

**CONVENTION-CADRE 2014-2016 SUR LES MODALITES DE GESTION DU CONTINGENT
PRIORITAIRE PREFECTORAL EN LOIRE-ATLANTIQUE *modifiée par l'avenant n°2015-1***

Entre l'État, représenté par M. le Préfet de la région des Pays de la Loire, Préfet de la Loire-Atlantique,

et les bailleurs sociaux ayant du patrimoine dans le département, à savoir Aiguillon Construction, Atlantique Habitations, CIF Coopérative, Espace Domicile, Harmonie Habitat, Immobilière des Chemins de Fer, Lnh, Gambetta Locatif, Logi Ouest, Nantes Habitat, Habitat 44, S.A. Les Marches de l'Ouest, Silène, Vilogia et Immobilière 3 F, représentés par leurs directeurs généraux respectifs

PREAMBULE

Le décret n°2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable a modifié les dispositions réglementaires du Code de la construction et de l'habitation relatives aux contingents de réservation de logements, dont notamment le contingent préfectoral.

Les droits de réservation du préfet sont déterminés par l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation et s'élèvent à 30% du total des logements de chaque organisme (dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'État).

Ces droits de réservation du préfet portent sur la totalité du parc social ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État : le parc conventionné à l'APL, ainsi que les logements aidés antérieurement à 1977.

Ils peuvent porter sur des logements identifiés dans des programmes, sur un flux annuel de logements portant sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur ou sur une combinaison entre ces deux formules. Dans tous les cas, ces réservations s'exercent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

La présente convention, qui fait suite à la précédente convention-cadre triennale 2011-2013, vaut accord collectif départemental au sens des articles L 441-1-2 et L 441-1-3 du CCH.

Parallèlement, les organismes d'Hlm ont signé en 2011 avec l'État une Convention d'Utilité Sociale qui contient notamment des objectifs d'accueil des ménages défavorisés.

LES ENJEUX DE LA CONTRACTUALISATION

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de peuplement, les principaux enjeux d'une contractualisation entre l'État et les organismes d'HLM sont :

- la prise en compte des publics prioritaires au titre de la loi sur le droit au logement opposable et, après appréciation par le préfet, de l'ensemble des ménages nécessitant un effort particulier tels que définis notamment par les articles L 441-1, L 441-1-1 et L 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation et par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées,

- la mise en place de modalités de gestion permettant le lien entre la demande prioritaire identifiée et l'offre mobilisée au titre du contingent préfectoral,

- l'organisation d'un suivi et d'une évaluation partenariale de la gestion du contingent,

- la prise en compte spécifique des publics en structures d'hébergement et reconnues aptes à l'accès au logement autonome afin de libérer des places dans ces structures et leur permettre de jouer pleinement leur rôle d'accueil des populations relevant réellement des dispositifs d'hébergement.

M P BR CDS JB A PD B JSP
#C I

avenant n° 1-2015
il s'agit notamment :

- des personnes en CHRS, résidences sociales et dispositif d'intermédiation locative

Un travail partenarial entre les représentants des bailleurs sociaux, les représentants des structures d'hébergement et le SIAO sera mené, en 2015, sous l'égide de l'Etat, afin d'évaluer le dispositif de sortie des sortants de structures, notamment de CHRS, vers le logement social et les voies possibles d'amélioration de ce dispositif.

En outre, à titre dérogatoire et expérimental, une seule candidature pourra être proposée en commission d'attribution des logements pour permettre, en 2015, le relogement des personnes en CHRS inscrites au contingent préfectoral, et notamment, en priorité, celles inscrites depuis 2014. En fonction des résultats constatés en fin d'année, l'opportunité d'une prolongation de la dérogation en 2016 pourra être examinée.

- des personnes ayant obtenu le statut de réfugié, logées ou hébergées au titre du dispositif d'accueil es demandeurs d'asile ; ces personnes font l'objet d'un suivi en commission inter bailleurs

- la prévention des expulsions en traitant le plus en amont possible la situation des personnes bénéficiant d'une aide du Fonds de Solidarité Logement géré par le Conseil Général et inscrits au contingent préfectoral en vue de leur relogement économique pendant la durée de l'aide versée par le FSL. Ces situations feront l'objet d'un signalement aux bailleurs sociaux. L'impact de ce dispositif sur le FSL est évalué par le comité responsable du PDALPD.

