

Politique
d'Attribution et de
Mixité Sociale
Sia Habitat

Déclinée à l'échelle des EPCI

Politique d'Attribution et de Mixité Sociale

Préambule

Les engagements de Sia Habitat, piliers de la définition de sa politique d'attribution et de mixité sociale, sont de :

- . Répondre aux engagements nationaux et territoriaux en matière de relogement (DALO, attributions aux ménages du 1^{er} quartile en zone Hors QPV et la loi LEC dans son ensemble, relogement des publics prioritaires, fiabilité des attributions sur le contingent en flux, accompagnement des publics fragiles ; obligation de transparence des attributions) ;
- . Favoriser l'accès au logement pour tous, la mixité sociale au sein de ses quartiers et de ses résidences en collaboration avec les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), et les communes ;
- . Maintenir et renforcer le partenariat avec les communes et les réservataires ;
- . Permettre l'installation du bien-vivre ensemble en favorisant et en soutenant les projets sur la base de partenariats, du tissu associatif local ;
- . Favoriser les parcours résidentiels, avec une attention spécifique sur des publics que Sia habitat considère comme prioritaires, en instaurant une vigilance particulière sur les personnes âgées, sur l'accompagnement du rapprochement habitat emploi et sur le logement des jeunes ;
- . Être un partenaire solidaire pour répondre aux besoins générés par des crises conjoncturelles ;
- . Bien connaître l'occupation de ses logements pour faciliter le rapprochement offre/demande dans le cadre de la qualification de l'offre et ainsi veiller à améliorer ou conforter ses équilibres de peuplement.

Sommaire¹

[I Historique de la prise en compte d'une politique d'attribution chez Sia Habitat](#) page 3

[II La politique d'attribution et de mixité sociale chez Sia Habitat aujourd'hui](#) page 4

II-1 Répondre aux situations d'urgences et aux demandeurs prioritaires dans le cadre de sa mission d'intérêt général :

II-1.a. Article L441-1 du CCH (liste publics prioritaires) page 6

II-1.b. Public désigné par la commission DALO page 7

II-1.c. Satisfaire nos objectifs réglementaires en matière de relogement (Loi LEC) page 7

II-1.d. Public désigné PDALHPD page 8

II-1.e. Violences conjugales page 8

II-1.f. Travailleur essentiel à la Nation page 9

II-2 Répondre aux besoins des publics priorisés dans le cadre de son plan stratégique

II-2.a. Favoriser le rapprochement Habitat/Emploi page 9

II-2.b. Favoriser la mobilité résidentielle de nos clients et plus particulièrement des personnes âgées page 90

II-2.c. L'accès au logement des jeunes page 9

II-2.d. Répondre au besoin des salariés dont l'employeur cotise à Action Logement Services page 11

II-2.e. Les relogements générés par les opérations NPNRU page Erreur ! Signet non défini.1

[III La démarche de politique d'attribution et mixité sociale de SIA Habitat : Une connaissance partagée de l'occupation des résidences et la co-construction des objectifs de peuplement dans une recherche du bien-vivre ensemble](#) page Erreur ! Signet non défini.2

[III-1 Cartographie du patrimoine Sia Habitat](#) page 12

[III-2 Une politique d'attribution et de mixité sociale appuyée sur la recherche du bien vivre ensemble](#) page 122

[IV Indicateurs de pilotage de la politique d'attribution et de mixité sociale](#) page 17

¹ Les indications du numéro de page sont des liens hypertexte interne au document : veuillez-vous placer sur le numéro et faire CTRL+CLIC GAUCHE pour suivre le lien

I- Historique de la prise en compte d'une politique d'attribution chez Sia Habitat

La politique d'attribution et de peuplement chez Sia Habitat a été travaillée depuis 2011. Avant cette évolution notable, la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de 2010 présentait un chapitre politique d'attribution intitulé : « logement adapté à la composition et aux ressources de la famille » qui listait les orientations d'attributions suivantes :

- . les relogements des situations les plus délicates dans les secteurs les plus équilibrés en matière de mixité sociale des différents segments de parc ;
- . la sous-occupation et sur-occupation ;
- . le handicap.

Cette CUS annonçait les principes qui régiront l'écriture à venir d'une politique d'attribution. Cette dernière a donc été travaillée en 2011, en sollicitant l'avis de communes et d'EPCI et après échange en comité métier (émanation du directoire), elle a été présentée en conseil de surveillance en octobre 2011.

