



Ville de Nanterre

Conférence Communale du Logement

Charte des attributions



Octobre 2009

Sommaire

<i>Préambule</i>	3
<i>I- Panorama du parc social nanterrien</i>	4
Le parc locatif social assure plus de la moitié de l'offre de logement de la ville	5
Une répartition inégale sur le territoire.....	5
Une diversité de l'offre en logement sociaux	6
Une demande qui a fortement progressé et de nature fragile.....	7
Des mobilités qui ont atteint un très bas niveau	8
Une occupation plus sociale que la moyenne départementale.....	8
Des phénomènes de spécialisation.....	9
Le vieillissement de la population logées dans le parc social.....	10
<i>II- Vers un cadre d'intervention partenarial renouvelé</i>	11
<i>ARTICLE 1. LE PARC CONCERNE :</i>	12
<i>ARTICLE 2. LES ORIENTATIONS DE LA CHARTE COMMUNALE DU LOGEMENT :</i>	13
<i>ARTICLE 3. LES OUTILS DE LA CHARTE COMMUNALE DU LOGEMENT :</i>	13
<i>ARTICLE 4. ANIMATION ET SUIVI-EVALUATION DE LA CHARTE COMMUNALE DU LOGEMENT :</i>	14
<i>ARTICLE 5. UNE ARTICULATION AUX AUTRES OUTILS ET DISPOSITIFS MIS EN PLACE PAR LA VILLE :</i>	14
<i>ARTICLE 6. LE PROGRAMME D' ACTIONS :</i>	14
<i>ARTICLE 7. CONDITIONS DE REVISION DE LA CHARTE:</i>	15
<i>ARTICLE 8. LA DUREE DE LA CHARTE:</i>	15
<i>Présentation du Programme d'actions</i>	16
AXE 1 EQUILIBRES SOCIAUX ET CONDITIONS D'HABITAT	16
1.1: AMELIORER L'ATTRACTIVITE DE L'OFFRE	16
1.2: CREER LES CONDITIONS POUR FACILITER LES MUTATIONS INTERNES AUX BAILLEURS	17
1.3: DIVERSIFIER LES ATTRIBUTIONS POUR LIMITER LES PHENOMENES DE SPECIALISATION SOCIALE	17
AXE 2 REpondre AUX BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES	18
2.1: FACILITER L'ACCUEIL DES JEUNES DANS LE PARC SOCIAL.....	18
2.2: ASSURER L'ACCES DES PLUS DEMUNIS AU PARC SOCIAL.....	18
2.3: CREER OU CONFORTER UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTEE AUX POPULATIONS A MOBILITE REDUITE	19
AXE 3 GARANTIR LA REUSSITE DES OPERATIONS DE RELOGEMENT	20
<i>ANNEXES</i>	23

PREAMBULE

La commune de Nanterre est engagée depuis de longues années dans une politique dynamique de promotion du logement social visant à favoriser l'implantation et le maintien de familles d'origines sociales variées. Cette politique s'est concrétisée par un Protocole d'accord signé le 7 octobre 1997 par la Commune de Nanterre, l'Etat, le département des Hauts-de-Seine, les bailleurs sociaux présents à Nanterre, ainsi que les associations représentatives des locataires marquant la mise en place d'une Conférence Communale du Logement. Cette conférence a abouti à la signature d'une Charte Communale des Attributions signée en mai 1999.

Cette instance a permis la mise en place d'un outil de suivi comprenant un bilan annuel des attributions et l'exploitation de l'enquête triennale d'Occupation du Patrimoine Social (OPS) permettant une analyse partagée des évolutions du peuplement. Les réunions annuelles de la Conférence Communale du Logement ont été l'occasion de suivre le respect des engagements de la Charte de 1999 et ont pu aboutir à la mise en place d'instances complémentaires avec notamment la création de deux ateliers « site sensible » sur les quartiers des Provinces Françaises et du Parc.

Lors de la Conférence Communale de 2007, la nécessité d'engager la réécriture de Charte communale des attributions, compte tenu notamment de l'évolution du contexte législatif et de l'ampleur de la crise du logement, est posée afin de définir de nouvelles priorités ainsi qu'un programme d'actions opérationnel. A l'issue d'une phase de concertation qui a réuni l'ensemble des acteurs du logement (bailleurs, réservataires, amicales de locataires et acteurs locaux), le processus d'élaboration de la nouvelle charte a été menée à partir d'ateliers thématiques et à l'occasion de la session de la Conférence Communale du Logement de septembre 2008.

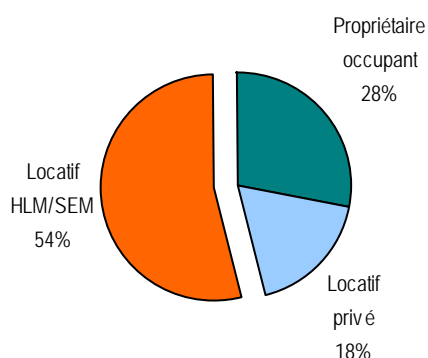
I- PANORAMA DU PARC SOCIAL NANTERRIEN

Le parc locatif social assure plus de la moitié de l'offre de logement de la ville

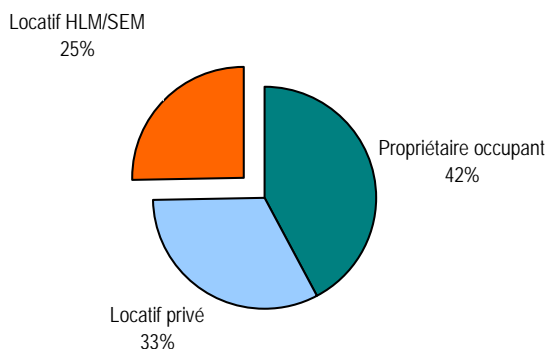
Avec environ 18 000 logements sociaux, le parc locatif constitue à Nanterre plus de la moitié du parc total de logement (54%). Le parc privé, avec un peu plus de 14 000 logements, est en majorité occupé par des propriétaires : 28% contre seulement 18% relevant du locatif privé.

La part de logements sociaux est plus de deux fois supérieures à celle constatée à l'échelle du département des Hauts-de-Seine. A l'inverse le parc privé est sous-représenté : le parc locatif privé compte pour moins de 20% des résidences principales.

