Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CONVENTION-CADRE 2018-2020 SUR LES MODALITES DE GESTION DU CONTINGENT PRIORITAIRE PREFECTORAL EN LOIRE-ATLANTIQUE

Entre l'État, représenté par Madame la Préfète de la région des Pays de la Loire, Préfète 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, ICF Habitat Atlantique, La Nantaise d'Habitations, Gambetta Locatif, Logi Ouest, Nantes Métropole Habitat, Habitat 44, CDC Habitat, Silène, Vilogia, Immobilière Podeliha et ~~Coopération et Famille~~, 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 2014-2016, prolongée par un avenant pour l'année 2017, 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 avec l'État en 2011 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 :

1. 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 redéfinis dans la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté 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 et l'hébergement des personnes défavorisées.

   En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3, il s'agit des ménages définis comme prioritaires par l'article L441-1 du CCH :

   - 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

- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code
- 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
- Personnes hébergées ou *logées* temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- 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 décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du même code ;
- Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles
- Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal
- 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
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation reconnaît également comme prioritaires les demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au seuil du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles, en assignant aux bailleurs sociaux une obligation d'attribution pour les logements situés hors QPV à hauteur de 25% des attributions, ce taux pouvant faire l'objet d'adaptations locales dans le cadre des conférences intercommunales du logement.

2. 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

3. L'organisation d'un suivi et d'une évaluation partenariale de la gestion du contingent

4. La prise en compte spécifique de 4 catégories de publics considérés comme les plus prioritaires par l'Etat que sont, les ménages reconnus prioritaires DALO, les personnes victimes de violences conjugales, les sortants d'hébergement et les réfugiés.

   La dérogation appliquée aux ménages DALO de la présentation d'une candidature unique en commission d'attribution des logements, est appliquée aux 3 autres catégories nommées ci-dessus.

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. Le repérage des

demandes anciennes se fait dans le cadre de la révision bi annuelle des situations contingentées. Un examen des situations particulières ou complexes se fera lors de la commission inter-bailleurs, sous l'égide de la DRDJSCS 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 dans l'annexe 1 la fixation d'un objectif annuel global pour les 4 catégories de public définis ci-dessus.

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 :

A chaque vacance, les logements identifiés comme faisant partie du stock des logements réservés préfecture feront l'objet d'un droit de suite prioritaire.

a) 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.

b) 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 régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRDJSCS).
Pour les programmes neufs, le contingent préfectoral de 30%, dont au plus 5% pour les fonctionnaires de l'Etat, s'appliquera au prorata du nombre de logements réalisés par type de financement et après sollicitation du service de l'Etat concerné par le bailleur, avant la livraison de chaque opération, pour avoir la liste des personnes auxquelles doivent être proposés les logements, selon les modalités définies ci-dessous.

La procédure suivante est ainsi mise en œuvre :

- en fin d'année n-1, communication à la DRDJSCS, 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 DRDJSCS, de la liste précise des logements réservés (avec les précisions suivantes : nom et adresse complète de la résidence, plan de situation, date prévisionnelle de livraison arrêtée, et par réservataire nombre de logements réservés, typologie, financements, loyers et charges) ;

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

- lorsque la DRDJSCS 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 ou de prospection du demandeur) ; dans ce cas, à défaut de nouvelles candidatures proposées 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 DRDJSCS des candidats retenus sur chacun des logements réservés au contingent préfectoral à partir d'un tableau issu du Fichier commun de la demande locative sociale.

c) 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 DRDJSCS 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 solliciter une dérogation à l'application du contingent préfectoral conformément à la disposition ci-dessus et signalent à la DRDJSCS les 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. Compte tenu du caractère dérogatoire du dispositif, cette labellisation intervient seulement après l'entrée dans les lieux.

d) Logements PLUS dans les opérations ANRU ou tout autre opération de démolition/reconstruction

Les logements PLUS 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 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 (DRDJSCS 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 seront ensuite affectés en droit de suite à des ménages prioritaires préfecture.