Cette politique d'attribution donnait une définition à la mixité sociale que les textes de l'époque mentionnaient comme orientation d'attribution sans jamais la définir. Cette politique proposait les objectifs de :

- . favoriser la mixité sociale ;
- . garantir transparence et non-discrimination ;
- . faire rimer mixité sociale et qualité de vie ;
- . faciliter l'intégration et la non-exclusion.

Cette politique était anticipatrice et donc toujours d'actualité pour répondre aux lois majeures qui vont se succéder ALUR, LEC et ELAN.

Depuis 2014, cette politique va alimenter très largement les travaux inter-bailleurs sous l'égide de l'ARHLM Nord pas de Calais puis URH Hauts de France pour être force de propositions auprès des EPCI et des communes pour la rédaction et mise en œuvre des orientations d'attributions (PPGDID, CIET, CIA, Cotation, gestion en flux de contingents, location voulue).

La politique mise en place en 2011 s'est enrichie au fil du temps, et des évolutions réglementaires. Elle se retrouve encore au sein de la CUS 2020 pour la période 2021-2026 au sein du chapitre « Politique d'attribution, de mixité sociale et de bien vivre ensemble ».

II- La politique d'attribution et de mixité sociale chez Sia Habitat aujourd'hui

Afin de respecter ses engagements issus de la CUS, Sia Habitat structure sa politique d'attribution autour de 2 axes :

Tout d'abord **l'expertise en matière d'attribution**, par laquelle il s'agit de veiller au respect de la réglementation, des critères de séjour, des ressources, des critères de taux d'effort, de la composition familiale et de la typologie du logement. Il s'agit d'une veille au bon déroulement de la procédure et au respect de la réglementation.

Il s'agit pour cette politique d'attribution, au travers de la réglementation et de l'expertise, qu'elle soit au service d'une **recherche de la mixité sociale**.

L'objectif vise à rechercher et à maintenir une mixité sociale génératrice du « **bien-vivre ensemble** ». La concertation avec les communes et les EPCI, et la connaissance partagée permettent de construire la mixité sociale, et la co-construction des objectifs de mixité sociale.

La mixité sociale se conçoit dès le projet de construction et la conception des logements. Cela est devenu un impératif chez Sia Habitat d'inclure de la mixité intergénérationnelle, ou encore économique (concevoir des logements à loyer très social jusqu'à la capacité d'intégrer des loyers intermédiaires), mais encore de proposer des logements de toutes typologies afin d'intégrer le besoin en logement des différentes situations familiales des demandeurs.

Le bien-vivre ensemble chez Sia Habitat se définit comme le fait d'allier bien vivre dans le logement et cohésion sociale, en luttant contre la précarité (notamment en faisant en sorte que le coût global du logement, permette de préserver le pouvoir d'achat de ses clients), et de réfréner les phénomènes de ségrégation, et de concentration géographique des fragilités. Ainsi, tout en répondant à sa mission de service public de construire, gérer, loger, et de favoriser la mixité sociale, Sia Habitat a une ambition de performance sociale en développant des capacités d'animer ses quartiers en lien avec le tissu associatif local, et d'accompagner ses résidents.

A partir des éléments structurants ci-dessus et pour répondre aux attentes de la loi Elan et des enjeux territoriaux plusieurs principes ont été édictés :

- . Relogements des situations les plus délicates prioritairement réalisés dans les secteurs **les plus équilibrés en matière de mixité sociale**
- . Mise en œuvre d'un diagnostic social dès l'attribution lorsqu'il s'agit de publics fragiles².

En parallèle de la détermination des orientations stratégiques de sa politique d'attribution, Sia Habitat souhaite activement poursuivre les démarches initiées sous l'égide de l'Union Régionale de l'Habitat, et s'inscrire comme un partenaire actif des inter bailleurs par EPCI.

² Définition des Publics fragiles : Ménages qui présentent des difficultés sociales et économiques. Sous l'angle du logement ce sont les personnes en grande difficulté, à la rue, sortants d'hébergement ou en difficultés dans le maintien au domicile.

Cette collaboration, a pour objectif de permettre à Sia Habitat, aux bailleurs et EPCI volontaires, de mettre en place des réponses opérationnelles simples aux évolutions réglementaires dans la gestion des attributions, tout en jouant leur rôle « d'acteur de la cohésion sociale ». A l'occasion de ces démarches entreprises en co-construction, Sia Habitat aborde une vision allant au-delà de la résidence, pour avoir en visibilité son impact au sein des quartiers, dans lesquels ses résidences se situent, et ainsi favoriser un regard partagé.