Segments du parc de logement Nanterre



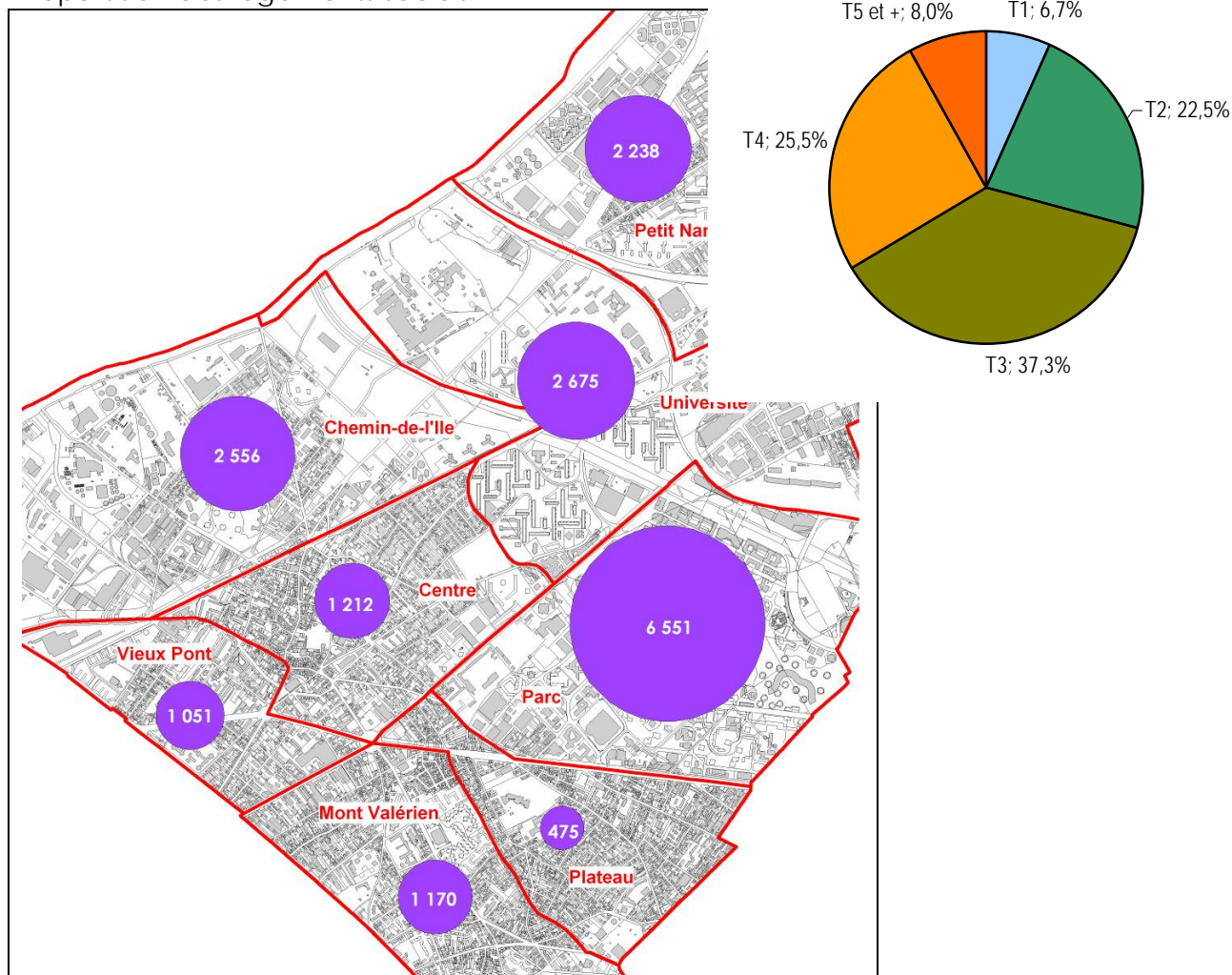
Hauts-de-seine



Une répartition inégale sur le territoire

L'offre de logements sociaux de la ville est répartie de façon inégale sur le territoire. Les quartiers anciens du Centre, Vieux-Pont, Plateau et Mont-Valérien, concentrent moins de 4 000 logements au total alors que les quartiers Université, Petit-Nanterre et Chemin de l'Île comptent chacun entre 2 000 et 2 500 logements chacun. Si la part des logements sociaux est largement dominante (et presque exclusive) sur Université et Petit-Nanterre, l'offre est plus équilibrée entre parc privé et parc public sur Chemin de l'Île. Enfin, le quartier du Parc possède l'offre de logements la plus importante (6551 logements), soit près du tiers de l'offre totale. Dans ce quartier, le logement social prédomine mais il comporte toutefois une part de logements privés principalement lié à la présence de grandes copropriétés proches en terme de forme urbaine du parc social du quartier (Ex : le Valona).

Répartition des logements sociaux



Source : OPS 2006

Une diversité de l'offre en logement sociaux

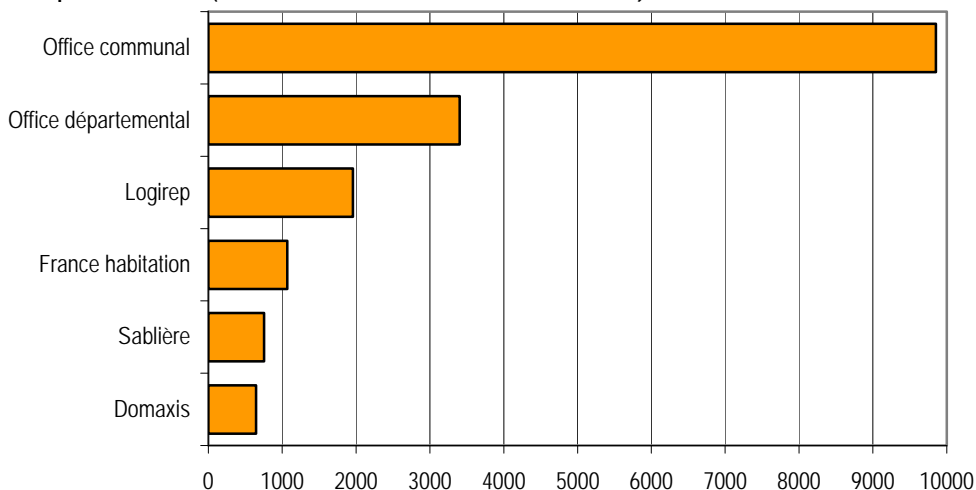
Les logements les plus courants en termes de typologie (taille des logements) sont les T3 qui comptent pour pratiquement 40% des logements de la ville, soit 7 042 logements. La part des T4 (4 381 logements) soit 24% et des T2 (4 107 logements) représentent respectivement 24% et 22% du nombre total de logements. En revanche, le nombre de T1 et de grands logements (T5 et plus) est relativement réduit (de l'ordre de 10% chacun).

La Ville de Nanterre a connu une très forte période de croissance urbaine des années 50 à 75 principalement, portée par l'édification des quartiers d'habitat social. Elle présente à ce titre un panel représentatif de la production de logements sociaux des années 50 à nos jours : des cités de transit, des cités des années 50, des productions plus massives des années 60 et 70 et enfin des programmes plus modestes et insérés dans le tissu urbain dans les périodes plus récentes, y compris sous forme de logements individuels. La production de logement social ne s'est jamais interrompue même si depuis le début des années 80, elle a ralenti en raison notamment de la raréfaction des opportunités foncières. Les prochaines années seront en revanche marquées par un regain de production avec les programmes liés à la poursuite du projet Seine-Arche et les « Terrasses » qui prévoit la construction d'environ 7 000 logements dont près de 3 000 logements sociaux d'ici 2014-2015.

Au total, 15 bailleurs interviennent sur la Ville. Cette diversité des opérateurs ne doit toutefois pas masquer le fait que l'essentiel du parc relève de l'Office Communal avec près de 10 000 logements (soit 55% du parc social) et de l'Office

Départemental avec près de 3 400 logements (soit pratiquement 20% du parc total). Au total, les deux offices regroupent donc pour les ¾ du parc social de la Ville. La Logirep avec près de 2 000 logements est aussi parmi les opérateurs les plus importants. France Habitation, La Sablière et Domaxis disposent également d'un patrimoine conséquent (entre 700 et 1000 logements environ). Les autres bailleurs ont un parc d'une centaine de logements ou moins.