e) Gestion des attributions aux 4 catégories de public les plus prioritaires:

Afin de faciliter le relogement de ces publics considérés comme les plus prioritaires, l'Etat et les bailleurs sociaux conviennent de mettre en œuvre deux dispositifs spécifiques :

1. Une dérogation à la règle des trois candidatures en CAL pour ces 4 catégories de ménages

2. L'utilisation de la commission inter-bailleurs :

En Loire-Atlantique, une commission dénommée « commission inter-bailleurs », a été créée. Elle est présidée par le représentant de l'État et réunit, mensuellement, l'ensemble des bailleurs sociaux ayant du patrimoine dans le département.

Un règlement intérieur définit le fonctionnement de cette instance qui s'organise en deux temps : l'un consacré au relogement des ménages reconnus prioritaires DALO, l'autre consacré au suivi des sortants d'hébergement et des réfugiés.

Pour le DALO :
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.

- 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 QPV ou non.

Pour les situations des sortants d'hébergement ou des réfugiés :
Le repérage des situations est fait par la DRDJSCS à partir du suivi régulier des relogements des ménages sortants d'hébergement et réfugiés sur le fichier commun de la demande locative sociale (Imhoweb). Sont examinées les situations spécifiques qui nécessitent un examen en CIB en raison de l'ancienneté de leur contingent, ou de leur complexité (besoin de logement adapté ou de grande typologie, ménages nécessitant un accompagnement renforcé voire un bail glissant...).

Pour les personnes victimes de violences conjugales :
Les situations complexes repérées par la DRDJSCS seront présentées en commission inter-bailleurs.

f) relogement des ménages en situation d'insalubrité : en cas d'arrêté 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 L 441-2-3 » (article relatif au droit au logement opposable). En Loire-Atlantique, ces situations seront examinées si nécessaire au cours d'une réunion de la commission inter-bailleurs.

L'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 b) ci-dessus, les bailleurs sociaux communiquent par voie électronique à la DRDJSCS, sur une boîte fonctionnelle dédiée, les procès-verbaux approuvés des commissions d'attribution.

L'État demande aux bailleurs de ne pas attribuer de logements « prioritaires préfecture » aux ménages bénéficiant à tort d'une inscription à un code automatique (statut logement mal renseigné, revenu fiscal de référence non renseigné ou erroné, ...). Les bailleurs s'engagent à faire rectifier cette erreur au moment de l'instruction.

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 DRDJSCS. 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 DRDJSCS, au vu :

  - soit d'un rapport social adressé par les travailleurs sociaux, les services du CHU ou les associations œuvrant dans le domaine du logement ou de l'insertion,

  - soit d'une demande adressée directement à la DRDJSCS par les personnes concernées à l'aide d'un imprimé-type prévu à cet effet et téléchargeable sur le site des services de l'Etat dans le département.

  - 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 DRDJSCS. La demande est traitée prioritairement lorsqu'un passage en CAL est programmé. Dans le cas contraire, elle est étudiée dans les délais d'instruction du service de la DRDJSCS.

Lorsque l'identification des ménages prioritaires a lieu par les bailleurs sociaux, le signalement à la DRDJSCS 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 DRDJSCS d'examiner la 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 revue tous les 6 mois. Pour vérifier que les ménages correspondent toujours à l'un au moins des critères du contingent préfectoral.

- 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 DRDJSCS les refus dont les motifs ne leur apparaissent pas justifiés. Le ménage est informé par la DRDJSCS 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.

- 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 critères permettant l'identification des ménages prioritaires ou des associations 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 des codes CP-labellisation automatique – handicap - 1er quartile.