Ce travail comporte différents enjeux que SIA Habitat et la majorité des organismes HLM ont à cœur d'atteindre, à savoir :

- . de promouvoir une approche des politiques de peuplement qui privilégie en premier lieu la satisfaction des besoins de toutes les catégories de demandeurs et l'égalité d'accès au logement plutôt que la seule maîtrise des attributions dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) ;
- . d'appréhender plus finement la réalité et la diversité des situations locales,
- . de mieux déceler les processus de dévalorisation ou de ségrégation qui s'opèrent dans les quartiers ;
- . de cibler les marges de manœuvre et leviers de transformation pour mettre en œuvre des solutions adaptées aux enjeux locaux ;
- . de travailler à l'amélioration de la qualité de « bien vivre ensemble » dans les quartiers pour impacter positivement les conditions de vie de leurs habitants et les rendre attractif pour toutes les populations.

Pour répondre à ses ambitions en matière de peuplement et en application du cadre réglementaire la politique d'attribution de SIA Habitat s'appuie sur les critères suivants :

II-1 Répondre aux situations d'urgences et aux demandeurs prioritaires dans le cadre de sa mission d'intérêt général

II-1.a. Article L441-1 du CCH (liste publics prioritaires)

Dispositions de l'article L 441-1 CCH :

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- a) 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 ;*
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;*
- c) 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 ;*
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;*
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;*
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;*
- g) 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 ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;*
- g bis) 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 :*
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve, ou qu'elle fréquente ;*
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;*
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;*
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévu aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;*
- j) 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 ;*
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;*

l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement ;

m) Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge. [...]»

A cet égard, Sia Habitat s'engage à consolider et maintenir les échanges avec les partenaires associatifs et institutionnels, dans le suivi des demandeurs reconnus public prioritaire ou en attente de passage en Commission Technique Territoriale.

Sia Habitat s'engage à maintenir sa participation aux échanges en CTT, à mettre en œuvre tous les moyens afin de répondre aux objectifs départementaux quant au relogement des personnes reconnues publics prioritaires. Sia Habitat veille avec soin au suivi des informations présentes dans la base SYPLO, en s'attachant à apporter une vigilance quant à la fiabilité des données transmises.

II-1.b. Public désigné par la commission DALO

Le Droit Au Logement Opposable (DALO) est instauré par la loi du 5 mars 2007 la loi dite « loi DALO » reconnaît un droit au logement décent et indépendant aux personnes résidant en France de façon stable et régulière, qui ne peuvent pas accéder par leurs propres moyens à un tel logement ou s'y maintenir.

Le droit au logement opposable constitue pour les requérants un recours ultime face à des difficultés graves de logement. Il vise à confier à l'État l'obligation de loger ou de reloger les ménages qui y sont reconnus éligibles, de façon prioritaire, urgente, et avec une offre « adaptée » au sens de la loi (répondant aux besoins et caractéristiques des ménages).

Si l'État est seul débiteur de ce droit, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux et Action Logement Services ont l'obligation de contribuer à l'effort de relogement. Lorsque l'État est défaillant, sa responsabilité peut être engagée.

Sia habitat soucieux de répondre à ces obligations a donc déployé une organisation territoriale lui donnant la capacité de répondre aux injonctions dans le délai attendu.

II-1.c Satisfaire nos objectifs réglementaires en matière de relogement (Loi LEC)

L'article L 441-1 du CCH dispose :

« Sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville³, au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de

³ Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Les périmètres des QPV sont fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole.

logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- *à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement ; [demandeurs relevant du 1^{er} quartile]*
- *Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa du présent article, au moins 50 % des propositions annuelles de logements, suivi d'une signature de bail ou non, situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs relevant des quartiles 2,3 et 4. »*

Sia Habitat s'organise pour répondre à ces enjeux, en développant notamment l'accès et le pilotage en interne de ces indicateurs.

II-2.d. Public désigné PDALHPD

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) fait partie intégrante des enjeux de Sia Habitat.

Le PDALHPD est au cœur de la politique publique menée par le gouvernement et le ministère de la Cohésion des territoires, qui a pour vocation, notamment, d'agir en matière de logement et de lutte contre la précarité et l'exclusion. Il intervient également dans le cadre de la politique gouvernementale relative à la ville dans les domaines du logement dans la ville, du renouvellement urbain, de la politique en faveur des quartiers défavorisés et dans le programme d'insertion des publics fragiles dans ces quartiers.

Au niveau territorial, Sia Habitat est présent sur les départements du Nord et du Pas-de-Calais.