Principaux bailleurs (Source : Atlas du Patrimoine social 2007)



Une demande qui a fortement progressé et de nature fragile

Le nombre de demandeurs de logement a augmenté de 40% en 7 ans. Il dépasse le seuil des 3 300 demandeurs (non compris les 1 250 demandeurs de mutations inscrits directement auprès de l'Office municipal).

Plus de la moitié des demandeurs ont une ancienneté inférieure à 2 ans (54% dont 32% moins d'un an), mais 32 %, soit 1 039 ménages, attendent depuis plus de trois ans.

Les demandes les plus longues sont généralement caractérisées par différents facteurs tels que :

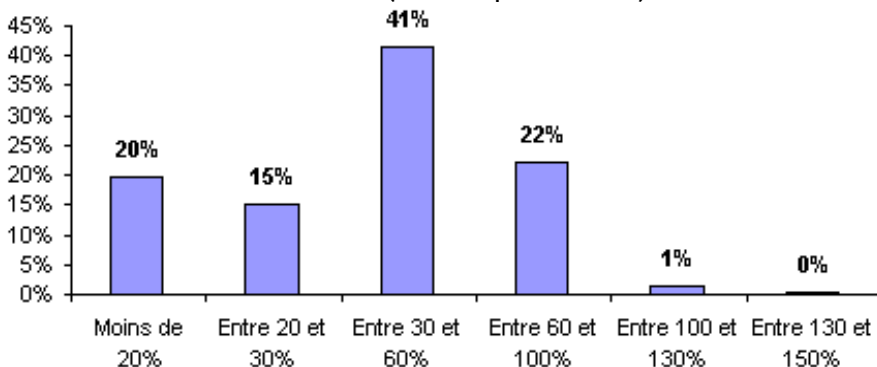
- une stratégie d'évitement de certains quartiers,
- un manque de ressources,
- les demandes de grand logement type F4, F5 et +.

La demande de logement émane essentiellement de jeunes (34% de moins de 30 ans) et porte principalement sur des logements de petite taille (T1-T2 : 50 % de la demande). Le motif principal de demande de logement étant le souhait de décohabitation (32%).

38% des demandeurs de logement sont des personnes célibataires ; le poids des couples avec ou sans enfants représente près de 39% de la demande (dont 27% de couples avec enfants). 21% des demandeurs de logement sont le fait de familles monoparentales.

35% des demandeurs de logements sociaux se situent sous le seuil de pauvreté soit 1154 ménages. Seuls 1% des demandeurs ont des revenus supérieurs à 100% des plafonds (54 ménages).

Revenus mensuels des demandeurs (en % des plafonds HLM)



Plus de la moitié des demandeurs (58%) est déjà logée dans le parc social, 38% des demandeurs sont originaires du parc privé.

Des mobilités qui ont atteint un très bas niveau

Depuis 2002 (mais c'est un mouvement plus ancien), on constate une baisse régulière de la mobilité jusqu'en 2006, année du plus faible taux de mobilité avec moins de 4%. En 2007, on constate une légère reprise mais qui est principalement liée à la livraison de programmes neufs.

En 2008, moins de 800 logements ont été attribués contre 1 000 en 2000.

Les mobilités internes restent à un niveau relativement élevé avec plus du ¼ des attributions. Cette politique volontaire de réponse aux demandes de changement des locataires en place doit beaucoup à l'Office Municipal qui assure à lui-seul les 2/3 des mutations internes et y consacre plus de 30% de ses logements libérés.

Les ménages en mutation sont logiquement plus âgés et pour plus de 70% des ménages avec enfants, dont 20% de familles monoparentales. Avec 17% de ménages sous le seuil de 20% des plafonds PLUS, et 34% entre 20 et 40%, il s'agit majoritairement de familles modestes voire précaires, ce qui souligne le rôle prééminent des mutations concernant les ménages les plus modestes du parc social.

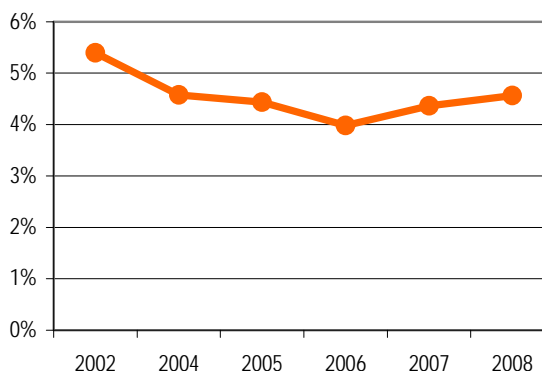
Une occupation plus sociale que la moyenne départementale

Au regard des comparaisons de peuplement du parc social du département d'une part et de la région d'autre part, l'occupation du parc nanterrien apparaît sensiblement différente de celle des Hauts-de-Seine avec un profil proche des moyennes franciliennes. C'est une caractéristique partagée par une dizaine de communes des Hauts-de-Seine, toutes situées dans le secteur « Boucle Nord ».

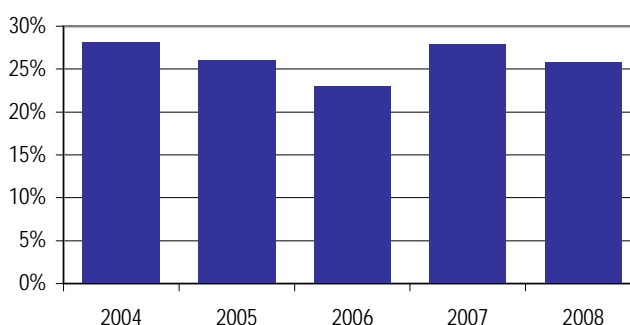
Nanterre se caractérise d'abord par une occupation nettement plus familiale avec plus de la moitié des ménages comptant au moins un enfant. Cette proportion est sensiblement plus forte que celle constatée sur le département où le parc est en moyenne de plus petite taille et les occupants plus âgés. Il n'est pas véritablement possible de comparer la structure par âges des titulaires du bail car tous les bailleurs de Nanterre n'ont pas pu appliquer les nouvelles tranches d'âges de l'enquête OPS 2006. Toutefois, cette structure familiale indique indirectement que la population y est moins âgée que dans les autres parcs sociaux du département.

Avec 17% de ménages sous le seuil des 20% des plafonds et près de 46% des ménages éligibles au parc très social, la Ville est plus nettement marquée que l'ensemble du département par un phénomène de précarisation. L'écart est de l'ordre de 5 points, ce qui place Nanterre au niveau des moyennes régionales qui sont fortement influencées d'une part par des secteurs très précarisés de l'agglomération (cadran Nord-est) et d'autre part par les grands ensembles de la périphérie, marqués par des dynamiques de spécialisation sociale accentuée. Cette structure sociale fragilisée tient au moins en partie aux caractéristiques des ménages récemment arrivés : près de 70% d'entre eux sont éligibles au parc très social alors que la proportion n'est que de 60% à l'échelle du département.