- L'État et les organismes d'HLM conviennent aussi de porter une attention particulière aux demandes -lorsqu'elles sont toujours actives- inscrites au contingent préfectoral depuis plus d'un an et lorsqu'elles n'ont jamais reçu de proposition, ou ont donné lieu à des refus de propositions justifiés. La DDCS adresse aux bailleurs sociaux une actualisation trimestrielle où apparaissent ces demandes. Cet examen des demandes anciennes a lieu régulièrement dans le cadre de la commission inter-bailleurs, sous l'égide de la DDCS en vue d'aboutir à un diagnostic partagé de la situation des ménages et à la recherche de solutions appropriées.

L'OBJECTIF ANNUEL D'ATTRIBUTION

La présente convention-cadre prévoit la fixation d'un objectif annuel entre les services de l'État et les bailleurs sociaux dont les modalités sont définies à l'annexe 1.

En complément de ces objectifs portant sur les ménages prioritaires au titre du contingent préfectoral, les organismes d'HLM s'engagent à réaliser une part significative de leurs attributions annuelles au bénéfice des ménages locataires HLM qui sont dans une situation prioritaire (nécessité de relogement économique, logement inadapté à la situation du ménage - santé, handicap, sur-occupation..., demande en délai anormalement long...).

LES MODALITES DE GESTION DU CONTINGENT PREFECTORAL

Le parc mobilisable au titre de la présente convention-cadre est le parc de logements des bailleurs sociaux et celui faisant l'objet d'une sous-location avec des associations agréées : dans le cas de ménages dont le besoin de logement répond effectivement aux critères de priorité définis en annexe 2 mais qui ne sont pas en situation d'accéder immédiatement à un logement autonome et banalisé, sous réserve que le ménage remplisse les conditions d'accès au logement social. Il est en effet nécessaire d'accompagner l'accès au logement du ménage par la mise en place d'une sous-location et d'un accompagnement social lié au logement.

En Loire-Atlantique, les modalités de gestion du contingent préfectoral sont les suivantes :

SRM
B *D*
IR *CRS* *JB* *PK* *PB* *AC 2*

a) La reconstitution du stock : en l'absence d'un contingent totalement identifié sur le stock, il est retenu prioritairement un objectif basé sur le flux annuel d'attributions.

Ce fonctionnement en terme de flux d'attributions aura lieu à titre dérogatoire et transitoire durant la période nécessaire à la reconstitution du stock afin d'accélérer cette dernière, en tenant compte du nombre de logements déjà identifiés au titre du contingent.

La liste des logements identifiés à la signature de la présente convention-cadre comme faisant partie du contingent préfectoral sera transmise au préfet par chaque bailleur.

Cela permettra aux organismes de reconstituer le stock de logements dédiés au contingent préfectoral au bénéfice des personnes prioritaires (30% du total des logements des organismes en vertu de l'article R 441-5 du CCH, dont au plus 5% pour les agents civils et militaires de l'État), logements sur lesquels le préfet pourra ensuite exercer un droit de suite au fur et à mesure de leur libération. Toutefois, les bailleurs sociaux comme l'État, veilleront à préserver la mixité sociale dans chaque résidence de logement, tout particulièrement dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ce principe doit permettre de faciliter une sollicitation équilibrée au plan territorial du patrimoine existant et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés. Il repose sur la mobilisation de tous les acteurs sur l'atteinte des objectifs ainsi définis.

Il constitue ainsi un outil pour la mise en œuvre du droit au logement, notamment du droit au logement opposable, tout en tenant compte des objectifs de mixité sociale des villes et des quartiers, des équilibres de peuplement au sein du parc social et des politiques locales de l'habitat.

Afin de poursuivre la reconquête des logements du contingent préfectoral, le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de Loire-Atlantique (PDALPD) préconise d'affecter certains logements au contingent lorsqu'il existe un déficit de public prioritaire sur le territoire.

Pour ce faire, l'État et les organismes d'HLM conviennent de mettre en place une procédure permettant de reconstituer le stock de logements réservés dans les secteurs géographiques détendus (secteurs où le délai anormalement long est de 18 mois, hormis la CARENE). En l'absence de candidats labellisés prioritaires sur les secteurs précités, les organismes d'HLM peuvent affecter au contingent préfectoral, un logement qui se libère, après demande d'accord des services concernés de la DDCS, par messagerie, accord donné sous 8 jours.

A chaque vacance, ces logements feront l'objet d'un droit de suite prioritaire préfecture.

b) La gestion du droit de suite : il est convenu entre l'État et les organismes d'HLM que la gestion des droits de suite est déléguée aux organismes d'HLM qui sont responsables des attributions au bénéfice des ménages labellisés prioritaires ou fonctionnaires par l'État.