Le conseil départemental dans son PDALHPD définit les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans-abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins, et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement. Sia habitat est force de proposition pour la rédaction des plans et intègre ses composantes à sa politique d'attribution. Il reste attentif à être en lien avec les acteurs de la mise en œuvre du PDALHPD.

Le PDALHPD est au cœur de la gestion de la demande et des attributions et se concrétise par la mise à disposition par les services de l'Etat de la base dite SYPLO (Système Priorité Logement), dont un accès est ouvert sur demande aux collaborateurs désigné de Sia Habitat.

II-2.e. Violences conjugales

Sia Habitat est engagé dans le relogement des victimes de violences conjugales et leur famille dans le cadre de sa politique d'attribution.

Et depuis 2021, Sia Habitat accentue cet engagement auprès de la Fédération Nationale Solidarités Femmes (FNSF), l'Union Régionale pour l'Habitat (URH) et les bailleurs des Hauts-de-France dans le cadre d'une convention de partenariat relative à l'accès au logement locatif social pour les femmes victimes de violences conjugales ou familiales. Sia

Habitat s'engage à se fixer un objectif de logement annuel à destination des victimes de violences conjugales ou familiales.

II-2.f. Travailleur essentiel à la Nation

Dans la lignée de la loi relative à la différenciation, à la décentralisation et à la déconcentration (Loi 3DS), Sia Habitat se tient à l'écoute des orientations et des objectifs qui seront définis par les Conférences Intercommunale du Logement (CIL), et du décret fixant la liste des catégories de profils.

Dans une approche volontariste, dans l'attente de ce décret, SIA développe des partenariats locaux permettant de proposer des solutions et d'accompagner les parcours résidentiels.

II-2. Répondre aux besoins des publics priorités dans le cadre de son plan stratégique

II-2.a Favoriser le rapprochement Habitat / Emploi

Sia Habitat met également au-devant la situation des demandeurs souhaitant rapprocher domicile et lieu de travail.

Cet axe est le résultat d'une démarche de réflexion stratégique plus globale qui vise, elle-même, à accompagner les souhaits de mobilité au sein de ses résidences des locataires vers un logement plus adapté, et accompagner le rapprochement domicile / travail, ou attribuer des logements à des salariés proches des bassins d'emplois, mais également de travailler à la construction de nouveaux logements dans les nouveaux bassins d'emploi. Sia Habitat se positionne en tant que facilitateur en faisant du logement un levier d'accès à l'emploi.

C'est également un élément qui sera valorisé par les EPCI ayant retenu ce critère, dans leur grille de cotation dont l'objet consiste en une aide à la sélection de candidats. Cette action permet d'impacter positivement le pouvoir d'achat de ses locataires, de faciliter le retour à l'emploi, et de réduire leur empreinte carbone.

Dans le prolongement de cet axe, Sia Habitat souhaite porter une attention particulière à destination des demandeurs en recherche d'emploi, en leur proposant un logement dans un secteur proche des bassins d'emploi, en adoptant également une analyse plus fine des demandes de mutations à travers ce prisme, pour permettre de répondre aux sollicitations de ses locataires.

II-2.b Favoriser la mobilité résidentielle de ses clients et plus particulièrement des personnes âgées

□ La mobilité résidentielle :

Sia Habitat s'engage en faveur des ménages en sous et sur occupation, l'objectif est de favoriser les mutations au sein de son patrimoine de logements.

Sia Habitat contribue à la mise en œuvre du droit au logement, et souhaite étudier les situations de ses habitants en vue de leur donner accès à un logement adapté à leur situation. L'attention apportée aux parcours résidentiels des ménages logés chez Sia Habitat répond donc à plusieurs enjeux :

- . Mettre à disposition des locataires un logement qui soit adapté à leur situation et prévenir la constitution de situation d'urgence liée à des difficultés de maintien et/ou aux conditions d'occupations d'un logement qui ne seraient plus adaptées ;
- . Favoriser la mutation, ce qui permettrait la libération des grandes typologies plus rares en nombre et en disponibilité ;

Dans le cadre de cette démarche, plusieurs objectifs ont été fixés :

- . Identifier et renforcer le suivi qualitatif des demandes de mutation exprimées directement à Sia Habitat ou déposées dans le SNE ;
- . Mettre en lumière les demandes de logement anciennes qui peuvent être rendues invisibles parmi l'ensemble des demandes de logement social ;
- . Disposer d'une pratique uniforme chez Sia Habitat pour suivre en commun ces demandes et partager le diagnostic de la situation et les propositions faites aux ménages ;
- . Traiter de manière équitable toutes les demandes de mutation ;
- . Accompagner le locataire en tant qu'acteur dans sa demande de mutation.
- . Porter une attention particulière aux demandes de mutations en ayant pour volonté de travailler les mutations dans le cadre des opérations neuves et réhabilitées.