Evolution du taux de mobilité



Part des mutations internes dans les attributions

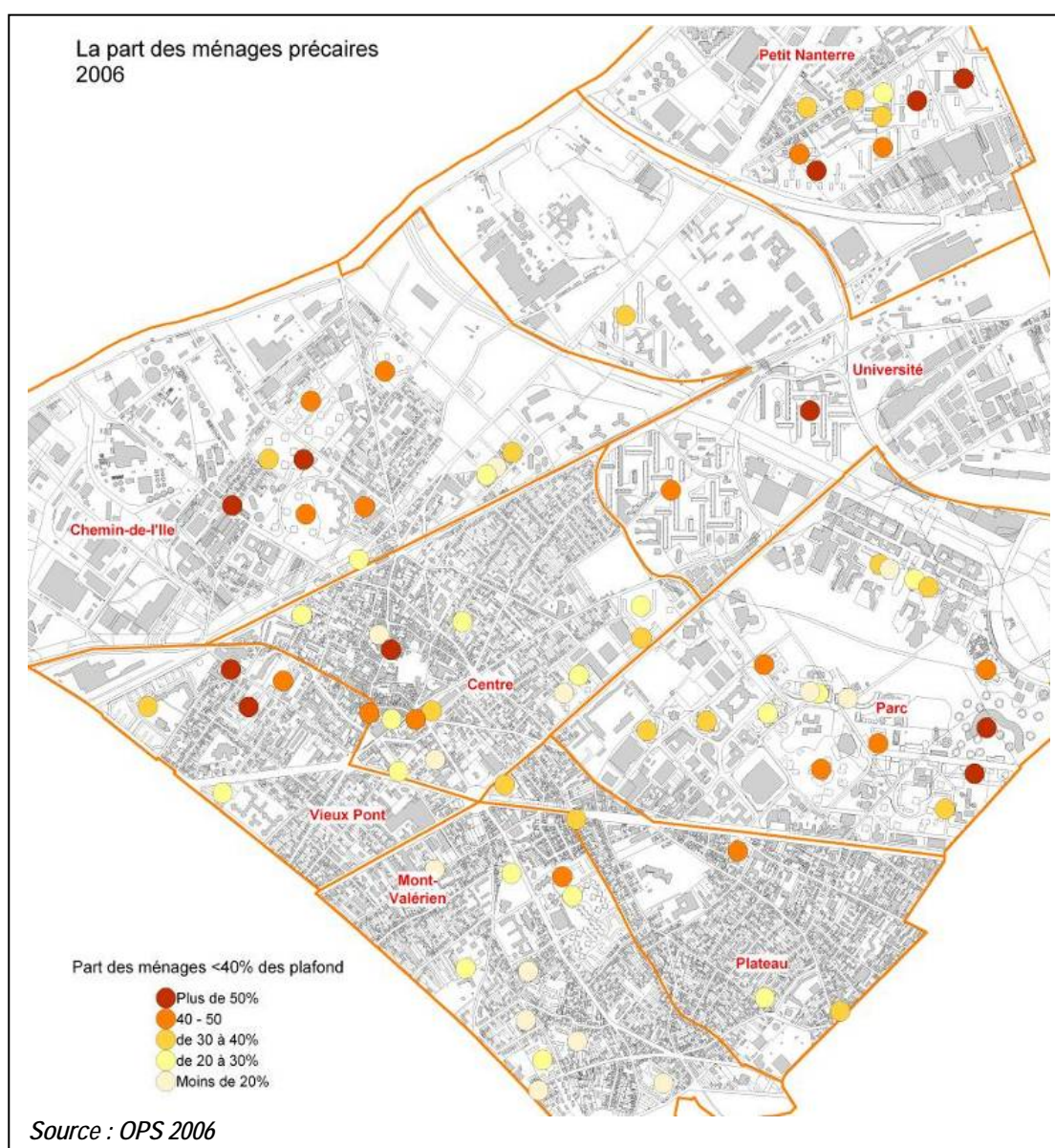


Des phénomènes de spécialisation

Les ménages les plus fragiles sont fortement concentrés sur certains groupes pour lesquels la proportion de ménages sous le seuil de 40% excède le double de la moyenne ville. Ces groupes sont notamment concentrés sur les quartiers du Petit Nanterre (Canibouts, Potagers, Pâquerettes, Agriculture), Université (Provinces françaises) et quartier du Parc (MH, Tours Aillaud, Fontenelles).

Ces concentrations résultent du croisement de plusieurs facteurs :

- l'ancienneté du parc qui favorise un mouvement de concentration des populations précaires dont les mobilités sont plus faibles ;
- les attributions qui confortent une spécialisation sur le segment très social encore qu'au cours de ces dernières années, celles-ci tendent à être mieux équilibrées ;
- les modalités de choix des attributaires : fichier de demandeurs, rôle des contingents mais surtout bailleurs dont les pratiques et fonctions traditionnelles » sont différentes avec notamment les deux offices dont la vocation sociale est plus affirmée.



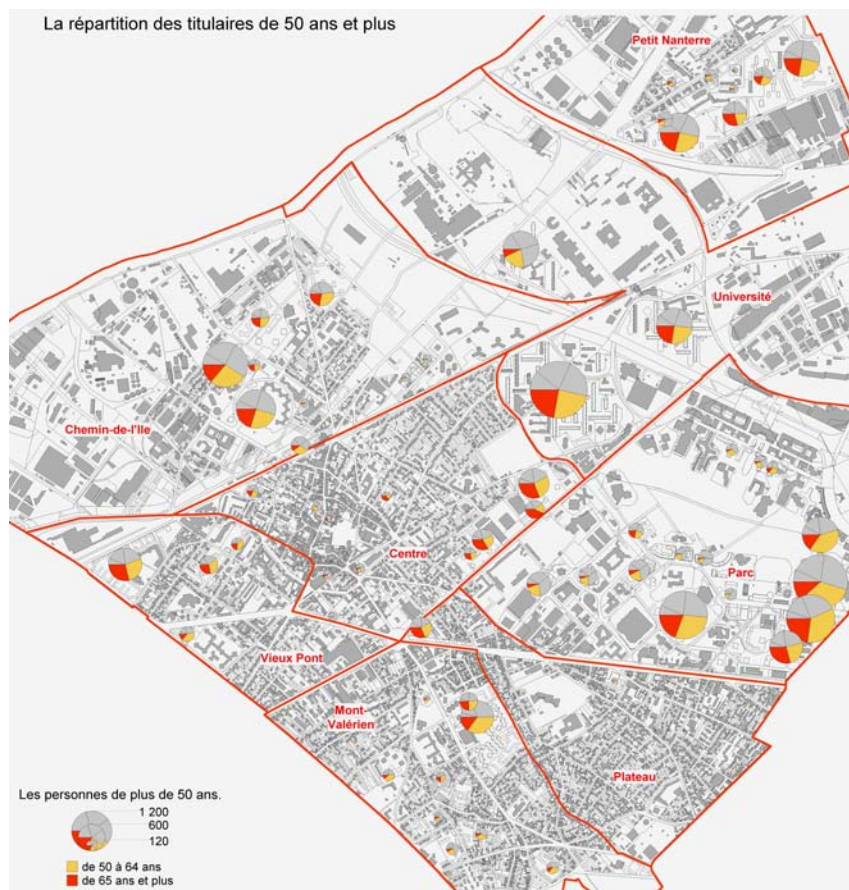
Le vieillissement de la population logée dans le parc social

1 logement sur 5 est occupé par une personne de 65 ans ou plus. Près de 19% des titulaires du bail d'un logement social sont des personnes de 65 ans et plus, soit de l'ordre de 1 800 ménages. En tenant compte de l'ensemble de la population occupante (ensemble des personnes présentes sur le parc), le nombre de personnes de 65 ans et plus logées dans le parc social est de près de 3 700 personnes. Ce vieillissement de la population occupant le parc social induit plusieurs tendances : besoins d'adaptation des logements, accessibilité des quartiers et immeubles, développement de la sous-occupation.