Les organismes d'HLM attribuent un contingent « prioritaire préfecture » ou « fonctionnaire préfecture » aux logements dans lesquels sont logés les ménages qui ont été labellisés par le préfet. Les logements ainsi réservés bénéficient d'un droit de suite, ce qui a pour effet, lors des rotations, de les attribuer à des ménages bénéficiant du contingent préfectoral.

Cependant, en cas de carence de candidatures au titre du droit de suite, les organismes d'HLM doivent interroger le service de l'État concerné pour solliciter au moins une candidature en cours de contingentement. Sans réponse de l'État dans un délai de 8 jours, ou si le ou les candidats refusent le logement proposé, l'État passe son tour.

Les parties signataires réservent la possibilité de procéder, d'un commun accord, à une permutation d'un logement réservé à l'État contre un autre logement, lorsque ce dernier correspond davantage à la situation du ménage prioritaire à reloger.

MLP IR chs NB # PD B AE 3

c) La gestion des programmes neufs : l'État assure la gestion du contingent préfectoral au titre des programmes neufs. Au moment de la signature de la présente convention, le service de l'État concerné est la direction départementale de la cohésion sociale (DDCS).

La procédure suivante est ainsi mise en œuvre :

- en fin d'année n-1, communication à la DDCS, par les organismes d'HLM, du planning des livraisons de logements de l'année n, étant entendu qu'il s'agit d'un état prévisionnel susceptible de modifications (dates de livraison avancées ou reculées) ;

- au plus tard quatre mois avant la date prévisionnelle de la livraison, envoi par le bailleur à la DDCS, de la liste précise des logements réservés (avec dans la mesure du possible les précisions suivantes : nom et adresse complète de la résidence, plan de situation, nombre de logements réservés, typologie, financements, loyers et charges, date prévisionnelle de livraison arrêtée) ;

- au plus tard trois mois avant la date prévisionnelle de la livraison, envoi par la DDCS aux bailleurs d'une liste de candidats correspondant à l'offre proposée ;

- lorsque la DDCS a transmis la liste des candidats, le bailleur est tenu d'examiner ces seules candidatures et de revenir vers elle, le cas échéant, pour la compléter en cas de carence ou d'échec de ces candidatures (candidatures non adaptées au logement ou refus de proposition du demandeur) ; dans ce cas, à défaut de nouvelle candidature proposée dans un délai maximum de huit jours, l'État est considéré comme passant son tour. Il en est de même en cas d'échec de ces nouvelles candidatures.

- le bailleur informe la DDCS des candidats retenus sur chacun des logements réservés au contingent préfectoral.

d) logements PLUS-CD dans les opérations ANRU

Les logements PLUS-CD sont inclus dans le décompte des logements neufs sur lequel s'appliquent les droits de réservation du préfet (à hauteur de 30%). Cependant, à la livraison de l'opération, les organismes d'Hlm utilisent les logements PLUS-CD en priorité pour le relogement des ménages issus des immeubles démolis et de ceux à reloger pour changement d'usage afin de garantir le respect des obligations posées par l'ANRU, sous réserve d'en avoir informé préalablement les services de l'État (DDCS et DDTM).

Dans le cadre de son contingent (30% maximum), l'État passe son tour, après avoir préalablement pris en compte ses obligations à l'égard d'Action Logement (soit 10 % de son contingent réservataire). Ces logements PLUS-CD seront ensuite affectés en droit de suite à des ménages prioritaires préfecture.

e) dérogation aux modalités de gestion pour des programmes neufs « particuliers » :

Lorsqu'un bailleur envisage la construction d'un programme comportant des logements à destination des personnes âgées ou une opération spécifique, une dérogation pour partie à la règle de l'attribution de 30 % des logements au contingent préfectoral doit être sollicitée auprès du préfet.

Cette demande doit être déposée en parallèle à la demande de financement. La DDCS examine la compensation proposée par le bailleur. Au vu de cette dernière, le préfet accorde ou non la dérogation demandée.

Pour les programmes spécifiquement dédiés aux personnes âgées de 65 ans et plus, les bailleurs sociaux peuvent soit solliciter une dérogation à l'application du contingent préfectoral conformément à la disposition ci-dessus, soit signaler à la DDCS des candidatures de ménages personnes âgées répondant à des critères de priorité spécifiques précisés en annexe 2, aux fins de labellisation de ces ménages au titre du contingent préfectoral.

f) gestion des attributions aux personnes désignées prioritaires par la commission de médiation :

Le contingent préfectoral constitue l'outil principal de relogement des ménages bénéficiant du DALO, en faveur desquels l'État est tenu à une obligation de résultat.

