de Suivi des Relogements** par site associant les communes, les bailleurs, la Métropole du Grand Nancy, le Conseil Départemental et les associations de locataires pour assurer un suivi de l'avancement des relogements d'une part, et d'autre part, orienter de façon concertée, à partir des plans de relogement élaborés par les bailleurs sociaux, le relogement des ménages en toute transparence vers la solution la plus adaptée.

Un bilan de l'avancement global des relogements sur l'ensemble des sites sera présenté au Comité de Pilotage NPRU de la Métropole au moins deux fois par an. Un bilan annuel sera transmis à la Conférence Intercommunale du Logement.

Par ailleurs, la Métropole, dans le cadre de son implication dans les CALEOL (Commissions d'Attribution des Logements et d'Examens de l'Occupation des Logements) veillera à la mise en œuvre des orientations retenues dans le cadre des relogements NPRU.

TITRE 2 : LES MODALITES D' ACTIONS POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS LIES A L' OFFRE ET A LA VALORISATION DU PARC SOCIAL

2.1 Les actions concernant l' offre de logements locatifs sociaux de droit commun

La diversification de l' offre est portée par le 6^{ème} PLHD actualisé (2017-2022), notamment par son orientation n°1 « Améliorer la prise en compte des attentes des ménages et favoriser les parcours résidentiels de tous » et n° 3 « Mettre en place une politique favorisant les équilibres résidentiels ».

Au travers de ces orientations, les objectifs suivants sont inscrits dans le PLHD de la Métropole du Grand Nancy :

- Produire 285 logements familiaux HLM par an dont 30 % de PLAI (Fiche Action n° 1)
- Poursuivre le rééquilibrage territorial de l' offre en veillant à la desserte en transport en commun (Fiche Action n° 5 : communes SRU et Fiche Action n° 6 : Territorialiser la production de l' offre),
- Diversifier de l' offre pour répondre aux attentes de tous les ménages tout en favorisant un rééquilibrage territorial : accession sociale (Fiche Action n° 8 + Fiche Action n° 13 « Mettre en œuvre une politique concertée de vente de logements HLM en adéquation avec le marché local et les parcours résidentiels »)
- Favoriser l' accès des ménages les plus fragiles à un logement adapté (Fiche Action n°17) : développement des logements à bas niveau de quittance
- Maintenir et adapter les dispositifs d' accès au logement pour les ménages ayant des besoins spécifiques : maintien du niveau de l' offre de logements accompagnés (Fiche Action n° 19), Logement des jeunes (Fiche Action n° 15),
- Adaptation des logements existant et production neuve pour les personnes en situation de handicap (Fiche Action n°16) / séniors (Fiche Action n° 10), logement des salariés (Fiche Action n° 9),

2.2 Les actions de valorisation du parc HLM dans le cadre du renouvellement urbain

Pour aider à l'atteinte des objectifs de la Convention Intercommunale, la Métropole, en tant que porteur de projet, poursuivra dans son plan d'action inscrit au PLHD en cours :

- ❑ La Mise en œuvre du NPRU (Fiches Action n° 11 et N° 12) : les engagements pris sur la reconstitution de l'offre locative sociale démolie sont en cohérence avec les besoins définis par le PLHD et les attendus de l'ANRU, soit
 - dé-densification du parc par la démolition,
 - relocalisation de l'offre HLM majoritairement hors site NPRU et hors QPV,
 - diversification de l'offre sur site,
 - amélioration de l'attractivité des quartiers (logements neufs y compris HLM, équipements, aménagement qualitatifs ...).

Cette mise en œuvre concrète est traduite dans le projet NPRU 2016-2026 ; en effet, les objectifs stratégiques spécifiques au N.P.N.R.U. ont été identifiés et ont été repris dans le cadre du protocole de préfiguration signé le 16 janvier 2017. Ces objectifs essentiels des projets de renouvellement urbain sont les suivants, participant à l'attractivité des quartiers en faveur d'une meilleure mixité sociale :

- augmenter (ou renforcer) la diversité de l'habitat (statuts, typologie de logements et de bâtiments) pour favoriser les parcours résidentiels et permettre un rééquilibrage du parc social à l'échelle de l'agglomération,
- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées,
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers,
- Améliorer les conditions de vie des habitants à travers la gestion du quartier.

Pour répondre aux objectifs de changement d'image des quartiers et à leur meilleure **attractivité**, la *diversification* de l'offre est essentielle, en complément de la *dé-densification* du logement HLM.

De plus, les bailleurs et les réservataires, en particulier Action Logement, s'engagent travailler sur un volet de marketing territorial, complémentaire à ces actions afin d'encourager les attributions en QPV aux ménages salariés et aux ménages autres que ceux du 1^{er} quartile et du 2^{ème} quartile.

TITRE 3 : LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE, LE SUIVI ET L’EVALUATION DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D’ATTRIBUTION

3.1 Les engagements des partenaires dans la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d’Attribution :

La Métropole s’engage à :

- Assurer le pilotage, l’animation et le suivi de la présence convention ;
- Assurer l’obtention et la mise à jour des données de suivi de l’occupation du parc social aux échelles décrites, en lien avec les bailleurs sociaux et les services de l’Etat ;
- Mettre en place et animer les instances : conférences plénières et groupes thématiques prévus au règlement intérieur de la C.I.L. ; commission technique transverse prévue au Titre 4, 4.2.2 de la présente convention.

L’Etat s’engage à :

- Assurer avec la Métropole le pilotage, l’animation et le suivi de la présence convention dans le cadre des instances : conférences plénières et groupes thématiques prévus au règlement intérieur de la C.I.L. ; commission technique transverse prévue au Titre 4, 4.2.2 de la présente convention ;
- Fournir en sus des bilans périodiques déjà réalisés, un bilan annuel territorialisé des attributions sur son contingent ;
- Soutenir le déploiement de SYPLO pour la gestion des autres contingents ;
- Appuyer les demandes d’évolution de l’outil SNE et de son Infocentre pour un suivi fin des données d’attributions (quartiles, localisation des logements attribués...) et un développement des possibilités de requêtes adaptées aux spécificités du territoire.

Les communes signataires de la présente convention s’engagent à :

- Tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour l’attribution relevant de leur contingent ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Métropole du Grand Nancy.

Les bailleurs sociaux s'engagent à :

- S'inscrire dans les objectifs fixés par la présente convention et en tenir compte lors de l'attribution des logements dans les Q.P.V. de l'agglomération, dans les secteurs de fragilité du parc HLM et hors QPV ;
- Prendre en compte dans le cadre de leurs Commissions d'Attributions des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) et des règlements qui les régissent, les objectifs fixés par la présente convention ;
- Transmettre à la Métropole du Grand Nancy les informations nécessaires à la réalisation du suivi de la démarche et à l'examen en amont des attributions en CALEOL ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Métropole du Grand Nancy.

Action Logement s'engage à :

- Tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour l'attribution relevant de leur contingent ;
- Garantir, dans le cadre de son financement du logement social et du NPRU, la satisfaction des demandes de logement des salariés de ses entreprises cotisantes dans le respect des objectifs de mixité sociale de la présente Convention Intercommunale d'Attribution ;
- Accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolitions ou de requalifications menées dans le cadre du NPRU. A ce titre, Action Logement sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose sur la Métropole du Grand Nancy, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par ces projets, tel qu'énoncé dans la Charte Partenariale de Relogements dont il est signataire.

3.2 Les instances de pilotage et de suivi

3.2.1 La Conférence Intercommunale du Logement

La C.I.L. est l'instance de pilotage de l'ensemble des documents d'orientations relatifs aux attributions de logements sociaux.

Son rôle est :

- d'élaborer le document d'orientations stratégiques sur les attributions à l'échelle de la Métropole du Grand Nancy ;
- d'émettre un avis et d'être associée à l'élaboration et au suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution ;
- d'émettre un avis et d'être associée à l'élaboration de la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur.