□ L'accompagnement vers la mobilité résidentielle en faveur des occupants de plus de 65 ans :

Sia Habitat souhaite favoriser la mobilité des locataires de plus de 65 ans qui se trouveraient dans au moins une des situations suivantes (situations pouvant se cumuler) :

- . En situation de sous-occupation ;
- . Nécessitant une adaptation et habitant un logement non adaptable ;
- . En difficulté économique.

Des mesures d'accompagnement spécifique visent à tenir compte des besoins de ces publics pour permettre la levée des freins, tout en sécurisant et pérennisant un logement adapté dans le cadre du maintien à domicile.

Cette démarche se traduit par une action dynamique et volontaire d'identification des besoins et de mobilisation des partenaires

II-2.c. L'accès au logement des Jeunes

Sia Habitat est engagé dans l'accès au logement des jeunes, en explorant des modalités de logement plus souple agile et adapté à leur situation. En moyenne, 20% de ses attributions sont faites à destination des jeunes de moins de 26 ans. La volonté est de continuer à faciliter l'intégration des jeunes. Les situations de décohabitation, l'accès aux parcours de formation sont des étapes rencontrées par la plupart des jeunes, dont Sia Habitat s'empare pour favoriser la première prise d'autonomie ou le rapprochement logement/étude en leur offrant un logement financièrement adapté à leur budget, et faciliter leur première installation ainsi que la première expérience de leur parcours résidentiel.

II-2.d Répondre au besoin des salariés dont l'employeur cotise à Action Logement Services, et autres réservataires

Action Logement Services (ALS) est l'un des partenaires de SIA Habitat qui s'inscrit notamment par sa participation au financement des projets d'opération immobilière.

Sia Habitat travaille en partenariat avec le référent ALS, afin de respecter les droits de réservations de logements obtenus par ALS dans le cadre de son accompagnement financier en soutien de l'engagement de développement et de réhabilitation de Sia Habitat.

Ce partenariat avec ALS permet à Sia Habitat d'examiner les candidatures des personnes salariées, ce qui favorise la mixité sociale et répond à sa recherche d'équilibre de peuplement.

A terme, Sia Habitat va basculer sur une gestion en flux avec ALS, ce qui aura pour conséquence de ne plus avoir de logement fléché unitairement, mais de pouvoir répondre à ses engagements avec ALS sur l'ensemble de son patrimoine, et ainsi améliorer la mixité sociale sur l'ensemble de ses résidences.

II-2.e Les relogements générés par les opérations NPNRU

Sia habitat en tant que bailleur non démolisseur, accompagne le relogement des ménages impactés par le NPNRU, et met tout en œuvre pour réaliser les objectifs en la matière en proposant des solutions de relogements en quantité et qualité adaptées aux demandes des ménages impactés.

Sia habitat participe activement à l'ensemble des instances traitant des relogements NPNRU que ce soit les Groupe Technique de Relogement Métropolitain (GTRM), Groupe Technique de Relogement local (GTR), inter bailleurs de toutes les villes, ainsi que des rencontres avec les bailleurs démolisseurs et les chargés de relogement.

