



L'OMh DU GRAND NANCY S'ENGAGE AUTOUR DE 5 GRANDS PRINCIPES D' ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Les cinq engagements de la présente Charte s'inscrivent dans la stratégie globale de développement durable initiée par l'OMh du Grand Nancy, basée sur l'épanouissement humain et l'équilibre du territoire. Ils traduisent la volonté de l'Office d'assurer le droit au logement, de faciliter la mobilité résidentielle au sein de son patrimoine, et de faire du logement social un logement choisi.

1 - ACCUEILLIR LE PLUS GRAND NOMBRE DANS LE RESPECT DU DROIT AU LOGEMENT ET DE LA MIXITÉ.

L'OMh du Grand Nancy affirme sa volonté de permettre à toute personne, sans discrimination, d'accéder à un logement répondant à ses besoins, et en priorité celles qui, en raison de leurs conditions personnelles et sociales, en sont exclues, conformément au droit au logement.

L'OMh du Grand Nancy agit dans le respect des textes législatifs et réglementaires qui régissent l'attribution des logements sociaux.

Ces textes fixent les conditions de recevabilité des demandes : être inscrit au fichier national, justifier de ressources respectant les plafonds réglementaires, être admis à séjourner régulièrement sur le territoire français.

Ils précisent également les droits du demandeur : l'obtention d'une attestation d'enregistrement de demande, qui doit obligatoirement être communiquée par le bailleur au demandeur en recherche de logement, la protection des données personnelles, garantie par la Commission Nationale Informatique et Libertés (C.N.I.L.), l'envoi d'une notification écrite adressée par le bailleur, exposant les motifs de non attribution par la Commission d'Attribution des Logements.

L'OMh du Grand Nancy définit avec ses partenaires les priorités d'attribution.

Dans le cadre des réservations de logements au sein de son patrimoine, l'Office définit annuellement les priorités à respecter, les objectifs à atteindre et les moyens d'y parvenir, avec :

- l'Etat, pour les ménages que ses services rendent prioritaires, ainsi que ceux désignés par la commission de médiation DALO (Droit Au Logement Opposable),
- les communes dans lesquelles l'Office a du patrimoine, qui proposent des candidatures au titre du contingent municipal,
- les collecteurs du 1% logement qui proposent des candidatures de salariés d'entreprises qui cotisent au 1%.

L'OMh du Grand Nancy affirme clairement ses priorités sociales.

Le logement social, au travers des différents produits qu'il propose, s'adresse à une large population estimée à 70% des Français. L'écart de loyer entre le logement locatif social et le logement locatif privé, et les difficultés pour accéder à la propriété génèrent une importante demande de logement social.

Dans ces conditions, et dans le respect de ses engagements d'offrir à tous un habitat de qualité, l'OMh du Grand Nancy répond aux besoins particuliers des publics prioritaires.

L'OMh du Grand Nancy admet notamment comme prioritaires, conformément aux textes en vigueur :

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

L'OMh du Grand Nancy souhaite également apporter une réponse à la demande émanant de ménages pour lesquels l'accès au logement est plus difficile :

- les ménages précarisés par la faiblesse de leurs ressources, en particulier les personnes isolées avec des enfants à charge,
- les jeunes ménages recherchant un premier logement autonome,
- les ménages avec enfants en situation de sur-occupation,
- les ménages souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail.

Face à un délai d'attente qui peut parfois être long dans certains secteurs caractérisés par une tension locative, l'OMh du Grand

Nancy prend aussi en compte l'ancienneté de la demande dans le choix des attributaires de logement.

Ces critères n'ont pas pour effet d'établir un classement de l'ensemble des demandes mais doivent permettre de guider les choix de la Commission d'Attribution des Logements. Ils doivent également faciliter une réponse explicite et argumentée aux différents demandeurs.

La situation financière du demandeur, y compris les aides sociales et les aides au logement susceptibles d'être accordées, est prise en compte afin de déterminer son taux d'effort net.

L'aide au logement ne peut être versée qu'à condition que les règles d'occupation minimales du logement soient respectées (9 m² pour une personne seule). En partant de cette obligation, la Commission d'Attribution des Logements délibérera selon des conditions minimum et maximum d'occupation (sauf exception dûment justifiée par le demandeur).

Nombre de personnes	Nombre de pièces minimum	Nombre de pièces maximum
1 personne	1 pièce	2 pièces
2 personnes	1 pièce	3 pièces
3 personnes	2 pièces	4 pièces
4 personnes	3 pièces	5 pièces

2 - FAVORISER LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE.

En 2015, plus de 600 locataires de l'OMh du Grand Nancy ont déposé une demande de mutation.

L'Office se donne pour priorité de proposer à ses locataires un parcours résidentiel répondant à leurs attentes, conformément à l'engagement 11.1 du référentiel Qualibail (1) qui stipule : "lorsque votre composition de famille, votre situation professionnelle ou de santé évolue : sur demande écrite, nous vous contactons dans les 20 jours pour étudier les possibilités de votre mutation ou d'adaptation de votre logement".