3.2.2 La Commission Technique Transverse

La Commission technique transverse est mise en place par la Convention Intercommunale d'Attribution pour permettre :

- Des échanges plus approfondis à l'échelle des quartiers et des secteurs de fragilité sur des thématiques telles que l'observation et la veille (entre autres à partir des données d'occupation du parc social, du RPLS et du SNE) ;
- Des échanges également sur d'autres thématiques comme le suivi des objectifs LEC, l'analyse de la part des ménages du 1^{er} quartile dans les demandes de mutation ;
- L'ajustement des secteurs de fragilité du parc HLM et des orientations d'attribution en conséquence (suivi de l'évolution de l'occupation des secteurs identifiés comme fragiles, ainsi que des attributions aux ménages des différents quartiles à l'échelle infra-communale et des quartiers).

Pour éviter d'alourdir l'organisation des instances de gouvernance et de suivi de la C.I.A., **il est prévu d'articuler, selon l'ordre du jour, la Commission Technique Transverse avec la CT-DAL***, instance déjà constituée sur l'agglomération, pour l'examen de certaines thématiques (ménages prioritaires, relogements complexes...).

Cette instance se réunira a minima selon un rythme trimestriel et selon les modalités décrites au prochain règlement intérieur à établir conjointement avec les membres de la CT-DAL.

3.2.3. Les groupes de travail thématiques

Comme le prévoit le règlement intérieur de la Conférence Intercommunale du Logement, les partenaires pourront également mobiliser des groupes thématiques. Ces derniers ont une organisation plus souple que les commissions transverses et pourront être mobilisés au gré des besoins identifiés par les partenaires. Ces groupes de travail auront notamment pour finalité de suivre la mise en place d'outils de suivi.

* Commission Territoriale pour le Droit Au Logement prévue au P.D.A.L.H.P.D. 54 pour le Grand Nancy

L'instauration de ces groupes de travail résulte en partie de l'organisation mise en œuvre pour l'élaboration du D.O.S et de la C.I.A.

Ils seront mobilisés également pour finaliser l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande.

3.2.4. Le Comité de Suivi des Relogements (instance liée au NPRU)

Cette instance, organe de suivi opérationnel des relogements, est inscrite à la Convention Pluriannuelle de Renouvellement Urbain et dans la Charte de Relogement.

Réunie à l'initiative de la Métropole du Grand Nancy, porteur du projet NPRU, et en lien avec les bailleurs, le comité est chargé de présenter un bilan d'avancement régulier des relogements par site.

Une présentation harmonisée des critères de suivi et des indicateurs est prévue afin de simplifier leur analyse. Le Comité se réunira autant que de besoin et a minima chaque trimestre.

3.3 Les modalités d'observation et de suivi des objectifs de la convention

La politique d'attribution présentée dans la Convention Intercommunale a été établie sur la base d'un diagnostic partagé, à partir des données disponibles rassemblées et analysées par l'agence SCALEN pour la Métropole (Sources : SNE, RPLS, OPS...). Elle est aussi le fruit des échanges et des constats faits par les groupes thématiques réunis pour l'élaboration du Document d'Orientations Stratégiques et de la Convention Intercommunale.

Pour suivre la réalisation des objectifs fixés, il a été décidé de construire une observation structurée afin de permettre une objectivation statistique de leur réalisation mais également de pouvoir partager une analyse qualitative indispensable pour mieux appréhender leurs effets concrets sur la démarche de mixité et d'équilibre territorial.

3.3.1 Le volet d'observation statistique

3.3.1.1 – Le suivi de la demande et des attributions

Il s'agit de réaliser un suivi annuel des données relatives aux demandes de logements sociaux et aux attributions réalisées (cf. indicateurs clés en annexe 4, source SNE).

En lien avec la Métropole, arelor et la DREAL Grand Est, l'agence SCALEN formalisera ce bilan pour le premier trimestre de l'année N+1, sur le périmètre d'analyse à l'échelle de l'agglomération et pour chacune de ses communes. Ce bilan sera diffusé aux partenaires.

3.3.1.2 – Le suivi de la réalisation des objectifs de la loi Egalité Citoyenneté

Un bilan régulier sera réalisé sur les objectifs de la LEC :

- Attributions suivies de baux signés hors QPV pour les ménages du 1^{er} quartile et les ménages relevant du relogement NPRU, y compris les baux associatifs ;
- Attributions en QPV pour les ménages autres que ceux du 1^{er} quartile, avec un focus sur les ménages du 2^{ème} quartile ;
- Attributions pour les ménages prioritaires en QPV et hors QPV, par réservataire.

Un bilan-type sera proposé afin de simplifier la récupération des données dans l'infocentre SNE et, ce, sur un rythme trimestriel a minima pour permettre une meilleure réactivité.

Un bilan global annuel sera réalisé pour connaître l'atteinte des objectifs par bailleur et par réservataire, complété d'une analyse qualitative.

3.3.1.3 – Le suivi de l'évolution de l'occupation du parc social

Basé sur la Source O.P.S., ce bilan de l'occupation du parc social sera réalisé tous les deux ans par l'agence SCALEN, en lien avec arelor et la DREAL Grand Est.

Cette observation permettra de faire un bilan :

- à l'échelle de l'agglomération,
- sur chacun des 8 QPV de la Métropole, dont les 3 QPV retenus dans le NPRU,
- à l'échelle des secteurs de fragilité du parc social inscrits au Contrat de Ville.

3.3.2 Le volet d'observation qualitative

La bonne observation des effets de la politique d'attribution nécessite également la prise en compte de la réalité « du terrain », en sus du suivi statistique.

Sur la base d'une méthodologie concertée, et à travailler en groupe thématique, il est prévu la réalisation d'une grille d'analyse de type « perçu/vécu » par Q.P.V. qui permettra de faire un bilan partagé de leur évolution.

Co-pilotés par la Métropole et l'agence SCALEN, des ateliers seront mis en place, en priorité dans le courant 2020 sur les QPV inscrits dans le NPRU entrant prochainement dans un processus de transformation. Ils réuniront les acteurs de proximité (bailleurs sociaux, conseils citoyens, travailleurs sociaux, CCAS, villes volontaires, chef de projet contrat de ville...) pour faire un état des lieux en début de Convention Intercommunale et faire un bilan en fin de période (2024).

3.4 Le calendrier de mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution

Les dispositions de la présente convention s'appliquent dès la signature des parties, et ce pour une durée de six ans sur la période 2019-2024.

Elle pourra être réactualisée annuellement par voie d'avenant.

Le bilan et l'évaluation de cette convention seront présentés annuellement devant la Conférence Intercommunale du Logement, instance de gouvernance de la politique intercommunale d'attribution, pour validation. Un point d'évaluation à mi-parcours de la Convention, soit au bout de trois ans, sera présenté spécifiquement à la C.I.L.

En amont, les objectifs seront suivis dans le cadre des travaux de la Commission Technique Transverse en s'appuyant notamment sur les outils développés pour l'observation et le suivi des données décrites au 4.3 de la présente convention.