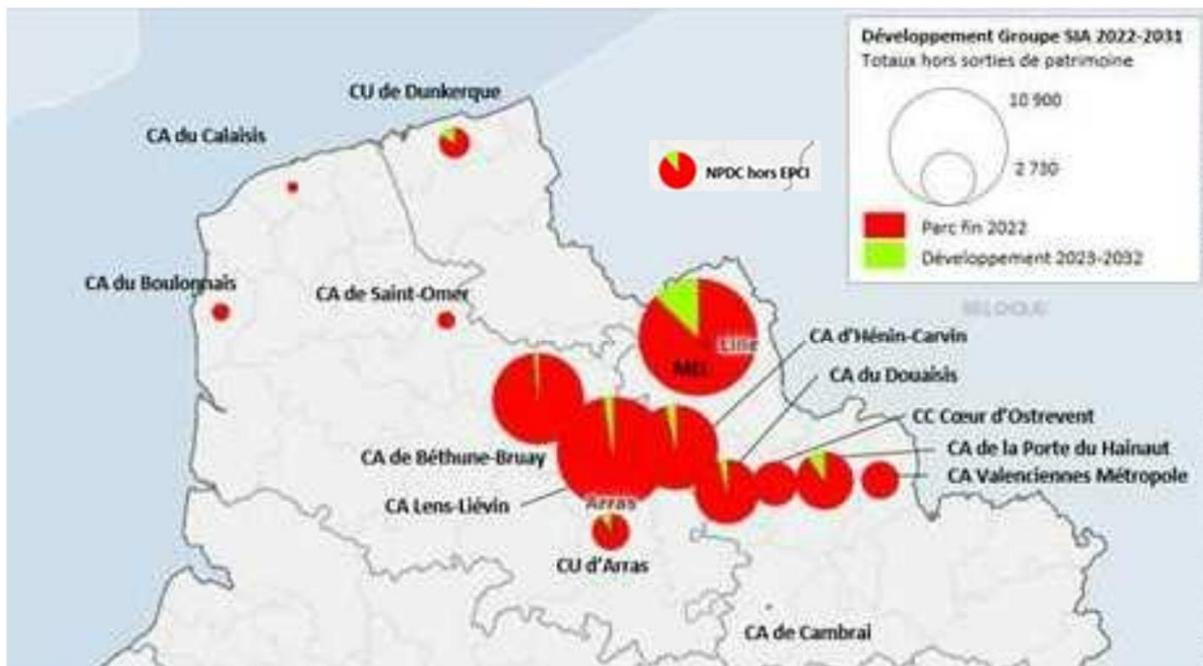
Aussi, en parallèle Sia Habitat s'inscrit dans la démarche de minoration de loyer et étudiera la possibilité de faire bénéficier les familles de minoration de loyer dans le cadre du dispositif financé par l'ANRU.

A travers toutes ces actions, Sia Habitat s'inscrit comme un acteur majeur dans la réussite des relogements à réaliser à la suite des différents programmes NPNRU.

III- La démarche de politique d'attribution et mixité sociale de SIA Habitat : Une connaissance partagée de l'occupation des résidences et la co-construction des objectifs de peuplement dans une recherche du bien-vivre ensemble

III-1 Cartographie du patrimoine SIA HABITAT

La répartition du patrimoine locatif de Sia Habitat est ancrée sur la région des Hauts-de - France et plus précisément sur les départements du Nord et du Pas-de-Calais avec une pluralité d'EPCI et de communes partenaires :



III-2 Une politique d'attribution et de mixité sociale appuyée sur la recherche du bien vivre ensemble

Dans le respect des enjeux et objectifs repris précédemment, l'ambition pour Sia Habitat est de pouvoir changer l'image perçue des quartiers. Il s'agit de rendre les quartiers attractifs pour l'ensemble des profils de ménages, qu'ils soient retraités, seuls avec ou sans enfants, en couple avec ou sans enfants, ayant plus ou moins de ressources, avec ou sans emploi et faire en sorte qu'ils puissent bien vivre ensemble en créant du lien.

La politique de peuplement et de mixité sociale est une démarche permettant de définir des objectifs d'attribution pour favoriser les équilibres de peuplement et répondre à l'obligation de mixité sociale. Cela permet aussi de pouvoir répondre facilement à la question qui est souvent posé aux bailleurs sociaux : comment sont attribués les logements sociaux et notamment comment sont choisis, parmi des milliers de demandes en stock, les dossiers qui seront présentés en CALEOL pour un logement à attribuer ?

Cette démarche est issue d'une co-construction en inter bailleurs et avec les EPCI mais aussi sollicitant l'expertise des services de l'Etat.

Définition de la notion de « mixité sociale » par le bien-vivre ensemble :

□ Les familles de patrimoine

Le patrimoine a été classé en 6 familles :

- . Collectif Hors QPV
- . Individuel Hors QPV
- . Collectif en QPV
- . Individuel en QPV
- . Patrimoine spécifique
- . Secteur rural (définition INSEE).