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

Il s'agit ensuite d'offrir les logements qui se prêtent au parcours résidentiel qualitatif : pavillons, logements neufs mis en service, et patrimoine existant attractif seront prioritairement affectés à cet usage, en veillant au respect des équilibres sociaux et à l'équité dans les attributions.

3 - RENDRE LE DEMANDEUR ACTEUR DE SA RECHERCHE DE LOGEMENT.

L'OMh du Grand Nancy souhaite donner au public de demandeurs davantage de visibilité sur l'offre de logements disponibles, en conciliant naturellement cette volonté avec le pouvoir de décision de la Commission d'Attribution des Logements.

Pour ce faire, les demandeurs seront informés de l'offre de logements disponibles via le site internet de l'organisme.

Dans le cadre des demandes de mutation formulées par les locataires, un échange régulier avec l'Office sera mis en œuvre. Ce "rendez-vous" périodique répond à la fois à l'attente des habitants, et à l'engagement pris par le Mouvement HLM dans son Projet Professionnel.

Aussi, l'OMh du Grand Nancy tentera de favoriser l'échange de logements entre les locataires, non seulement l'échange de droit (dispositif issu de l'article 9 de la loi du 6 juillet 1989, lorsqu'une des deux familles comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse) mais aussi de

susciter les échanges entre les ménages quand les circonstances le recommandent et que le droit en vigueur le permet.

4 - RÉPONDRE AUX BESOINS DES GÉNÉRATIONS.

A chaque étape du parcours personnel ou familial correspond une attente particulière. Dans la limite de l'offre de logements disponibles, l'OMh du Grand Nancy apportera des réponses à plusieurs niveaux.

- Les familles : offrir une réponse adaptée aux besoins des familles est au cœur de toute politique sociale de l'habitat. L'OMh du Grand Nancy entend destiner une partie significative de son patrimoine aux familles, qu'elles soient en attente d'un premier logement social ou en demande de mutation.

L'exigence première est de répondre aux situations de sur-occupation et par conséquent de réserver systématiquement les grands logements aux familles nombreuses. D'une manière générale, l'OMh du Grand Nancy garantit par les mutations nécessaires l'adaptation du logement à l'évolution de la taille de la famille. Afin de se donner des marges de manœuvre, l'Office facilitera les mutations libérant les logements sous-occupés, sans pour autant remettre en question le principe du droit au maintien dans les lieux.

La seconde exigence est de répondre activement aux demandes de logement autonome émanant de personnes isolées avec des enfants à charge.

- Les jeunes couples et jeunes adultes : en début de parcours professionnel, en recherche d'autonomie et désirant dé-cohabiter du logement familial.

- Les seniors : avec la collaboration des communes, l'OMh du Grand Nancy développe une politique favorisant le maintien à domicile des personnes âgées. Pour ce faire, l'Office propose des logements dont l'accessibilité et l'ergonomie répondent aux besoins des personnes vieillissantes.

- Les étudiants : la Métropole du Grand Nancy accueille des milliers d'étudiants et l'OMh du Grand Nancy dispose d'un patrimoine de petits logements à faible loyer, offrant une opportunité d'accueil à une population ayant des difficultés à se loger.

5 - OFFRIR UN RELAIS AUX STRUCTURES D'HÉBERGEMENT.

Essentielles à la satisfaction du droit au logement, les structures d'hébergement n'ont pas vocation à apporter une solution pérenne aux ménages en situation précaire qu'elles ont en charge d'accueillir. Bien au contraire, leur rôle d'intégration n'aboutit que si une offre de logement autonome prend le relais.

L'OMh du Grand Nancy confirme un engagement datant de plusieurs années, pour relayer les structures d'hébergement :

- en mettant à disposition de ces structures des logements de son parc (dispositif de sous-location),
 - en signant avec les associations en charge de l'hébergement des conventions qui fixent et coordonnent les objectifs d'accueil et les modalités d'action,
 - en permettant, par des transferts de baux ou par des attributions directes associées à un suivi, d'assurer la continuité dans le parcours d'intégration des ménages en difficulté.
- Une réunion annuelle avec les représentants des associations partenaires dresse le bilan des besoins et de leur satisfaction.

Oh Grand Nancy
Office Métropolitain de l'habitat

quali hlm
La qualité de service en actions et en preuves

ENGAGEMENT DE SERVICE
QUALIBAIL
REF. 113
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Correspondance CS 95418 - 54054 Nancy Cedex
Siège social 32 rue Saint-Léon - Nancy
Tél. 03 83 85 70 80 / Fax 03 83 85 71 39
www.omhgrandnancy.fr

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30

(1) Référentiel de certification d'engagement de service.