En vertu de la loi du 5 mars 2007, le préfet désigne chaque demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande.

Handwritten signatures and initials:
N IR CNS JB K PZ le 4

En Loire-Atlantique, la désignation d'un bailleur par le préfet s'effectue au sein d'une commission dénommée « commission inter-bailleurs », présidée par le représentant de l'État et réunissant, mensuellement, l'ensemble des bailleurs sociaux ayant du patrimoine dans le département. La procédure est la suivante :

- inscription des bénéficiaires DALO en priorité 1 au titre du contingent préfectoral sur le fichier commun de la demande locative sociale ;

- réunion inter-bailleurs :

➤ un tableau élaboré par les services de l'État reporte la liste des personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation. Chaque bailleur social s'engage à faire une proposition de logement adaptée à une de ces personnes, en fonction des perspectives de libération de logements dans son parc.

➤ lors de chaque réunion, un suivi des décisions prises précédemment est assuré permettant à l'État de connaître la suite donnée par les bailleurs sociaux à la proposition de logement : acceptation ou non par le requérant ; la typologie du logement proposé ; la situation géographique, le loyer ainsi que les charges, la date d'entrée dans les lieux, la situation en ZUS ou non.

g) relogement des ménages en situation d'insalubrité : en cas d'arrêt d'insalubrité pris hors le périmètre d'une OPAH, dès lors que le propriétaire ne répond pas à son obligation de relogement temporaire ou définitif du locataire, il incombe au préfet de pourvoir audit relogement en vertu de l'article L521-3-3 du code de la construction et de l'habitation : « Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L521-3-2, le représentant de l'État dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L421-2-2 » (article relatif au droit au logement opposable). En Loire-Atlantique, ces situations seront examinées au cours d'une réunion de la commission inter-bailleurs.

h) attribution des logements aux ménages inscrits au contingent préfectoral : conformément à l'article R 441-9 du CCH, « le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente ».

A défaut d'une communication directe telle que prévue au dernier alinéa du c) ci-dessus, les bailleurs sociaux communiquent par voie électronique à la DDCS, sur une boîte fonctionnelle dédiée, les procès-verbaux approuvés des commissions d'attribution.

L'INSCRIPTION AU CONTINGENT PREFECTORAL DES MENAGES PRIORITAIRES

La prise en compte des personnes prioritaires repose sur les principes suivants :

- le dépôt préalable par le ménage d'une demande de logement dans le fichier commun de la demande locative sociale de Loire-Atlantique.

- l'identification du caractère prioritaire de la demande HLM, soit par les services sociaux, soit par les bailleurs via le fichier de la demande locative sociale, soit sur demande directe auprès de la DDCS. Cette identification est effectuée sur la base de critères arrêtés en concertation avec les organismes d'HLM.

- L'inscription des ménages au contingent préfectoral est effectuée par la DDCS, au vu :

- soit d'un rapport social adressé par les travailleurs sociaux, les services CHU ou les associations œuvrant dans le domaine du logement ou de l'insertion,
- soit d'un repérage dans le fichier commun de la demande locative sociale par les bailleurs sociaux qui peuvent alors adresser un signalement à la DDCS.
- soit d'une demande adressée directement à la DDCS par les personnes concernées à l'aide d'un imprimé-type prévu à cet effet

Lorsque l'identification des ménages prioritaires a lieu par les bailleurs sociaux, le signalement à la DDCS s'effectue par messagerie avant l'examen de leur demande par la commission d'attribution, de préférence 10 jours ou, en cas d'urgence, 48 h avant la date de la commission, afin de permettre à la DDCS d'examiner la

X

N P

IR

CS

SB

PRB

8 SSM
A 5

proposition d'inscription au contingent préfectoral dans un délai suffisant. Le signalement ne peut se faire **qu'exceptionnellement** après la date de la commission d'attribution.

Le signalement par les bailleurs se fait à partir d'une trame figurant en annexe 3 ci-après. Il décrit de manière suffisamment précise la situation du ménage pour permettre de vérifier, par référence aux critères figurant dans l'annexe 2, qu'elle répond bien à l'un au moins de ces critères.