La pyramide des âges indique le fort potentiel de vieillissement qui existe sur le parc avec plus du quart des ménages entre 50 et 64 ans. Cette catégorie constitue le groupe qui alimentera au cours des 15 années à venir le phénomène de vieillissement. Il n'est toutefois pas certain que cela se traduise par une augmentation sensible de la part des plus âgés car, dans le même temps, les générations les plus anciennes vont connaître une forte érosion liée à la mortalité ou au départ vers des structures spécialisées d'accueil.

Le phénomène du vieillissement n'est pas également réparti sur la ville. En effet, deux phénomènes expliquent en grande partie les forts taux de ménages âgés :

- D'abord l'âge du parc de logement car il existe une forte corrélation entre époque de construction et vieillissement ; cela souligne que la principale explication du vieillissement est le maintien dans le même logement sur une longue période d'un ménage n'ayant pas souhaité ou pu poursuivre sa trajectoire résidentielle (Lorilleux, La Source, LOPOFA, ...).
- Ensuite, le rôle du groupe dans les trajectoires résidentielles, le vieillissement étant plus fort sur les groupes constituant une fin de parcours pour les ménages ayant connu une trajectoire interne au parc social : Joliot-Curie par exemple.



Source : OPS 2006

L'approche non plus en valeurs relatives (part des ménages âgés) mais en nombre offre une perspective tout à fait différente. En effet, les groupes représentés sont ceux qui présentent le plus grand nombre de logements : M. Berthelot (plus de 250 ménages), les Fontenelles, Les Tours Aillaud, ...

II- VERS UN CADRE D'INTERVENTION RENOUVELE

Ceci exposé, les signataires :

- la commune de Nanterre, représentée par son Maire, Monsieur Patrick JARRY;
- l'Etat, représenté par Monsieur Patrick STRZODA, Préfet des Hauts-de-Seine ;
- le Département des Hauts-de-Seine, représenté par Monsieur Patrick DEVEDJIAN, Président du Conseil Général des Hauts-de-Seine ;
- Les organismes d'HLM Suivants : Office Municipal, Office Public Départemental de l'Habitat des Hauts-de-Seine, Logirep, France Habitation, Domaxis, Adoma, Antin résidences, Sablière, Toit et Joie, OSICA, RLF, RIVP, Logis Transports,
- La Confédération Nationale du Logement,
- La Confédération Générale du Logement.

Considérant :

- Le Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.), notamment les articles L 441 et suivants et les articles R 441 et suivants.
- La loi du 31 mai 1990 dite loi Besson garantissant le droit au logement.
- Le principe de mixité sociale affirmé par la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991.
- La loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 venant compléter le dispositif existant.
- Le Règlement Départemental d'Attribution (RDA) prévu à l'article R 441-6 du CCH .
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDAPLD) prévu dans le cadre des accords collectifs départementaux passés entre l'Etat et les divers bailleurs sociaux.
- Le protocole d'accord signé le 7 octobre 1997 portant création de la Conférence Communale du Logement de Nanterre.
- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000.
- La loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002.
- La loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- La loi relative aux Libertés et Responsabilités Locales du 13 août 2004.
- La loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 23 juin 2006.
- La loi relative au Droit au Logement Opposable (DALO) du 5 mars 2007.
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

Vu :

- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération du conseil municipal le 18 janvier 2005.
- La convention de gestion du contingent préfectoral entre la ville et la Préfecture des Hauts-de-Seine approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 décembre 2005.

Convient de mettre en œuvre la présente charte :

ARTICLE 1. LE PARC CONCERNE :

La Charte Communale du Logement concerne en 2008 un parc social de **plus de 18 000 logements**, représentant 54% des résidences principales de la ville.

Ce parc est principalement géré par les bailleurs suivants (2008):

Bailleur	Total
Office communal	9943
Office public départemental de l'Habitat des Hauts-de-Seine	3402
Logirep	2020
France Habitation	1069
Sablère	806
Domaxis	646
Société Nationale Immobilière	110
Toit et joie	80
Adoma	66
Antin résidences	66
Logis Transports	63
Total	18271

ARTICLE 2. LES ORIENTATIONS DE LA CHARTE COMMUNALE DU LOGEMENT :

Les orientations de la charte communale du logement découlent des conclusions du diagnostic de l'occupation sociale du parc, de son fonctionnement locatif et social, des flux des dernières années, ainsi que de l'analyse de la demande enregistrée par le service logement de la ville.

Cette nouvelle charte est signée à la veille d'échéances majeures concernant la ville avec une opération de renouvellement urbain en cours sur les quartiers du Petit-Nanterre et de l'Université (Provinces-Françaises), la démolition à venir du « Bateau », d'autres projets envisagés notamment sur le quartier du Parc. Par ailleurs, la ville connaîtra d'ici 2015 une importante production de logements neufs liée au projet Seine-Arche dont 40% seront des logements sociaux. Cette offre nouvelle constituera à la fois des opportunités pour les enjeux d'équilibres sociaux des différents quartiers et contribuera à la diversification de l'offre. Elle porte néanmoins un risque de déqualification relative du parc social plus ancien et en particulier de celui resté jusqu'alors à l'écart des grands projets de rénovation urbaine. Dans ce contexte, la charte vise plus particulièrement à éviter que cette diversification de l'offre accentue certaines spécialisations sociales des groupes et des quartiers.

La charte vise plusieurs objectifs :

- Permettre l'accès de tous au logement et en particulier des jeunes, des ménages démunis, et des personnes à mobilité réduite
- Offrir à tous les habitants du parc social des conditions d'habitat adaptées à la situation du ménage et des perspectives de trajectoires résidentielles
- Profiter des opérations de renouvellement urbain pour améliorer l'offre de logements sociaux dans les quartiers moins bien dotés
- Favoriser une diversité du peuplement des cités pour éviter les phénomènes de spécialisation sociale et de concentration des précarités

ARTICLE 3. LES OUTILS DE LA CHARTE COMMUNALE DU LOGEMENT :

La Charte Communale du logement s'appuie sur un outil de suivi des attributions géré par la ville et alimenté par les bailleurs. Cet outil enregistre l'ensemble des ménages attributaires de l'année pour chaque groupe et bailleur permettant de produire des tableaux de synthèse de l'évolution des attributions : par bailleur, par quartier, par groupe,...

Ces données sont complétées tous les trois ans par les résultats de l'enquête Occupation du Patrimoine Social (OPS) qui sont transmis par les bailleurs à l'échelle de chaque groupe.

Enfin, la ville s'est dotée d'un atlas du patrimoine social élaboré à l'issue d'une « enquête terrain » et à partir d'un questionnaire transmis aux bailleurs. Cet outil de connaissance du patrimoine devra être mis en jour d'une part pour

intégrer des fiches correspondant aux nouveaux programmes et d'autre part pour actualiser et/ou compléter les données sur le parc existant.