Fait en 4 exemplaires originaux, à Nancy, le

Le Préfet
de Meurthe-et-Moselle

Le Président de la Métropole du
Grand Nancy

Le Président du conseil
départemental de Meurthe-et-
Moselle

Eric FREYSSELINARD

André ROSSINOT

Mathieu KLEIN

Action Logement Services

Le Président d'Union et Solidarité

Le Président d'Arelor HLM

Caroline MACE

Jean-Marie SCHLERET

Jean-Marie SCHLERET

Le Président de la CAF de Meurthe-et-
Moselle

Le Directeur Général de l'OMh

Le Directeur Général de mmH

Elie ALLOUCH

Frédéric RICHARD

Lionel MAHUET

Le Directeur Général de Batigère

Le Directeur Général de
Présence Habitat

La Directrice Générale de SLH

Michel CIESLA

Olivier RIGAULT

Cécilia JAEGER-RAVIER

Le Directeur Général de 3F
Grand Est

ICF Habitat

Le Directeur Général
de Logiest

Carlos SAHUN

Eric SUAREZ

Jean-Pierre RAYNAUD

Le Directeur Inter-régional Nord Est
CDC HABITAT

Le Directeur Général
de Vilogia

Philippe BLECH

Jean-Luc POULAIN

PROJET

Le Maire d'Art-sur-Meurthe

Le Maire de Dommartemont

Le Maire d'Essey-lès-Nancy

Jean-Pierre DESSEIN

Marie-Christine LEROY

Michel BREUILLE

Le Maire de Fléville-devant-Nancy

Le Maire de Heillecourt

Le Maire d'Houdemont

Alain BOULANGER

Didier SARTELET

Daniel MAGRON

Le Maire de Jarville-la-Malgrange

Le Maire de Laneuveville-devant-Nancy

Le Maire de Laxou

Jean-Pierre HURPEAU

Serge BOULY

Laurence WIESER

Le Maire de Ludres

Le Maire de Malzéville

Le Maire de Maxéville

Pierre BOILEAU

Bertrand KLING

Christophe CHOSEROT

Le Maire de Nancy

Le Maire de Pulnoy

Le Maire de Saint-Max

Laurent HENART

Michelle PICCOLI

Eric PENSALFINI

Le Maire de Saulxures-lès-Nancy

Le Maire de Seichamps

Le Maire de Tomblaine

Michel CANDAT

Henri CHANUT

Hervé FERON

Le Maire de Vandœuvre-lès-Nancy

Le Maire de Villers-lès-Nancy

Stéphane HABLLOT

François WERNER

LES ANNEXES

ANNEXE 1 : Liste Ménages Prioritaires en Meurthe-et-Moselle (PDALHPD 54)

ANNEXE 2 : Charte partenariale de Relogement dans le cadre du NPRU

ANNEXE 3 : La synthèse de l'étude pré-opérationnelle sur la capacité d'accueil du parc HLM dans le cadre des relogements NPRU

ANNEXE 4 : Indicateurs types retenus pour le suivi de la demande et des attributions

PROJET

ANNEXE 1 :

LA CHARTE PARTENARIALE DE RELOGEMENT NPRU

CHARTRE PARTENARIALE DE RELOGEMENT

DES MENAGES CONCERNES PAR LES OPERATIONS DE DEMOLITION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

METROPOLE DU GRAND NANCY



PRÉAMBULE

La Métropole du Grand Nancy, chef de file en matière de politique de l'habitat, est engagée dans le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain 2017-2025 pour trois sites en Quartier de Politique de la Ville (Plateau de Haye, Haussonville-les-Nations et Les Provinces).

Forte de l'expérience réussie du premier PRU, la Métropole a le souhait d'assurer pleinement son rôle de **porteur de projet** avec une attention particulière sur la **stratégie de relogement** intercommunale. Les modalités de relogement opérationnel ont été précisées, dans le cadre des orientations retenues dans le document-cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, approuvé le 3 avril 2019. Il fera l'objet d'une déclinaison opérationnelle dans la Convention Intercommunale d'Attribution à venir, élaborée à l'été 2019.

Ainsi, la volonté de la Métropole de proposer, en matière de relogement, un cadre concerté de travail avec l'ensemble des acteurs concernés par le Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, se traduit par l'élaboration de la présente Charte Partenariale de Relogement NPRU.

Dans cette logique partenariale tant à l'échelle de la commune, et avec l'appui des bailleurs sociaux, qu'à l'échelle intercommunale, ce cadre vise à assurer les meilleures conditions pour le relogement des ménages selon les principes suivants :

- un partenariat inter-bailleurs fort, où chaque bailleur, même ceux qui ne démolissent pas, s'engage à reloger des ménages issus des opérations de démolition ;
- un partenariat intercommunal où les 20 communes du territoire s'engagent à favoriser le relogement des ménages issus des programmes de démolition ;
- un accompagnement social renforcé des ménages par les bailleurs et les partenaires locaux mobilisés sur ce volet.

CETTE CHARTE CONCERNE ET ENGAGE LES PARTENAIRES SUIVANTS :

- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et l'Etat, représentés par le Préfet,
- La Métropole du Grand Nancy ;
- Les maires des 20 communes de la Métropole du Grand Nancy ;
- Le Département de Meurthe-et-Moselle ;
- La Caisse d'Allocations Familiales de Meurthe-et-Moselle ;
- Les 10 bailleurs sociaux présents sur la Métropole du Grand Nancy ;
- Union et Solidarité et arelor ;
- Action Logement Services ;
- Les associations de locataires.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CHARTE

La présente charte a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans les immeubles démolis, requalifiés (Réhabilitation, Restructuration) ou déconventionnés dans le cadre du NPRU, sera réalisé.

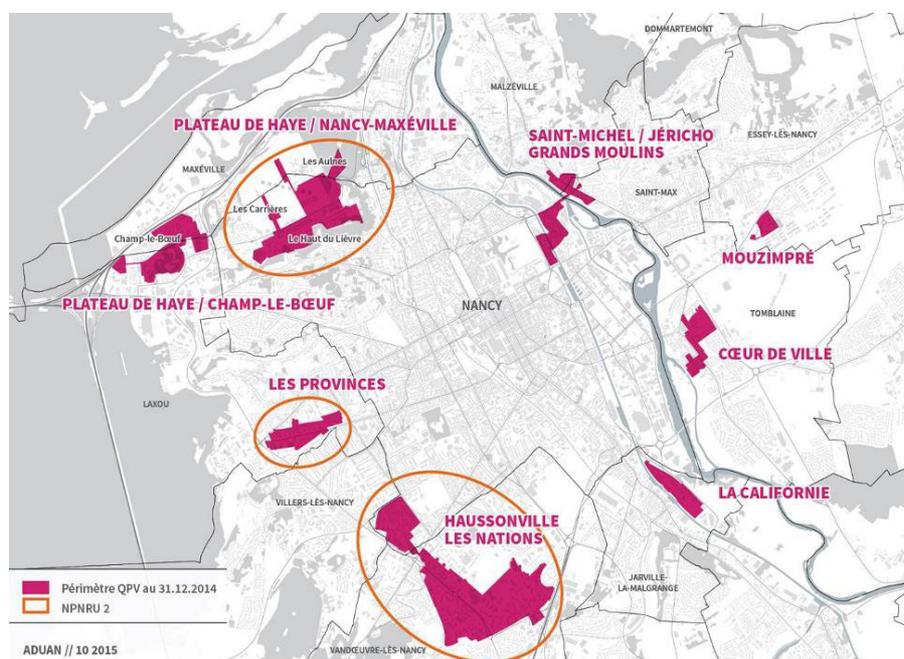
Elle précise les modalités pratiques de pilotage et de mise en œuvre du relogement ainsi que les engagements de l'ensemble des parties prenantes dans le respect des grands principes de relogement définis dans le préambule et en cohérence avec les besoins des ménages.

Elle constitue le cadre de référence pour toutes les opérations de relogements du NPRU sur le territoire de la Métropole du Grand Nancy. Ce cadre tient compte des orientations retenues dans le Document d'Orientations Stratégiques de la Conférence Intercommunale du Logement de la Métropole approuvé en séance plénière du 3 avril 2019 et adopté par le Conseil métropolitain du 28 juin 2019.

ARTICLE 2 – OPERATIONS CONCERNEES PAR LE RELOGEMENT

Les opérations relevant de cette charte sont inscrites dans les projets retenus par l'ANRU au titre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain de la Métropole du Grand Nancy 2015-2025 sur les 3 sites suivants :

- 2 sites d'intérêt national : le Plateau de Haye Nancy / Maxéville et les Provinces à Laxou,
- 1 site d'intérêt régional : Haussonville – Les Nations à Nancy et Vandoeuvres-lès-Nancy.



Ces 3 quartiers regroupent 23 362 habitants, soit un tiers de la population des Quartiers de la Politique de la Ville de la Métropole.

Ce sont donc **1759** logements sociaux qui seront supprimés sur ces 3 quartiers.

Les organismes HLM auront à gérer un nombre important de relogements évalués* à 1 742 dont **1 214** pour les ménages issus des **démolitions** et 528 pour les ménages issus des requalifications.