□ L'indice de bien vivre ensemble :

Chaque résidence a fait l'objet d'une notation selon le croisement de 3 dimensions :

- . 1 dimension statistique (nb APLisés, Nb de ménage < PLAI, taux impayés + 3 mois, taux de rotation)
- . 1 vision du terrain (expert bailleur)
- . 1 vision de la commune (expert commune)

Ces dimensions se composent des indicateurs suivants :

Indicateurs	Causes
Indicateur d'Attractivité résidentielle	Turnover important et/ou ressources élevées et/ou attractivité négative
Indicateur de fragilité économique	Turnover important et/ou impayés élevés et/ou ressources < à 60% des plafonds élevés et/ou demandes d'interventions importantes sur les parties communes
Indicateur de fragilité multiple	Fragilité économique et/ou demandes d'interventions sur le logement élevées et/ou demandes d'interventions sur les parties communes élevées
Indicateur de gestion sociale	Impayés élevés et ressources élevées
Indicateur de logement	Demandes d'interventions sur le logement élevées
Indicateur de mixité sociale	Ressources élevées
Indicateur de rotation	Turnover important et attractivité positive
Indicateur sur les parties communes (uniquement en collectif)	Demandes d'interventions sur les parties communes élevées
Indicateur de maintien d'équilibre	Résidences sans difficultés apparentes

Cette méthode a pour objectif d'attribuer à chaque résidence une note finale de 1 à 4 afin de les classer en 4 catégories :

- 1 – Qualité de bien vivre ensemble excellente
- 2 – Qualité de bien vivre ensemble satisfaisante
- 3 – Qualité de bien vivre ensemble à conforter
- 4 – Qualité de bien vivre ensemble à travailler

□ **L'analyse de l'occupation sociale sur la base des segments de ménages,**

Cette segmentation de l'occupation des résidences se décline selon 6 catégories :

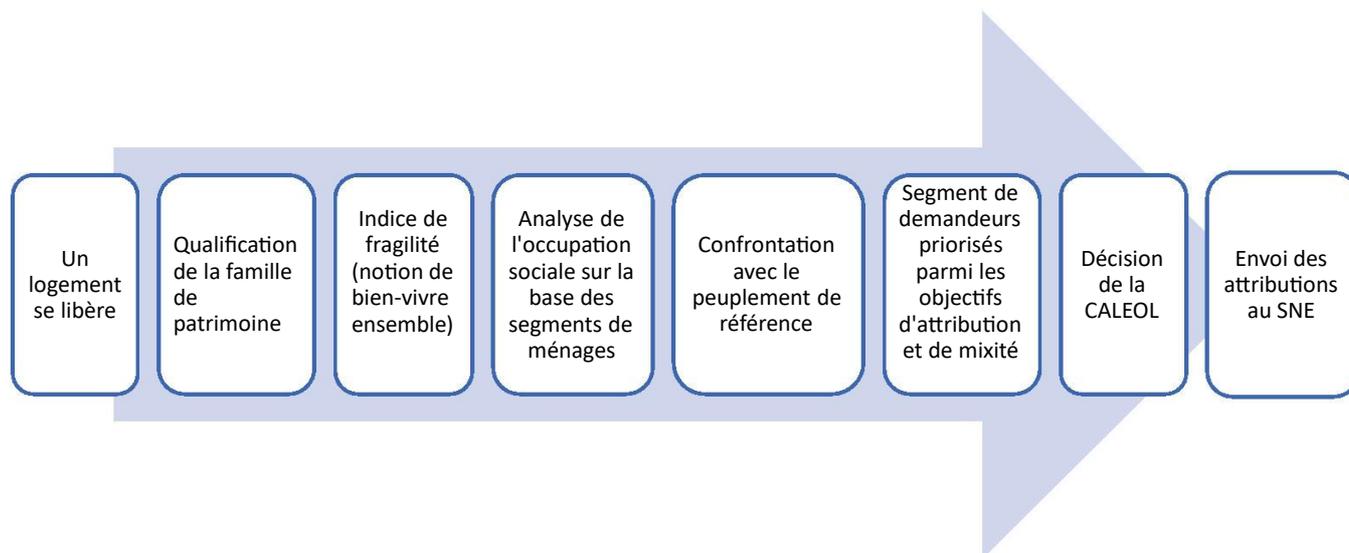
- Retraité ;
- Inactif isolé ;
- Inactif en couple ;
- Actif isolé ;
- Actif en couple ;
- Ménage dont les ressources sont > à 80% des plafonds PLUS.

□ **La définition du peuplement de référence par famille de patrimoine et par EPCI**

Dans chaque EPCI, pour chacune des familles de patrimoine, le peuplement de référence est calculé en faisant la moyenne de l'occupation (segments) des résidences dont la note de bien vivre ensemble est excellente ou satisfaisante. Il est considéré dans cette démarche que la mixité sociale contribue au bien-vivre ensemble et donc une référence vers laquelle doivent tendre les résidences avec une note de bien vivre ensemble à conforter ou à travailler.