Les bailleurs s'engagent à livrer chaque année l'ensemble des informations concernant les ménages attributaires et tous les trois ans les résultats de l'enquête OPS, les informations concernant les programmes neufs.

La ville s'engage à assurer le traitement de ces données et à produire toutes les synthèses nécessaires à l'appréciation des objectifs de la présente Charte. Elle élabore chaque année un document de synthèse destiné à l'ensemble des signataires de la Charte. Ce document s'applique à faire le point sur les évolutions concernant les attributions en tenant compte des objectifs de la Charte. Tous les trois ans, le rapport est complété par l'exploitation de l'enquête OPS. La ville organise et anime les Conférences Communales du Logement annuellement.

ARTICLE 4. ANIMATION ET SUIVI-EVALUATION DE LA CHARTE COMMUNALE DU LOGEMENT :

La Conférence Communale du Logement constitue le lieu privilégié d'animation de la Charte Communale du Logement. Cette instance réunit chaque année l'ensemble des signataires de la Charte en vue de partager un diagnostic commun sur les évolutions concernant les attributions et le peuplement des groupes, le respect des engagements de la Charte, les orientations pour les années suivantes.

Cette conférence prend la forme d'ateliers thématiques ou territoriaux et d'une séance plénière. La ville en assure son organisation et diffuse à cette occasion un document de synthèse des évolutions des années antérieures et un compte-rendu des débats et des décisions prises.

Chaque année suivant une enquête OPS, la Conférence Communale du Logement dispose d'une analyse portant sur l'ensemble des ménages occupant le parc social : celle-ci constitue un moment privilégié de discussions des objectifs et des moyens mis en œuvre.

ARTICLE 5. UNE ARTICULATION AUX AUTRES OUTILS ET DISPOSITIFS MIS EN PLACE PAR LA VILLE

La Conférence Communale du Logement et la charte des attributions constituent un outil majeur des politiques municipales en matière d'habitat, mais de nombreuses autres actions sont menées sur les domaines de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement, du social. La ville assure l'articulation entre ces différentes politiques dont elle peut rendre compte dans le cadre des Conférences Communales du logement dans un souci d'information de ses partenaires et des signataires de la charte. On peut citer notamment :

- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en avril 2007 qui oblige tout pétitionnaire à réaliser 40 % de logements sociaux pour toutes opérations de plus de 1200 m² SHON (soit +/- 15 logements),
- Le programme local de l'Habitat, adopté en 2005 et en cours de réécriture, qui détermine les objectifs de programmation de logements neufs et d'intervention sur le parc existant,
- La charte Ville et Handicap,
- L'observatoire des besoins sociaux,
- Les opérations de renouvellement urbain,
- Le Comité local de prévention de la délinquance,
- Les dispositifs de Gestion Urbaine de Proximité,
- Les conventions TFPB.

ARTICLE 6. LE PROGRAMME D' ACTIONS

L'ensemble des signataires s'engagent à mettre en œuvre le programme d'actions ci-joint.

ARTICLE 7. CONDITIONS DE REVISION DE LA CHARTE

A l'issue du bilan annuel, les parties pourront décider de modifier par voie d'avenant les actions engagées.

ARTICLE 8. LA DUREE DE LA CHARTE

Cette charte est conclue pour une période de trois ans reconductible tacitement et sera proposée à la signature de tout nouveau bailleur sur la commune.

PRESENTATION DU PROGRAMME D' ACTIONS

AXE 1 CONTRIBUER AUX EQUILIBRES SOCIAUX ET AMELIORER LES CONDITIONS D'HABITAT

1.1 : AMELIORER L'ATTRACTIVITE DE L'OFFRE

La promotion de conditions d'habitat de qualité particulier dans les secteurs du parc social ancien constitue un enjeu majeur et ce dans un souci de gestion de proximité. Elle doit en particulier concerner les groupes situés à l'écart des grands projets d'aménagement et de rénovation urbaine, de fait menacés d'une dévalorisation relative, ou ceux, plus largement, faisant l'objet d'un taux élevé de refus de la part des demandeurs et dont l'image est perçue négativement.

Aussi, les partenaires signataires conviennent :

- de veiller à maintenir des liens étroits avec les amicales de locataires, à la fois pour assurer une bonne réactivité aux demandes exprimées par celles-ci et pour diffuser une bonne information des initiatives et travaux programmés ;
- de s'engager sur une remise en état de qualité des logements attribués, avec une attention tout particulièrement pour les groupes où le taux de refus des propositions est élevé : Tours Aillaud, Boule, Potagers, Canibouts. A ce titre, les bailleurs veilleront à transmettre à la Ville, tous les trimestres, un fichier précisant le nombre ainsi que les motifs des refus.

Indicateur de résultats : analyse et évolution des taux de refus par groupe.

1.2 : CREER LES CONDITIONS POUR FACILITER LES MUTATIONS INTERNES AUX BAILLEURS

Le contexte très tendu avec une baisse des logements libérés et une forte augmentation de la demande ne joue pas en faveur des mutations. De nombreux ménages logés dans le parc se trouvent dans une situation dans laquelle la composition n'est pas en cohérence avec la typologie du logement. Exception faite de l'Office municipal, et dans une moindre mesure de l'Office départemental, les bailleurs pratiquent peu de mutations internes. Cela a notamment pour effet de générer une inscription sur le fichier ville de ménages déjà logés dans le parc social de la ville. Compte tenu du contexte de crise, la Ville de Nanterre entend prioriser le traitement des premières attributions, mais souhaite accompagner les ménages déjà logés dans le parc social dans la recherche d'une solution de relogement auprès de leur bailleur respectif.

Aussi, afin de favoriser les mutations internes, il est proposé :

- l'organisation de réunions trimestrielles ou semestrielles visant à identifier des solutions de relogement (co-échanges), ou à l'occasion des attributions dans les programmes neufs, en mobilisant l'ensemble des réservataires, avec pour objectif de faciliter le parcours résidentiel de chaque demandeur nanterrien. Dans ce cadre, les bailleurs disposant d'un patrimoine comptant plus de 50 logements s'engagent à créer un fichier de demandeurs de mutation qu'ils transmettront à la Ville.

Indicateurs de résultat : nombre de mutations réalisées par bailleur et par réservataire / évolution des demandes de mutation identifiées.

1.3 : DIVERSIFIER LES ATTRIBUTIONS POUR LIMITER LES PHENOMENES DE SPECIALISATION SOCIALE

La fragilité des nouveaux attributaires est directement liée à la fragilité de la demande, caractérisée par une part importante de ménages disposant de faibles ressources. Aussi, il apparaît impératif de veiller à une meilleure diversification des attributions notamment sur les sites confrontés à des phénomènes de spécialisation sociale.

En conséquence, il est proposé de:

- limiter le relogement de ménages au titre de la loi DALO présentant une très grande fragilité sociale (ménages sous le seuil des 40% des plafonds HLM) dans les groupes situés en Zone Urbaine Sensible ;
- solliciter le Préfet afin d'obtenir la mise en place de systèmes dérogatoires favorisant les attributions de ménages dépassant les plafonds HLM (exonération des plafonds HLM) pour les groupes du Chemin de l'Île, des Tours Aillaud et des Provinces-Françaises, identifiés comme étant les plus fragiles de la ville du point de vue de l'occupation et des attributions ;
- adopter une plus grande souplesse dans l'application des critères d'attribution (taux d'effort, reste à vivre) pour faciliter l'accueil des plus modestes (ménages sous le seuil des 60% des plafonds HLM) dans les secteurs les plus valorisés de la Ville : Mont-Valérien et Centre ville.