Le nombre prévisionnel de relogements est ainsi réparti entre les trois bailleurs démolisseurs sur les sites NPRU :

- OMh: **1 120** relogements au total dont 1 083 pour le Plateau de Haye et 37 pour Haussonville les Nations ;
- BATIGERE : **383** relogements au total pour les Provinces et Haussonville-les - Nations ;
- mmH : **239** relogements au total pour les Provinces et Haussonville-les-Nations.

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE RELOGEMENT

Les ménages sont les premiers et principaux acteurs de leur projet résidentiel, il sera construit avec eux et pour eux.

Conformément au règlement général de l'ANRU, Le parcours résidentiel devra :

- Viser autant que possible un parcours positif ; ainsi les ménages pourront notamment bénéficier de propositions de logement dans un logement social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans.
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion
- Contribuer à la mixité sociale

3-1 Mobilisation du parc à l'échelle métropolitaine

Afin de satisfaire le relogement, l'offre de logement sera organisée et pourra être mobilisée sur :

- les logements en offre nouvelle (logements locatifs sociaux et acquis-améliorés) ou conventionnée depuis moins de cinq ans,
- le parc existant des bailleurs,
- le parc hors QPV
- les logements en accession aidée,
- les logements en accession, libres ou privés conventionnés,
- le parc de logements adaptés.

*chiffres arrêtés au 31/12/2018

Les bailleurs HLM et les *réservataires* s'engagent à mobiliser toutes les opportunités de relogement, en inter-bailleurs et en intercommunal au service d'une plus grande mixité sociale répondant ainsi aux objectifs du Document

Stratégiques d'Attributions de la Conférence Intercommunale du Logement et à ceux de la présente charte.

3-2 Les relogements temporaires

Les bailleurs s'engagent autant que possible à reloger de manière définitive. Toutefois la mise en œuvre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain pourra nécessiter des relogements temporaires pour :

- les ménages des immeubles voués à la démolition en attente d'un relogement dans le parc neuf ou restructuré qui n'est pas encore livré ;
- les ménages lorsque l'intervention de réhabilitation ou de restructuration de leur logement doit être réalisée en milieu inoccupé, qui réintégreront in fine leur logement ou immeuble, une fois les travaux réalisés ou un logement neuf en attente de livraison.

Les relogements temporaires seront encadrés par une proposition de relogement définitif stipulant un délai.

ARTICLE 4 – LE PROCESSUS DE RELOGEMENT

Les bailleurs sociaux présents sur la métropole, même ceux qui ne démolissent pas, s'engagent collectivement à mettre à disposition des logements afin de favoriser le relogement des ménages.

Par ailleurs, pour aboutir à un relogement réussi, le ménage doit pleinement jouer son rôle d'acteur dans la démarche.

Les relogements seront enregistrées et suivies dans le SNE et feront l'objet d'un examen en Commission d'Attribution Logement et d'Examen de l'Occupation des logements (CALEOL).

Dans le respect du fonctionnement des CALEOL, les ménages issus des immeubles démolis ou à requalifier bénéficieront d'une priorité de relogement.

4-1 La définition des besoins de relogement

Pour chaque projet de démolition, les bailleurs s'engagent à élaborer un plan de relogement sur la base d'une rencontre avec chaque ménage.

La rencontre avec les ménages permettra d'identifier ses besoins et ses attentes. Le temps d'échange et *d'information* sera une étape essentielle et privilégiée au cours de laquelle le bailleur pourra également évaluer les possibilités de relogement du ménage, en fonction de ses souhaits, des disponibilités et des capacités d'accueil du parc.

Elle permettra également d'identifier les situations individuelles fragiles et/ou nécessitant un accompagnement social, avec une recherche de solvabilisation des locataires en situation d'impayé (délais de paiement ou sollicitation du Fonds de Solidarité Logement).

Dans ce cadre, un travail d'articulation sera mené en lien avec le service social de « proximité » et le service solidarité logement de la Métropole du Grand Nancy.

4-2 Les conditions pratiques de relogement

- **Le logement actuel :**

- **état des lieux de départ** : un état des lieux sera établi au moment du départ du locataire en sa présence, il aura pour but de vérifier que le logement est vide (y compris les annexes) et qu'il n'a pas subi de dégradations volontaires.
- **réparations locatives** : il ne sera pas retenu de frais de réparations locatives sauf dans le cas de dégradations volontaires.

- **Le logement futur :**

Les souhaits du ménage doivent être pris en compte, si nécessaire, plusieurs propositions adaptées à sa situation sont faites, sachant que la réglementation prévoit qu'en cas d'autorisation de démolir visée à l'article L.443-1561-1 du C.C.H., le ménage qui refuse trois offres de relogement adaptées à sa situation perd son droit au maintien dans les lieux.

Afin de garantir un parcours résidentiel positif, les propositions de logement sont faites dans le parc existant ou neuf avec, lorsque cela sera possible, une proposition hors QPV compte tenu de l'offre disponible et du souhait de la famille.

Les logements proposés seront tous en bon état d'utilisation et leur visite est systématiquement organisée et accompagnée par le bailleur social. Une réponse écrite est demandée sous 10 jours. En cas de refus, il est demandé au locataire de motiver sa décision.

- **Dépôt de garantie:**

Il ne sera pas demandé au locataire de verser un dépôt de garantie, ni d'en compléter la somme si celui-ci est supérieur au logement quitté, pour ce qui est des mutations internes au **parc social** :

- relogement par le même organisme : le dépôt de garantie de l'ancien logement sera transféré sur le nouveau logement.
- relogement en inter-bailleurs : le bailleur d'origine transfèrera directement le montant du dépôt de garantie au bailleur du relogement et en complètera le montant si celui-ci est insuffisant.

Dans le cas d'un relogement hors parc social, le bailleur restituera le dépôt de garantie et le locataire devra s'acquitter du dépôt de garantie de son nouveau logement auprès de son propriétaire.

4-3 Les conditions financières du relogement /Loyer/reste à charge/taux d'effort

Les conditions fixées dans le RGA du NPRU précisent la nécessité :

- d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages
- de garantir un effort de maîtrise du reste à charge tenant compte de l'évolution de la typologie, de sa surface et de son niveau de service

Ainsi, les bailleurs proposeront pour les ménages issus des opérations de démolition et des opérations de réhabilitation/requalification un reste à charge identique si les prestations sont identiques (surface et niveau de service).

Ils pourront, s'ils le souhaitent, mobiliser le dispositif d'indemnisation prévu par le RGA en cas de minoration du loyer (parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans).

4-4 La prise en charge des frais

- **Frais liés au déménagement** : ils sont pris en charge et payés directement par le bailleur qui démolit selon les modalités propres à chaque organisme. Aucune avance des frais de déménagement ne sera demandée aux locataires.

Il sera porté une attention particulière aux conditions de déménagement pour les personnes isolées, âgées ou handicapées.

- **les frais annexes** : les frais de raccordement à l'énergie et au gaz, de transfert ou de réouverture de ligne téléphonique, Internet (sous réserve d'un même opérateur) ainsi que les frais de suivi de courrier par la Poste (suivi courrier 6 mois) seront pris en charge par le bailleur sur présentation de factures.

4-5 L'accompagnement des ménages

Chaque bailleur désignera un interlocuteur privilégié par site et/ou par ménage. Véritable fil rouge, il sera chargé d'accompagner les ménages tout au long de la phase de relogement : constitution du dossier, propositions, visites des logements, organisation du déménagement...

Par ailleurs, le processus de relogement ne s'arrête pas à la signature du bail, le bailleur s'engage à :

- un suivi post relogement pour s'assurer de la satisfaction des ménages relogés et notamment pour les plus fragiles ;
- un accompagnement et suivi avant/après le relogement pour les personnes âgées et les personnes handicapées ;
- mettre en place des démarches d'accueil des locataires, nouveaux habitants ;
- organiser une démarche de sensibilisation aux éco-gestes ;
- Sensibiliser à la bonne utilisation des modes de chauffage et des logements BBC.