- L'inscription des ménages au contingent préfectoral intervient aussi sur la base d'un repérage automatique dans le fichier de la demande locative sociale ;

- Hormis ce cas d'inscription automatique dans le fichier commun de la demande locative sociale, l'inscription au contingent préfectoral des personnes prioritaires est valable un an. La DDCS effectue au terme de ce délai une mise à jour de la situation des ménages pour vérifier qu'ils répondent toujours à l'un au moins des critères du contingent préfectoral. Si c'est le cas, l'inscription est renouvelée pour une année supplémentaire.

- L'inscription au contingent préfectoral des personnes prioritaires peut être retirée au ménage qui, sans motif valable, a refusé une offre de logement adapté à ses besoins et capacités. Les bailleurs signalent à la DDCS les refus dont les motifs ne leur apparaissent pas justifiés. Le ménage est informé par la DDCS de cette disposition lors de son inscription au contingent préfectoral.

- L'inscription des ménages prioritaires au contingent préfectoral est notifiée aux intéressés ainsi que le retrait du contingent préfectoral avec indication de son motif.

- les critères permettant l'identification des ménages prioritaires au titre du contingent préfectoral sont définis d'un commun accord entre l'État et les organismes d'HLM dans l'annexe 2 à la présente convention.

Y sont également définis les critères qui permettent le repérage et la « labellisation automatique » des ménages dans le fichier commun de la demande locative sociale, les ménages ainsi reconnus prioritaires étant identifiés au titre d'un code 5 et d'un code 6 de priorité.

LA COORDINATION AVEC LES AUTRES RESERVATAIRES ET LES MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT

L'État informera les différents réservataires des dispositions de la présente convention.

Une concertation entre l'État et ces réservataires, notamment les collectivités territoriales, sera recherchée afin de parvenir à une meilleure connaissance et le cas échéant, à une harmonisation des règles et des critères d'utilisation des différents contingents.

Dans le cas où la mise en place d'un accompagnement social adapté ou d'une aide à l'accès est nécessaire, l'acceptation du FSL peut conditionner l'attribution du logement.

Le cas échéant, le logement d'un ménage prioritaire aura lieu dans le cadre du dispositif de sous-location. Dans ce cas, la demande de l'association sera labellisée prioritaire préfecture au profit de l'association mentionnant le ménage sous-locataire.

LES MODALITES DE SUIVI ET DE BILAN

Le bilan de la mise en œuvre de ces modalités de gestion du contingent préfectoral fait l'objet d'une analyse partagée entre les signataires de la présente convention-cadre, en partenariat avec l'USH des Pays de la Loire.

Le dispositif de gestion du contingent préfectoral prioritaire s'inscrit dans le cadre des actions du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Le bilan annuel des objectifs est présenté devant le comité responsable du PDALPD qui en évalue les résultats au regard des objectifs du Plan.

SM
M IR COS JB X PA B
de 0

Elles permettent notamment une évaluation régulière de la présente convention-cadre avec les différents acteurs associés au dispositif : État, bailleurs, associations, comité responsable du PDALPD. Cette évaluation, qui porte sur les relogements effectués et en attente, vise :

- au développement du partenariat entre les acteurs (mise au point des articulations ou pratiques collectives nécessaires, échange et prise en compte des contraintes respectives...)
- à l'analyse des effets en termes de réponses aux besoins et de diversité sociale du parc.

Cette évaluation s'appuie sur un bilan du dispositif à partir de données portant sur le respect des objectifs chiffrés d'attribution, notamment au titre de la reconstitution du stock de 30% de logements du contingent préfectoral pour les ménages prioritaires et fonctionnaires. Elle s'appuie également sur les données issues de l'analyse des demandes du fichier de la demande locative sociale.

Le bilan annuel réalisé à partir de ces données, enrichi par les programmes prévisionnels de logements neufs, fait l'objet d'une analyse partagée entre les signataires de la présente convention-cadre au cours du premier trimestre de l'année suivante, en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire.

Chaque année, en fonction des éléments du bilan partagé du dispositif, un réajustement des objectifs et des modalités de gestion pourra intervenir en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire.

La présente convention-cadre est conclue pour une durée de trois ans.

Le présent avenant à la convention- cadre du 16 juillet 2014 est signé à Nantes, le

Le Préfet de la Région Pays de la Loire, Préfet de la Loire-Atlantique

Pour le préfet
et par délégation

la sous-préfète chargée de mission

Aurore LE BONNEC

Aiguillon Construction

Atlantique Habitations

Espace Domicile

Harmonie Habitat

ICF Atlantique

Lnh

Gambetta Locatif

Logi Ouest

Nantes Habitat

Habitat 44

S.A. Les Marches de l'Ouest

SILENE

CIF Coopérative

VILOGIA

Immobilière 3F