Indicateurs de résultat :

- nombre relogements au titre de la loi DALO en ZUS / hors ZUS
- part des ménages relogés au dessus des plafonds HLM dans les groupes du Chemin de l'Île, des Tours Aillaud et des Provinces-Françaises
- part des ménages relogés sous le seuil des 60% des plafonds HLM dans les groupes les plus valorisés
- part des ménages relogés en voie de précarisation et/ou de fragilisation dans les groupes les moins valorisés

AXE 2 : REpondre aux besoins des populations spécifiques

2.1 : FACILITER L'ACCUEIL DES JEUNES DANS LE PARC SOCIAL

La population des moins de 30 ans est particulièrement touchée par la baisse de la mobilité et l'allongement des délais d'attributions.

Les critères d'entrée dans le parc social ne permettent pas toujours l'attribution de logements. Dans le même temps, d'autres jeunes logés dans les structures d'accueil spécifiques seraient en capacité d'accéder à un logement autonome. Les deux systèmes du logement social d'une part et de l'hébergement d'autre part restent relativement « étanches » ce qui ne favorise pas la fluidité entre ces deux segments de l'offre.

Enfin, les ressources des jeunes ménages sont souvent (en début de vie active) trop faibles par rapport aux loyers et une couverture trop faible par les APL pour les personnes seules.

La précédente Charte comprenait un engagement de proposition dans un délai maximum de 18 mois pour les jeunes de moins de 30 ans. Compte tenu de l'effondrement du nombre de logements libérés, cet objectif n'est plus possible.

Les signataires de la charte s'entendent sur les objectifs suivants :

- attribuer 4 logements sur 10 à des jeunes de moins de 30 ans (isolés ou en ménage) en veillant à une participation de l'ensemble des bailleurs et des réservataires ;
- accepter des taux d'effort pouvant dépasser 30% à titre dérogatoire, en considérant que les jeunes ménages sont en début de parcours professionnels ;
- veiller à maintenir une part de petits logements dans les programmes neufs (programmation de 30% de T1 et T2 dans les constructions neuves)
- favoriser les échanges et la fluidité entre parc social et structures d'hébergement (échanges de candidatures, attributions de logements à des jeunes issus des foyers)

Indicateurs de résultat : - part des attributions au bénéfice des jeunes de moins 30 ans.

- part des attributions au bénéfice de jeunes issus de structures d'hébergement.

2.2 : ASSURER L'ACCES DES PLUS DEMUNIS AU PARC SOCIAL ET MIEUX PREVENIR LES EXPULSIONS

Dans le respect de la mixité sociale, les signataires de la présente charte veilleront en leur qualité d'acteurs de la lutte contre l'exclusion à faciliter l'accès dans le parc locatif social des publics les plus démunis.

*En matière de **prévention des expulsions**, les signataires de la charte s'engagent également à poursuivre et développer leurs actions en matière de lutte contre les impayés de loyers. A cet égard, ils confirment la vocation du Fonds de Solidarité pour le logement géré par le CCAS de la Ville de Nanterre.*

Ils insistent sur la nécessité de :

- développer une production neuve équilibrée comprenant une offre très sociale (PLAI)
- respecter les engagements du Plan Départemental d'Accès au Logement pour les Plus Démunis (PDALPD) de la ville et veiller à son articulation avec la loi DALO. Sur ce plan, il est notamment proposé d'ouvrir la commission PDALPD (outil de connaissance et de priorisation de dossiers), animée par la Ville de Nanterre et les services sociaux, à l'ensemble des réservataires, notamment au Conseil général des Hauts de Seine à ce

titre, afin de la faire évoluer comme une commission de proposition collective des candidatures labellisées PDALPD aux bailleurs.

- de faciliter et d'anticiper, le cas échéant, des solutions de relogement mieux adaptées à la situation de ressources des ménages.

Indicateurs de résultat : - nombre d'expulsions évitées / au nombre d'expulsions effectives
- nombre de relogés issus du fichier PDALPD

2.3 : CREER OU CONFORTER UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTEE AUX POPULATIONS A MOBILITE REDUITE

L'accès au logement social pour les ménages en situation de handicap moteur constitue un objectif majeur, développé à travers deux axes de travail : la connaissance du public et d'adaptation du patrimoine social.

A ce titre, les signataires conviennent des actions suivantes :

- poursuivre et achever le travail de repérage des groupes « accessibles » d'ici l'édition 2010 de la Conférence Communale du Logement ;
- recenser et mutualiser les logements adaptés notamment dans les programmes neufs afin de constituer une « bourse de logements » dédiés aux publics à mobilité réduite. Ces logements seront prioritairement proposés aux candidats issus du fichier créé spécialement par la Ville pour identifier les ménages concernés et alimenté par l'ensemble des bailleurs et réservataires ;
- identifier et accompagner les ménages de plus de 75 ans désirant bénéficier d'une mutation dans un logement mieux adapté à leurs besoins, en appliquant le même loyer au m² et en favorisant si besoin les travaux d'adaptation 'classiques' (changement de baignoire en douche).

Indicateurs de résultat : - nombre de ménages en situation de handicap relogés / nombre total de ménages identifiés
- nombre de mutations de ménages de plus de 75 ans

AXE 3 : GARANTIR LA REUSSITE DES OPERATIONS DE RELOGEMENT

*La ville de Nanterre s'inscrit dans un contexte de profonde mutation urbaine lié notamment au projet Seine-Arche, à la démolition du « Bateau » (183 logements) dont le relogement des locataires fait l'objet depuis le 18 juin 2007 d'une convention de partenariat entre la Ville de Nanterre et l'OPDH 92, et au déroulement des Programmes de renouvellement urbain du Petit Nanterre et du quartier Université (Provinces-Françaises).
A court et à moyen terme, plus de 400 familles issues de la cité des Canibouts et des Provinces-Françaises seront relogées dans les programmes de constructions neuves prévues à cet effet, sur site et hors site.
Afin de garantir les conditions de réussite de ces projets, les partenaires s'engagent à œuvrer à faciliter les échanges de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires.*

Les partenaires s'accordent ainsi sur les objectifs suivants :

- répondre dans la mesure du possible aux souhaits exprimés par les ménages en terme de choix de localisation lors du diagnostic social engagé en amont de l'opération de relogement ;
- veiller au respect des équilibres sociaux à l'échelle de la ville ;
- obtenir que l'ensemble des réservataires laissent pour un tour les logements sur leur contingent respectif sur les programmes de constructions neuves dédiés au relogement des locataires des bâtiments voués à la démolition dans le cadre des conventions ANRU.
- Faciliter la coordination inter-bailleurs liée aux projets de démolition avec par exemple la facilitation des travaux spécifiques prix en charge par le bailleur démolisseur lorsque ce n'est pas celui qui effectue le relogement, transfert de dépôt de garantie d'un bailleur à un autre etc.

Indicateurs de résultat : - bilan des relogements annuels dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- bilan des partenariats engagés inter-bailleurs et bailleurs-réservataires.