ARTICLE 5 – LE SUIVI DU RELOGEMENT ET L'EVALUATION

Dans le cadre de la mise en œuvre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, une attention particulière sera portée aux conditions de relogement : parcours résidentiel, localisation et qualité des relogements, taux d'effort, reste à charge, accompagnement des ménages, aussi, dans le cadre du suivi et de l'évaluation des opérations de relogements, les bailleurs confieront les missions suivantes à Union & Solidarité :

- Le suivi de l'avancement des relogements ;
- L'analyse des relogements : consolidation des données, analyse statistique, commentaires ... ;
- Le suivi des engagements relatifs aux conditions financières des relogements et de leur localisation.

Ces données seront issues de l'outil RIME qui sera alimenté par les bailleurs. L'analyse sera réalisée par trimestre au plus fort de l'engagement des opérations de relogement et au moins deux fois par an.

Enfin, toute opération de relogement, outre l'évaluation quantitative et qualitative énoncée ci-dessus, pourra être complétée par le bailleur avec une enquête de satisfaction auprès des locataires relogés

ARTICLE 6 – INSTANCES DE SUIVI ET DE PILOTAGE

- *Article 6.1 – Comité de Pilotage NPRU de l'agglomération*

Dans le cadre des travaux du Comité de Pilotage NPRU de l'agglomération, un bilan de l'avancement des relogements sur l'ensemble des sites sera présenté à l'ensemble des partenaires au moins deux fois par an. Un bilan annuel est transmis à la Conférence Intercommunale du Logement.

- *Article 6.2 – Le Comité de Suivi des Relogements*

Ce comité est réuni à l'initiative de la Métropole, porteur du projet NPRU, en articulation avec les bailleurs sociaux. Il se tient par site et associe les communes, les bailleurs, la métropole, le conseil départemental et les associations de locataires. Cette instance de concertation a pour objet, d'une part, de faire un point d'avancement régulier des relogements et, d'autre part, d'orienter de façon concertée, à partir des plans de relogement élaborés par les bailleurs sociaux, le relogement des ménages en toute transparence vers la solution la plus adaptée.

Il se réunit autant que de besoin et au moins une fois par trimestre.

ARTICLE 7 – ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

- **Les bailleurs sociaux**

Par le présent document, l'ensemble des bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur le Grand Nancy s'engagent collectivement à mettre à disposition des logements, y compris les bailleurs ne démolissant pas de patrimoine, pour favoriser le relogement des ménages concernés par les programmes de démolition (cf. article 4, processus de relogement).

- **La Métropole**

La Métropole mobilisera dans le cadre de son rôle de chef de file en matière de politique de l'habitat, et en matière d'attribution, l'ensemble des outils à sa disposition dans un esprit de synergie au bénéfice d'une **stratégie de relogement** de qualité, répondant au mieux aux besoins des ménages à reloger.

Elle pilote les instances métropolitaines dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement et elle est garante de la bonne avancée des objectifs inscrits dans ses orientations en matière d'attributions et de relogement.

Elle met en place, dans le cadre de ses interventions en faveur de la construction de logements sociaux sur son territoire, un dispositif d'aide à la surcharge foncière ouverte à tous les bailleurs. Ce dispositif sera un moyen qui permettra aux bailleurs sociaux, même ceux qui ne démolissent pas dans le cadre du programme de rénovation urbaine, de reloger dans leur parc des ménages concernés par les programmes de démolition.

Par ailleurs, la compétence relative au « Fonds Solidarité Logement » (**FSL**) transférée à la Métropole au 1^{er} janvier 2019 lui confère un rôle et une implication renforcés dans le cadre des actions d'accompagnement social des ménages.

A ce titre, le référent logement du service solidarité logement, de par les missions qui lui sont conférées, pourra être amené à travailler en lien avec les services sociaux de proximité et le bailleur au bénéfice des ménages repérés comme étant en difficulté afin d'impulser la mise en place d'accompagnement(s) spécifique(s).

Par ailleurs, la Métropole (son Président ou son représentant) dispose d'une voix délibérative en Commission d'Attribution des Logements et d'Examens de l'Occupation des Logements (**C.A.L.E.O.L.**). Elle assurera un suivi de l'activité de ces instances qui doivent prendre en compte, dans leur charte d'attribution, les orientations retenues dans le Document Cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.

- **L'Etat**

L'Etat s'engage à :

- favoriser la mobilisation au meilleur niveau des mesures d'accompagnement au relogement (AVDL, recours à la sous-location), l'accès à des solutions de logement en hébergement le cas échéant (CHRS, résidences sociales) ;

- mobiliser activement le contingent préfectoral à destination des publics prioritaires, conformément au C.C.H. et veillera également en parallèle à la mobilisation des contingents de l'ensemble des réservataires afin d'atteindre les objectifs fixés par la Métropole et contractualisés via la future CIA et l'ensemble des conventions validées.

- **Le Département**

Au titre de ses compétences en matière de politiques publiques des solidarités, le Département est présent aux comités techniques de relogement. Cette présence en comité technique permet de travailler en lien avec le bailleur sur les situations fragiles en prenant en compte les éléments pour les personnes connues et accompagnées par les service du Département dans le cadre des règles concernant le partage d'informations (service social départemental en Maison Départementale des Solidarités).

- **La Caisse d'Allocations Familiales**

La Caisse d'Allocations Familiales (C.A.F.) intervient dans le cadre des relogements en facilitant l'accès aux droits. Elle apporte son expertise concernant les aides au logement et les calculs des prestations familiales : en assurant un traitement global et rapide des dossiers déposés (simulations de droits, pour le versement des prestations) afin d'éviter les interruptions des prestations.

Par ailleurs, la Caisse d'Allocations Familiales joue également un rôle important de prévention des expulsions locatives, en mobilisant ses ressources dans la prise en charge le plus en amont possible des impayés de loyers.

Elle mobilise les dispositifs existants, assure un suivi et alerte les Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (C.C.AP.E.X.) si nécessaire.

- **Les communes**

L'ensemble des communes ayant toutes un représentant au sein des commissions d'attribution logement, s'engage à favoriser le relogement des ménages concernés par les programmes de démolition et de requalification. Elles s'engagent à favoriser, en tant que réservataires, les relogements issus des opérations NPRU.

- **Action Logement Services :**

L'engagement d'Action Logement Services portera sur :

- **La mise à disposition de ses droits de réservation**

Action Logement Services est réservataire de logements sociaux auprès des bailleurs présents sur le territoire, qu'il mettra à disposition pour favoriser le relogement des familles concernées par les démolitions ou les requalifications.

- **La mise en œuvre active de ses dispositifs d'accompagnement pour les ménages concernés par le relogement**

Action Logement Services contribue activement à la mixité et au rééquilibrage de l'occupation du parc social ; il accompagne également les salariés du secteur privé dans leur parcours résidentiel, à chaque étape de leur vie personnelle et professionnelle.

Action Logement Services pourra proposer aux ménages impactés par le projet de renouvellement urbain, et le cas échéant, des aides et des services détaillés ci-dessous adaptés à leurs projets logement et à leur situation :

↳ **VISALE** : garantie gratuite de paiement des loyers et des charges locatives pour le parc privé, social ou assimilé durant la totalité du bail. Particularité : dans le parc social seuls les étudiants et alternants sont éligibles. La prise en charge couvre jusqu'à 36 mensualités d'impayés.

↳ **LE MOBILI JEUNE** : subvention pour les jeunes de moins de 30 ans en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui rembourse une partie du loyer avec un montant maximum de 100 € par mois le temps du cycle de formation. L'aide est à renouveler tous les ans.

Les produits et services d'Action Logement Services, ciblés sur les ménages dont un des membres est salarié d'une entreprise du secteur privé, pourront être proposés, comme : le CIL PASS ASSISTANCE, le PRET ACCESSION et ACCESSION PLUS ainsi que le conseil en financement.