□ **La détermination des objectifs de peuplement :**

Ces peuplements de référence (réactualisés tous les deux ans) permettent de déterminer avec les EPCI et les communes, les objectifs de peuplement à appliquer dans le cadre de l'attribution des logements. De manière concrète Sia Habitat met en œuvre une politique de suivi du peuplement de référence déterminé par EPCI et par famille de patrimoine.



Sia Habitat a ainsi bâti des modes opératoires reprenant les différents aspects réglementaires et stratégiques qui sont régulièrement mis à jour et transmis aux équipes.

En voici les grandes lignes à l'heure actuelle :

A la libération d'un logement, il est nécessaire de prendre connaissance des caractéristiques du logement disponible à la relocation.

Vient ensuite la consultation du vivier des demandeurs, dont le profil et la situation correspond aux caractéristiques du logement, en termes de typologies et de secteur géographiques, via le Serveur National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE) et le Système Priorité Logement (SYPLO).

En l'état, une recherche, en prenant les seuls critères de localisation et de type de logement, donne un volume de demandes de logement volumineux.

Il est donc nécessaire d'affiner la recherche de candidats en prenant en compte les cibles de segments de demandeurs priorisés dans le cadre de la détermination des objectifs de peuplement définis à travers de la connaissance du peuplement, de la note de bien vivre ensemble et du peuplement de référence. La sélection sera complétée prochainement par la grille de cotation que mettra en œuvre chaque EPCI dans le cadre de la convention Intercommunale d'Attribution. CIL/CIA.

Ensuite il convient de filtrer les situations reconnues DALO ou sortant d'hébergement afin de répondre à nos objectifs prioritaires.

De même, il est nécessaire d'échanger avec nos partenaires élus locaux, et Action Logement Services, sur les candidats à inscrire en CALEOL.

A noter également, que dans le cadre de la réhabilitation thermique, Sia Habitat profite de l'opportunité qui est offerte par les logements devant être libérés, pour rééquilibrer le peuplement de ces résidences en cohérence avec les objectifs partagés avec les partenaires territoriaux. Ces opérations sont un vrai levier pour permettre d'accélérer le rééquilibrage de quartier présentant plusieurs niveaux de fragilité.

- Un outil de pilotage ("Calculatrice peuplement" sur EXCEL) :

Pour faciliter la mise en œuvre de sa stratégie bien vivre ensemble, Sia Habitat a bâti un outil de pilotage ("Calculatrice peuplement" sur EXCEL) permettant à ses collaborateurs et aux parties prenantes, notamment les EPCI et les communes, de construire, et de suivre la mixité sociale au sein de ses résidences.

Cet outil permet de :

- . Connaître l'occupation de nos logements :
 - . En s'appuyant sur les résultats des enquêtes occupation (OPS) ;
 - . En mettant à jour les occupants et signataires lors de la vie du bail ;
 - . En qualifiant les objectifs de peuplement cible ;
 - . En restant à l'écoute des différents indicateurs accessibles utilisés pour la méthode de notation, dans les cas des résidences n'ayant pas encore fait l'objet d'une notation, notamment dans le cadre des résidences neuves.
- . Respecter le peuplement de référence pour veiller à l'équilibre de peuplement de nos résidences :
- . En permettant de visualiser cette cible de peuplement selon la résidence et le type de patrimoine.

- . Intégrer la mixité sociale et le bien-vivre ensemble pour équilibrer les résidences à l'attribution :
- . En se référant à la notation du bien-vivre ensemble⁴, rendue visible sur la fiche peuplement ;
- . En participant activement à la mise à jour de cette notation.

L'ambition à court terme est de pouvoir transformer ce classeur Excel en véritable module de rapprochement offre/demande intégré dans l'outil métier pour en faire une solution informatique permettant de fluidifier et de regrouper les enjeux de mixité sociale, d'équilibre de peuplement, de transparence et d'égalité de traitement des demandes de logement, intégrant la cotation, la gestion en flux des contingents et permettant de visualiser l'atteinte de nos objectifs annuels d'attributions. Cette solution informatique aura aussi pour vocation dans un second temps d'ouvrir un portail pour rendre les demandeurs de logement acteurs de leur recherche de logement (location voulue) et d'assurer la complète transparence des attributions pour les parties prenantes.

⁴ Définition donnée par le Larousse sur le vivre-ensemble : « Cohabitation harmonieuse entre individus ». Ou encore « capacité des habitants, dans un environnement de diversité sociale et culturelle, à partager harmonieusement leur lieu de vie » (ONG *Grainedepaix*).