Nanterre, le

COMMUNE DE NANTERRE

ETAT

**DEPARTEMENT
DES HAUTS-DE-SEINE**

Monsieur Patrick JARRY
Maire de Nanterre
Conseiller général

Monsieur Patrick STRZODA
Préfet des Hauts-de-Seine

Monsieur Patrick DEVEDJIAN
Président du
Conseil Général des
Hauts-de-Seine

**OFFICE MUNICIPAL D'HLM
DE NANTERRE**

**OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL
D'HLM DES HAUTS-DE-SEINE**

SOCIETE D'HLM LOGIREP

Madame Marie-Claude GAREL
Présidente

Monsieur Jean-Paul DOVA
Président

Monsieur Christian GIUGANTI
Directeur Général

SOCIETE D'HLM LA SABLIERE

SOCIETE D'HLM FRANCE HABITATION

SOCIETE D'HLM DOMAXIS

Monsieur Jean-Luc VIDON
Directeur Général

Monsieur Pascal VAN LAETHEM
Directeur général

Monsieur Philippe De NIJS
Directeur Général

**SOCIETE D'HLM RESIDENCE LE
LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES**

Monsieur SCHNEIDER
Président directeur général

SOCIETE D'HLM TOIT ET JOIE

Madame Michèle ATTAR
Directrice générale

SOCIETE D'HLM LOGIS TRANSPORTS

Monsieur Marc BRABANT
Directeur général

SOCIETE D'HLM ANTIN RESIDENCE

Monsieur Jean-Luc LIABEUF
Directeur Général

ESH OSIICA

Monsieur Stéphane KEITA
Directeur général

**Sem Régie Immobilière de la Ville
de Paris**

Monsieur Pierre AIDENBAUM
Président

SEM ADOMA

Monsieur Alain BOTTON
Directeur général délégué

**CONFEDERATION NATIONALE DU
LOGEMENT**

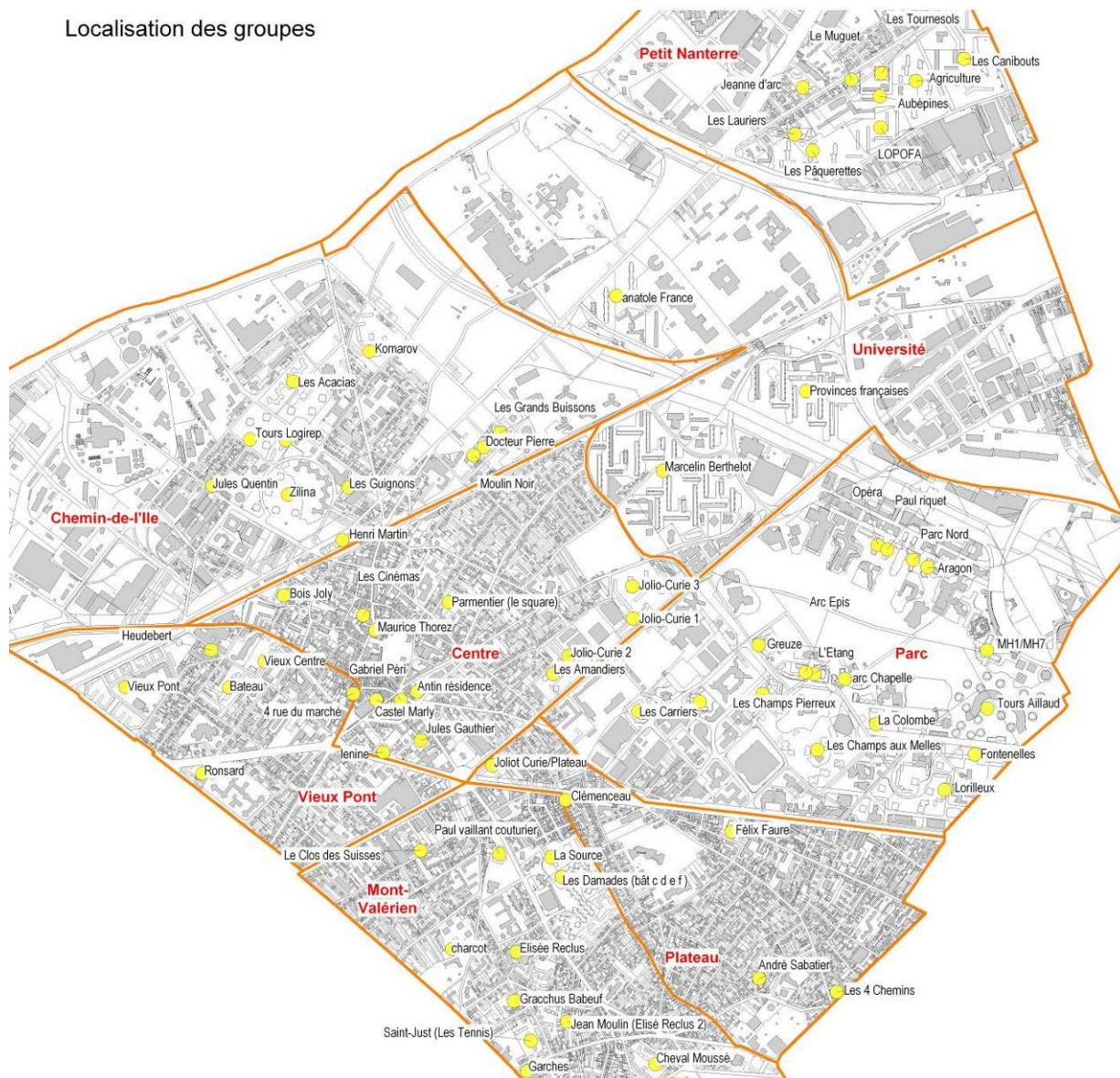
Monsieur DESBOIS
Président

**CONFEDERATION GENERALE DU
LOGEMENT**

Monsieur FRECHET
Président

ANNEXE 1 : LA LOCALISATION DES GROUPES

Localisation des groupes



ANNEXE 2 : CLASSEMENT DES GROUPES (Source CCL 2008)

	Environnement dévalorisé	Environnement mixte	Environnement équilibré
Groupes précaires	Agriculture Tours Aillaud Les Pâquerettes MH1/MH7	Provinces françaises Zilina Les Guignons	
Groupes fragiles	La Colombe Les Lauriers Fontenelles Greuze Les Canibouts Les Carriers Les Champs aux Melles	Les Grands Buissons Paul Morin Komarov Tours Logirep	Gabriel Péri La Source
Groupes moyens	Les Fontaines Aragon Lorilleux Le Muguet Les Tournesols LOPOFA Jeanne d'Arc Opéra L'Etang Les Champs Pierreux Parc Nord	Marcelin Berthelot Les Acacias Anatole France	Vieux Centre Heudebert Les 4 Chemins Saint-Just (Tennis) Ronsard
Groupes intermédiaires	Arc Chapelle Aubépines	Jules Quentin Henri Martin Moulin Noir	Jean Moulin Vieux Pont Jolio-Curie 1, 2 et 3 Bateau Bois Joly Joliot Curie/Plateau Parmentier (square) Castel Marly Charcot Gracchus Babeuf Les Amandiers Cheval Moussé Félix Faure 4 rue du marché Les Cinémas André Sabatier Maurice Thorez Clémenceau Les Damades Paul vaillant couturier Elisée Reclus Garches Lénine Jules Gauthier Clos des Suisses

En gras les groupes de plus de 500 logements