Fait en 3 exemplaires originaux, à Nancy, le

Le Préfet
de Meurthe-et-Moselle

Pour l'ANRU

Le Président de la Métropole du
Grand Nancy

Eric FREYSSELINARD

Nicolas GRIVEL

André ROSSINOT

Le Président du conseil départemental
de Meurthe-et-Moselle

Le Président de la CAF de Meurthe-
et-Moselle

Action Logement Services

Mathieu KLEIN

Elie ALLOUCH

Caroline MACE

Le Président d'Union et Solidarité

Le Président d'Arelor HLM

Le Directeur Général de l'OMh

Jean-Marie SCHLERET

Jean-Marie SCHLERET

Frédéric RICHARD

Le Directeur Général de mmH

Le Directeur Général de Batigère

Le Directeur Général de
Présence Habitat

Lionel MAHUET

Michel CIESLA

Olivier RIGAULT

La Directrice Générale de SLH

Le Directeur Général de 3F
Grand Est

ICF Habitat

Cécilia JAEGER-RAVIER

Carlos SAHUN

Eric SUAREZ

Le Directeur Inter-régional Nord Est
CDC HABITAT

Le Directeur Général
de Logiest

Le Directeur Général
de Vilogia

Philippe BLECH

Jean-Pierre RAYNAUD

Jean-Luc POULAIN

Le Maire d'Art-sur-Meurthe

Le Maire de Dommartemont

Le Maire d'Essey-lès-Nancy

Jean-Pierre DESSEIN

Marie-Christine LEROY

Michel BREUILLE

Le Maire de Fléville-devant-Nancy

Le Maire de Heillecourt

Le Maire d'Houdemont

Alain BOULANGER

Didier SARTELET

Daniel MAGRON

Le Maire de Jarville-la-Malgrange

Le Maire de Laneuveville-devant-Nancy

Le Maire de Laxou

Jean-Pierre HURPEAU

Serge BOULY

Laurence WIESER

Le Maire de Ludres

Le Maire de Malzéville

Le Maire de Maxéville

Pierre BOILEAU

Bertrand KLING

Christophe CHOSEROT

Le Maire de Nancy

Le Maire de Pulnoy

Le Maire de Saint-Max

Laurent HENART

Michelle PICCOLI

Eric PENSALFINI

Le Maire de Saulxures-lès-Nancy

Le Maire de Seichamps

Le Maire de Tomblaine

Michel CANDAT

Henri CHANUT

Hervé FERON

Le Maire de Vandœuvre-lès-Nancy

Le Maire de Villers-lès-Nancy

Stéphane HABLOT

François WERNER

Vice-Présidente de l'Union
départementale de la
Consommation, du Logement et du
Cadre de Vie de Meurthe-et-Moselle

Sylvie GRUY

La Déléguée Départementale de la
Confédération Nationale du
Logement de Meurthe-et-Moselle

Gilberte PARODI

Association des Locataires
Indépendants

Michel HISLEN

ANNEXE 2 :

LES MENAGES PRIORITAIRES (P.D.A.L.H.P.D. 54)



PDALHPD

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



Publics prioritaires en Meurthe-et-Moselle Conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus par l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements

L'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation liste sans les classer les catégories de publics prioritaires. Cet article dispose que "Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution (PDALHPD) [...] déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux."

Le présent document répond à cette obligation et se propose de préciser et de hiérarchiser la prise en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements les différentes catégories de publics prioritaires. Dans une logique d'harmonisation, il a vocation à servir de document de référence pour l'attribution de logements aux publics prioritaires sur l'ensemble des contingents et pour l'élaboration des conventions intercommunales d'attributions du département.

En ce qui concerne le contingent de l'Etat, la révision de la convention de réservation du contingent préfectoral est en cours de négociation avec les bailleurs. Dans ce cadre, l'Etat s'appuiera sur les bailleurs sociaux et des "labelliseurs" pour la désignation des ménages prioritaires (tel que prévu en colonne 3 du présent document). Il peut en outre demander directement le logement sur son contingent de tout public prioritaire. Il est rappelé par ailleurs que 25% des autres contingents sont réservés aux publics prioritaires.

Les demandeurs prioritaires doivent satisfaire aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social définies par les dispositions du code de la construction et de l'habitation et par les arrêtés pris pour leur application. (articles L.441-1 et suivants du CCH; article R.441-1 du code de la construction et de l'habitation):

- demande de logement déposée et recevable;
- séjour régulier (cf. arrêté ministériel du 01/02/2013);
- conditions de ressources / patrimoine.

Document d'Orientations Stratégiques de la Métropole du Grand Nancy (D.O.S)

* Par esprit de cohérence et d'harmonisation, la priorisation des demandes est identique à celle adoptée au PDALHPD de Meurthe-et-Moselle 2017-2022 et validée au comité responsable du 29/11/2018. Le D.O.S. prévoit que les demandes des personnes en situation de handicap, ou accueillant une personne souffrant de handicap, y compris psychique, doivent être traitées en priorité renforcée.

Références réglementaires	Précisions publics prioritaires	Priorisation appliquée sur la Métropole du Grand Nancy*
Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le <u>droit au logement opposable</u> et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale Article 7 II. - La commission de médiation peut être saisie par toute personne qui, satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4. Elle peut être saisie sans condition de délai lorsque le demandeur, de bonne foi, est dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans logement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Elle peut également être saisie, sans condition de délai, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.	1/ Ménages dont le logement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO	Priorité 1
Art. L441-1 CCH	2/ Publics Prioritaires définis à l'article L.441-1 CCH	
Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code	Elargir la notion aux personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies. Ces situations sont prises en compte sans que la circonstance que les personnes concernées bénéficient d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ou qu'elles en soient propriétaires puisse y faire obstacle. (Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement - Article 4) <i>Détection par les travailleurs sociaux, les forces de l'ordre, l'accueil de jour pour les femmes victimes de violences, le bailleur...</i>	Priorité 2
Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes: 1/ une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définies dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente; 2/ une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime		Priorité 2
Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles		Priorité 2
Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal		Priorité 2
Personnes exposées à des situations d'habitat indigne	Personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux sur justificatif caractérisant le qualificatif.	Priorité 2
Personnes dépourvues de logement au sens strict	Par personnes dépourvues de logement au sens strict, on entend les personnes ne disposant, ni d'un logement, ni d'un hébergement chez un tiers ou dans une structure d'hébergement. Il s'agit de personnes sans abri, à la rue ou ayant recours à des hébergements précaires (dont les squats), qui se différencient des locaux impropres à l'habitation qui sont par nature non adaptés à l'habitation. A titre d'exemple, il peut s'agir: - de personnes qui résident à l'hôtel (hors hôtel au titre d'hébergement d'urgence financé par les pouvoirs publics); - de personnes qui ont perdu consécutivement leur logement suite à une rupture familiale (notamment un jugement de divorce qui attribuerait le droit au bail afférent au domicile conjugal à l'ex-époux(se) ou l'auteur de violences intrafamiliales dont l'éloignement a été prononcé par un juge ou par le procureur) - une personne logée dans l'arrière boutique d'un local commercial - les victimes de catastrophes naturelles ou accidentelles Il est à noter que selon la jurisprudence, ne sont pas considérés comme dépourvus de logement au sens strict, les demandeurs en détention.	Priorité 2
Personnes hébergées par des tiers	Il s'agit d'un sous-ensemble de la catégorie "k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers" prévu à l'article L.441-1 du CCH Dans le cas particulier des demandeurs hébergés ou logés par leurs ascendants, il conviendra d'apprécier la situation <i>en tenant notamment compte de son degré d'autonomie, de son âge, de sa situation familiale et des conditions de fait de la cohabitation [...]</i> (conformément à l'article R.441-14-1 du CCH) Ces éléments remplacent la notion d'obligation alimentaire, qui s'était avérée délicate à mettre en œuvre. Ces éléments sont à prendre en compte dans le cas des personnes hébergées chez leurs ascendants et non dans celui où elle résident chez leurs descendants	Priorité 3
Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap	Dans le cas particulier des logements adaptés, les bailleurs veilleront à attribuer en priorité les logements adaptés qui se libèrent aux personnes en situation de handicap dont les besoins correspondent à ces biens.	Priorité 3
Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code		Priorité 3

