

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS A ARCHIPEL HABITAT

Comme le prévoient les dispositions de l'article R.441-9 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration a, par délibération en date du 19 juin 2014, défini la politique d'attribution constituant le cadre d'exercice de la Commission Attribution Logement. Par délibération du 17 décembre 2015, le Conseil d'Administration a approuvé la mise en conformité du texte de la politique d'attribution avec les nouveaux textes réglementaires.

Archipel Habitat en tant d'Office Public de l'Habitat rattaché à Rennes Métropole, est un acteur du logement social ancré dans son territoire, soucieux du sens et des orientations qu'il donne à ses attributions.

En effet, au travers de celles-ci, l'office fait avant tout en sorte de satisfaire au plus près les besoins d'accès au parc social des demandeurs les plus modestes.

Il s'agit également pour l'office d'appréhender les attributions de manière plus exhaustive avec comme objectifs, notamment de :

- **Permettre l'insertion durable des ménages accueillis**, ce qui nécessite de réfléchir en amont aux besoins et aux solutions offertes à ces ménages.
- **D'offrir la possibilité d'un parcours résidentiel** à ses locataires, quel que soit le motif de changement, et en tenant compte des besoins exprimés: logement devenu trop grand, trop petit, trop cher.....
- **Favoriser la mixité sociale, générationnelle et professionnelle**, tout en respectant les règles de priorité et de non-discrimination. Il s'agit de participer en lien avec les collectivités et les partenaires, à l'équilibre social des territoires.

Définition et gouvernance des attributions

De nouvelles réalités démographiques, sociales, et familiales, ainsi que les attentes qui en découlent ont contribué à la définition des orientations d'attribution au sein de l'office. Il en est de même des dispositions législatives et réglementaires, ciblées avec l'accueil des ménages prioritaires.

Archipel Habitat, sous l'impulsion de la collectivité d'agglomération de Rennes Métropole inscrit sa politique d'attribution dans ce cadre.

L'idée étant d'avancer de concert, dans le cadre **d'une politique des attributions intégrées aux politiques locales de cohésion sociale de l'habitat.**

Ainsi, Archipel Habitat détermine ses orientations d'attribution en tenant compte d'éléments que sont :

- **La capacité d'accueil des territoires**
- **L'accessibilité effective du parc**
- **Les enjeux des équilibres sociaux**

Il faut noter par ailleurs que le **dispositif rennais d'enregistrement de la demande** est un gage de transparence et d'équité dans la gestion des attributions des logements sociaux. Ce système de gestion de la demande n'a pas été étendu aux communes extérieures à la Métropole rennaise

Pour autant quel que soit le territoire concerné, Archipel Habitat s'attache à **instruire chaque candidature** selon les critères identiques autour de concepts comme le taux d'effort, le reste à vivre ou la capacité à habiter. L'office **applique également scrupuleusement la réglementation** en la matière, notamment quant aux respects des plafonds de ressources, la régularité des titres des pièces et des titres de séjour présentés, et le fait que le demandeur soit majeur.

Chaque décision d'irrecevabilité, de non-attribution ou d'attribution sous conditions suspensives devant par ailleurs faire l'objet d'une réponse circonstanciée et chaque fois que cela sera possible, dans le cas d'une décision de non-attribution, donner lieu à un repositionnement sur un logement qui soit plus adapté.

Les clés d'une politique locale d'attribution réussie

Pour satisfaire à ses aspirations en termes d'accès, d'insertion et de mixité, Archipel Habitat adapte en permanence les caractéristiques de l'offre de son patrimoine aux nouvelles attentes sociétales. Il s'agit pour l'office de renforcer sa capacité d'offres et ainsi de satisfaire à l'accueil des ménages défavorisés tout en gardant à l'esprit la nécessité de concourir à l'équilibre social des territoires, au travers de la mixité.

Tout ceci passe d'abord **par la création d'une offre à bas loyer**. (objectif 30 % PLAI sur les logements neufs livrés sur la communauté d'agglomération).

Il s'agit en outre de **permettre un accès au plus grand nombre**, en travaillant à la meilleure adéquation possible entre l'offre de logement et les besoins repérés sur le territoire. A noter qu'une attention tout particulière est portée par l'office, à l'accueil et l'accompagnement de personnes présentant des problématiques de santé et/ou liées à l'âge. Au-delà de la production d'une offre adaptée aux personnes à mobilité réduite et/ou vieillissantes, Archipel Habitat est pourvu d'une organisation spécifique permettant un traitement personnalisé et

adapté pour le meilleur accueil et accompagnement possible de ce type de public, dès l'attribution du logement.

C'est encore, **le souhait de répondre aux ménages qu'ils soient candidats à une première attribution ou déjà locataires, dans le cadre d'une mutation.** Pour ce faire, Archipel Habitat est attentif au travail avec les partenaires et instances des secteurs sociaux, médicaux, associatifs, afin d'accompagner au mieux les parcours des ménages. Ceci passe également par le soutien à la recherche de moyens nécessaires à l'accompagnement, en répondant par exemple à des projets destinés à mobiliser des fonds mais aussi réfléchir à des réponses innovantes et/ou complémentaires sur le territoire.

Enfin, Archipel Habitat a comme objectif de **pérenniser ses ambitions et actions en termes de proximité**, vecteur essentiel d'un fonctionnement social équilibré des territoires. En effet, par une présence de proximité, l'office est à l'écoute des besoins et problématiques des territoires et de leurs habitants, afin d'y répondre dans les meilleures conditions.

L'accompagnement des parcours résidentiels

D'une manière générale, et comme il a été rappelé ci-dessus, Archipel Habitat a le souci permanent d'adapter l'occupation des logements aux besoins des locataires pour répondre au mieux à la demande. **La mobilité** est à ce titre l'une des réponses à cette gestion de l'occupation optimale du parc et constitue l'un des enjeux majeurs pour l'organisme.

Au sein d'Archipel Habitat, **la question de la mobilité dans le parc afin de favoriser les parcours résidentiels, est essentielle.**

Depuis quelques années désormais, l'office se fixe d'ailleurs des objectifs ambitieux en matière de mutation. En effet, un objectif annuel de 30 % de mutations (sur Rennes) est fixé aux équipes.

L'objectif de favoriser les mutations est aussi bien motivé par le souhait de répondre à un désir de changement de quartier, de logement devenu trop petit, trop grand ou trop cher, que de permettre à chacun de changer de logement pour en intégrer un nouveau qui soit plus adapté, suite à un accident de la vie ou encore en raison de l'âge.

Quel qu'en soit le motif, l'office accompagne les demandes de mutation, présent au sein de leur logement depuis **au moins 6 mois**, hors situation d'urgence dans leur souhait de mobilité.

Les mutations sont traitées en fonction des critères de priorité et d'ancienneté.

Une attention particulière est portée par l'office à l'accompagnement des mutations dans le cadre des sous-occupations, de plus fort, quand il s'agit de personnes plus âgées. Dans ce cadre, Archipel Habitat prend à sa charge l'essentiel des conséquences financières de la mutation, au-delà de ce que prévoient les textes en la matière.


Si Archipel Habitat n'est plus en mesure de satisfaire la demande de ses locataires dans un **déla**i raisonnable, il s'engage à saisir la **bourse d'échanges inter-organismes** afin de mobiliser également l'offre des autres bailleurs sociaux présents sur le territoire.

C'est ainsi sur l'ensemble de ces objectifs et priorité, qu'Archipel Habitat entend appuyer sa politique d'attribution.

POUR EXTRAIT CONFORME

Rennes, le 17/12/2015

La Directrice Générale



Cécile Belard du Plantys.