Références réglementaires	Précisions publics prioritaires	Priorisation appliquée sur la Métropole du Grand Nancy*
Personnes hébergées	<p>Il s'agit notamment des personnes hébergées :</p> <p>1/ en hébergement généraliste :</p> <ul style="list-style-type: none"> - CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) - CHU (Centre d'hébergement d'urgence) – Nuits d'hôtel - HJAS (Hébergement d'urgence et d'Accompagnement Social) - Hébergement de stabilisation - Logements et chambres conventionnés à l'ALT (aide au logement temporaire) - RHVS (Résidence hôtelière à vocation sociale) <p>2/ en hébergement spécialisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ATSA (Accueil Temporaire Service de l'Asile) - CADA (Centre d'accueil pour demandeur d'asile) - CAO (Centre d'Accueil et d'Orientation) - CPH (Centre provisoire d'hébergement) - Centre maternel - HUDA (Hébergement d'urgence des demandeurs d'asile) - Hébergement d'urgence pour les personnes issues de la demande d'asile - LHSS (Lil halte soins santé) - PRADHA (Programme d'Accueil et d'Hébergement des Demandeurs d'Asile) 	Priorité 3
Logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	<p>Le logement de transition est un logement dans lequel l'occupant ne peut pas rester durablement car il a vocation à constituer une étape vers le logement de droit commun (comité de suivi DALO, rép.Min. N°2354, JO Sénat Q.20 novembre 2008 p.2334)</p> <p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des personnes en sous-location dans le parc HLM (articles L.442-8 à L.442-8-2 du CCH) ou celui des SEM (article L.481-2 du CCH) - des personnes en sous-location dans le parc privé - des personnes bénéficiant du bail glissant mis en œuvre dans le parc public - des résidents depuis plus de 18 mois en : résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs et foyers de travailleurs migrants 	Priorité 3
Personnes menacées d'expulsion sans relogement	<p>L'existence d'un jugement ordonnant l'expulsion permet, selon l'article R.441-14-1 du CCH de considérer que la personne relève de la catégorie des personnes menacées d'expulsion sans relogement.</p> <p>Sont également prises en considération les personnes menacées d'expulsion suite à une résiliation pour vente ou reprise du logement dans le parc privé, avec un bail arrivé à échéance en fonction de l'urgence et au regard des moyens dont elles disposent pour se reloger. (Lettre de congé du propriétaire)</p> <p>Il est à noter qu'entrent dans cette catégorie, les personnes dont le bail a été résilié, maintenues dans leur logement suite à un Protocole de Cohésion Social signé et respecté avec l'engagement du bailleur de signer un nouveau bail.</p>	Priorité 4
Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent	<p>L'article R.441-14-1 du CCH prévoit que pour être sur-occupé un logement doit avoir une surface inférieure aux surfaces prévues en matière d'allocation de logement (2° de l'article D542-14 du code de la sécurité sociale, soit 16m² pour un ménage de deux personnes augmentée de 9m² par personne supplémentaire) ou, pour une personne seule, une surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002, soit 9m².</p> <p>La non-déconce à prendre en compte est celle qui est définie par l'article R.441-14-1 du CCH qui prévoit que le logement doit présenter un risque pour la santé ou la sécurité portant sur au moins l'un des points énumérés dans l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou qu'il manque deux des éléments d'équipement et de confort. La non-déconce est justifiée par un rapport effectué par un opérateur spécifiquement mandaté ou par les services des institutions ou collectivités compétentes.</p>	Priorité 4
Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	<p>Selon l'INSEE, un chômeur de longue durée est un actif au chômage depuis plus d'un an.</p>	Priorité 4
Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale	<p>Il s'agit :</p> <p>1/ des personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ou nécessitant un logement adapté à leurs conditions de vie (situation financière précaire, organisation familiale, mode de vie particulier à « cohabitation restreinte »)</p> <p>2/ des gens du voyage en demande de sédentarisation dans un logement adapté ou classique</p> <p>3/ des personnes logées dans un logement inadapté à leur état de santé ou leur autonomie</p> <p>4/ des sortants d'institutions notamment les jeunes sortants des dispositifs de protection de l'enfance et de la protection judiciaire de la jeunesse, des sortants de détention ou d'hospitalisation de longue durée</p> <p>5/ Les ménages résidant dans un logement destiné à être démolit dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) devant être relogés par un bailleur social non assujéti à des démolitions NPNRU</p>	Priorité 4

ANNEXE 3 :

**SYNTHESE DE LA RESTITUTION DE L'ETUDE
PRE-OPERATIONNELLE : CAPACITE D'ACCUEIL DU PARC HLM
DANS LE CADRE DES RELOGEMENTS NPRU**

Etude sur les capacités d'accueil du parc de logements HLM et identification des tensions potentielles – Métropole du Grand Nancy
 Note de synthèse des résultats et préconisations
 7 décembre 2018 - Espacité

Les obligations réglementaires

La loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 impose de consacrer 25% des attributions en dehors d'un quartier prioritaire de la politique de la ville à des ménages du premier quartile de la demande ou à des ménages relogés dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

En 2018, sur le territoire du Grand Nancy 17,16% des attributions réalisées hors QPV ont bénéficié à des ménages du premier quartile (à fin mai 2018), soit 138¹ attributions manquantes pour atteindre l'objectif de 25%.

L'état de la demande et les capacités d'accueil dans le parc social

L'un des enjeux liés à l'application de la loi sur le territoire repose sur le fait que la demande est particulièrement précaire. En effet, les niveaux de ressource des demandeurs du 1^{er} quartile (6 434€, soit 536€/mois) et du 2^{ème} quartile (10 000€, soit 833€/mois) sont très bas, avec près de 60% des ménages demandeurs situés en-dessous du seuil de pauvreté nationale (1 015€ /mois pour une personne seule). Cette caractéristique de la demande fait peser un risque de concurrence entre les publics modestes à l'attribution dans le parc à bas loyer.

Ainsi, si la tension de la demande est relativement basse sur le territoire (2 demandes pour 1 attribution), cette dernière est plus élevée pour la demande des ménages du 1^{er} quartile (2,6 demandes pour 1 attribution). Les profils de ménages du 1^{er} quartile les plus touchés par ce défaut de satisfaction sont :

- Les personnes seules (hors étudiant)
- Les familles monoparentales
- Les familles nombreuses

Toutefois, sur la base d'une objectivation des niveaux de loyers acceptables pour les ménages du 1^{er} quartile, un volume de logements accessibles hors QPV a été estimé sur le territoire de la Métropole : 7508 logements (avec une sur représentation de T3/T4). Ces capacités d'accueil sont permises par :

- l'intérêt solvabilisateur de l'APL sur les capacités locatives des ménages précaires ;
- un taux de rotation dans le parc à bas loyer hors QPV plutôt élevé et situé dans la moyenne du territoire (12,5%) ;
- les objectifs de production en offre locative sociale prévus dans le cadre du PLH.

Le territoire du Grand Nancy dispose donc d'un parc social accessible (et accessible dans le temps) suffisant pour atteindre les objectifs de la loi, tant en matière d'accueil des ménages du 1^{er} quartile hors QPV, que de ménages relogés. Un enjeu de maintien de ce parc à l'échelle territoriale se pose.

¹ Soit 440 (25% de 1760 attributions réalisées hors QPV) – 302 (attributions réalisées au profit des ménages du 1^{er} quartile)

Les incidences des relogements

Trois quartiers de la politique de la ville ont été identifiés au titre du NPNRU sur le territoire du Grand Nancy : *Le Plateau de Haye* à Nancy et Maxéville, *Les Provinces* à Laxou, *Haussonville – Les Nations* à Nancy et Vandoeuvre-lès-Nancy. Un premier volume de relogements a été identifié sur la base des interventions prévues par les 3 bailleurs démolisseurs (Batigère, l'OMH, MMH) : 1961 relogements échelonnés sur 6 années (2019-2024)².

Ce volume, pourtant important, ne pèse que de manière relativement faible sur la tension de la demande. En effet, on constate que les relogements représentent entre 3% (2024) et 14% (2021) du volume d'attribution total selon les années suivies (2019-2024). La demande étant stable sur le territoire, la hausse du parc de logements sociaux permet de maintenir un niveau de tension raisonnable sur la satisfaction de la demande : autour de 2 demandes pour une attribution, avec un « pic » en 2021, année pour laquelle le plus de relogements seront organisés.

On observe donc que la répartition des attributions hors QPV au profit des ménages relogés et des ménages du 1er quartile apparaît tenable au regard du parc accessible libéré total, et du poids des relogements, lissé dans le temps. En outre, post 2023, la reconstitution d'offre démolie hors site, estimée à environ 722 logements, va également venir gonfler les capacités d'attribution hors QPV en permettant de terminer les relogements du NPNRU, et d'accueillir davantage de ménages du 1er quartile³.

Toutefois, sur les 4 années fortes en matière de relogements (2019-2022) et conformément aux principes de la charte de relogements, on constate que les efforts vont se concentrer en priorité sur la satisfaction des ménages relogés. De ce constat, découle un risque de moindre satisfaction des ménages du 1^{er} quartile : jusqu'à moins de 300 attributions restantes par an hors QPV à leur profit sur certaines années si le territoire souhaite s'en tenir à un objectif strict de 25% ; cette moindre satisfaction n'étant pas nécessairement en accord avec les objectifs de réduction des déséquilibres sociaux-territoriaux de la Métropole.

De plus, 59,5% des ménages relogés du NPNRU ont des ressources basses⁴ et qui appartiennent potentiellement au niveau du 1^{er} quartile des ressources de la demande locale. Leur relogement pourra certes se faire par la mobilisation de l'offre vacante sur site⁵, de l'offre neuve produite sur et hors site, mais aussi d'une partie de l'offre à bas loyers située hors QPV.

Aussi, la règle de maîtrise du reste à charge pour les ménages relogés les plus modestes va nécessiter la mobilisation d'une part supérieure de ce parc à bas loyers, et ainsi entraîner un risque de concurrence supplémentaire entre les ménages du 1^{er} quartile et les ménages relogés. En effet, sur une moyenne d'environ 1000 logements accessibles libérés hors QPV par an, les relogements mobilisent entre 5,5% et 31,5% de cette offre (*selon l'hypothèse basse*

² Données arrêtées au 20 novembre 2018.

³ Et ainsi permettre le maintien d'un taux d'attribution important au profit des ménages du 1er quartile ou des ménages relogés hors QPV, à l'issu des relogements au sein de la Métropole.

⁴ Inférieures à 40% des plafonds PLUS (locataires de Batigère et de MMH) et inférieures à 1 SMIC (locataires de l'OMH).

⁵ Pour répondre notamment aux souhaits de relogement sur site, qui viennent tempérer la tension supplémentaire liée à la satisfaction des relogements.

de relogements sur site⁶) ou entre 2,1% et 20,2% (selon l'hypothèse bailleurs de relogements sur site) ; cette offre ne sera de fait plus disponible pour les ménages du 1^{er} quartile.

Enfin, parmi les ménages relogés aux ressources « équivalentes » 1^{er} quartile, on note une sur représentation des personnes seules, de familles monoparentales, et dans une moindre mesure des couples avec enfants ; ces publics sont ceux pour lesquels la tension de la demande est déjà élevée sur le territoire. La période des relogements crée donc un risque de renforcement des difficultés d'attributions au profit de ces publics, sur l'offre à bas loyers de T1/T2 et de T5 hors QPV.

Ces résultats sont à nuancer car :

- Ils sont objectivés à l'échelle du Grand Nancy, sans tenir compte des disparités potentielles entre les bailleurs en matière de capacités d'accueil (parcs hétérogènes) et d'impact du NPNRU (volumes de relogements à prévoir) ; en effet pour certains bailleurs la tension créée sera plus importante qu'à l'échelle territoriale.
- Ils ne prennent pas en compte les stratégies résidentielles des ménages (localisation, typologies, etc.), ni l'importance des refus, qui auront un impact sur les capacités de relogements.

Conclusions

Les capacités d'accueil identifiées apparaissent donc comme une opportunité pour les acteurs du territoire de définir une réelle stratégie de mixité intercommunale en lien notamment avec les travaux engagés dans le cadre de la CIL, et du NPNRU.

En sus de cette réflexion stratégique en matière d'équilibres sociaux-territoriaux, le cadre partenarial engagé permettra de calibrer la programmation de l'offre à reconstituer et d'organiser un suivi précis des attributions sur le temps des relogements. Car si le territoire est en mesure de répondre aux objectifs de la loi, des risques évidents de tension de la demande s'observent toutefois :

- sur certains segments du parc (petites et grandes typologies)
- pour certains publics (personnes seules et familles nombreuses)
- sur certaines années du NPNRU (2020 et 2021 notamment)
- pour certains bailleurs démolisseurs

Ainsi, sur ces années et ces segments, une vigilance particulière pourra être accordée :

- à l'observation du parc à bas loyer libéré hors QPV, et la satisfaction de la demande des ménages du 1^{er} quartile, afin :
 - o d'éviter tous risques d'éviction potentielle de certains ménages ou catégories de ménages ;
 - o de favoriser une prise en charge équitable des demandeurs des ménages précaires comme des ménages relogés ;
 - o de se prémunir également de tout risque de fragilisation potentielle de certaines résidences ou certains secteurs (secteurs de veille notamment) lors de l'attribution des ménages du 1^{er} quartile hors QPV.
- à la typologie des logements programmés en reconstitution d'offre, en fléchant prioritairement les bas loyers sur des petites (T1/T2) et grandes typologies (T5+),
- au suivi de la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité et, à terme, de son incidence sur les niveaux de loyers.

⁶ Voir l'étude complète.

ANNEXE 4 :

**INDICATEURS TYPES RETENUS POUR
LE SUIVI DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS**

La connaissance de la demande et des attributions

- Périodicité : annuelle
- Format : 8 pages – Echelle géographique : les 20 communes, la Métropole du Grand Nancy
- Réalisation : SCALEN

Indicateurs étudiés

➤ Demande

- . Etat de la demande à fin N-1
- . volume de demandes en stock à fin année N (hors mutation, mutation) et évolution depuis 2014
- . **demandes radiées année N (attribution, non renouvellement, irrecevabilité....)**
- . ancienneté de la demande
- . taille des ménages demandeurs
- . classe d'âge
- . ménage souffrant de handicap ou accueillant une personne présentant un handicap
- . Mode d'habitation actuel des demandeurs
- . taille des logements demandés
- . plafond HLM de ressources des demandeurs (<PLAI ; > PLAI et =<PLUS, > PLUS, > PLUS et <= PLS....)
- . le quartile d'appartenance (ressources/UC) : traitement manuel sauf si le SNE est paramétré...
- . situation économique (CDI, chômage, minima sociaux, retraités...)

➤ **Attributions**

- . volume des attributions de l'année N-1
- . volume des attributions (mutation/hors mutation), évolution depuis 2014
- . ancienneté de la demande
- . taille des logements attribués
- . classe d'âge des demandeurs satisfaits
- . ménage souffrant de handicap ou accueillant une personne présentant un handicap
- . Plafond HLM de ressources des demandeurs satisfaits
- . le quartile d'appartenance (ressources/UC) : traitement manuel sauf si le SNE est paramétré...
- . situation économique (CDI, chômage, minima sociaux, retraités...)
- . attributions hors QPV et en QPV,

- . **attributions par commune (MGN)**
- . **relogements issus du NPRU (cf suivi UeS)**

➤ **Indicateurs de tension** : (hors mutation interne)

- . quotient : Demandes/Attributions
- . tension Nationale/Régionale/Départementale/ pour la Métropole Gd Nancy
- . évolution depuis 2014
- . tension selon la taille du logement
- . tension selon la composition familiale du ménage
- . tension selon la taille du ménage
- . Tension selon le plafond HLM