LA COORDINATION AVEC LES AUTRES RESERVATAIRES

L'attribution des logements sociaux aux ménages prioritaires se fera dans le cadre des conférences intercommunales du logement (CIL) en ce qui concerne les territoires dotés de la compétence logement et d'un PLH approuvé. 7 territoires sont concernés en Loire-Atlantique : Nantes Métropole, la Carène, Cap Atlantique, les communautés de communes de Châteaubriant/Derval et pays de Pontchâteau/ St Gildas des bois, les communautés d'agglomération de Pornic agglo Pays de Retz et Clisson Sèvre et Maine agglo.
Les conférences intercommunales d'attribution (CIA) préciseront les fonctionnements de chaque réservataire afin de permettre une meilleure prise en compte des ménages prioritaires.

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

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 et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).
Le bilan annuel des objectifs est présenté devant le comité responsable du PDALHPD qui en évalue les résultats au regard des objectifs du Plan.

En application de l'article R 441-12 du code de la construction et de l'habitation, modifié par le décret n°2012-718 du 07 mai 2012 article 3, entré en vigueur le 1er janvier 2014, les remontées statistiques en matière d'attribution de logements locatifs sociaux se font via le système national d'enregistrement (SNE).
Elles permettent notamment une évaluation régulière de la présente convention-cadre avec les différents acteurs associés au dispositif : État, bailleurs, associations, comité responsable du PDALHPD. 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. 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.

La convention- cadre 2018-2020 est signée à Nantes, le 10 AOUT 2018

La Préfète de la Région Pays de la Loire, Préfète de la Loire-Atlantique

Pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général
Serge BOULANGER

- Aiguillon Construction
- Atlantique Habitations
- Espace Domicile
- Harmonie Habitat
- ICF Habitat Atlantique
- La Nantaise d'Habitations
- Gambetta Locatif
- Logi Ouest
- Nantes Métropole Habitat
- Habitat 44
- CDC Habitat – SACCO
- SILENE
- CIF Coopérative
- VILOGIA
- Immobilière Podéliha
- ~~Coopération et Famille~~
  1001 Vies Habitat (depuis le 1/07/2018) MC

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Annexe 1 à la convention-cadre 2018-2020 de gestion du contingent préfectoral

OBJECTIF D'ATTRIBUTION pour l'année 2018 aux ménages "les plus prioritaires"

4 catégories de ménages sont définis comme " plus prioritaires" pour l'Etat. Il s'agit:

- des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation
- des personnes victimes de violences conjugales
- des ménages réfugiés
- des sortants d'hébergement

Afin de répondre aux objectifs fixés pour ces publics, les services de l'Etat estiment les besoins à **1204** attributions en 2018.

Les bailleurs sociaux, de leur coté, estiment l'offre adaptée *(*essentiellement de petits logements*)* à **880** attributions.

Un objectif chiffré départemental est fixé globalement pour ces 4 publics dans une fourchette entre **880** et **1204** attributions pour l'année 2018.

Pour réaliser les objectifs cités ci-dessus, deux modalités ont été mis en place:

- l'extension aux 4 catégories de publics les plus prioritaires de la présentation d'un candidat pour un logement en commission d'attribution,

- l'élargissement de la définition des publics relevant des sortants d'hébergement et des réfugiés.

Egalement pour faciliter l'atteinte des objectifs, l'Etat et les bailleurs sociaux veilleront à une répartition géographique la plus équitable possible sur le territoire du département de Loire-Atlantique.

L'année 2018 étant une année de mise en oeuvre de la nouvelle codification effective à compter du 1er juillet, la définition de la fourchette proposée s'établit comme suit :

- CP- DALO: tous les ménages doivent être relogés dans les 6 mois qui suivent la décision de la commission de médiation. 336 ménages ont obtenu une décision favorable en 2017. L'objectif fixé à **300** tient compte du taux de refus observé.
- CP- Violences conjugales: 139 attributions à ce titre en 2016, 162 en 2017. Considérant que 333 demandes ont été adressées à la DRDJSCS en 2017, l'objectif est fixé à **180** pour 2018.

- CP-sortants d'hébergement : fourchette de 100 à **244** relogements(dont 100 pour les ménages sortant de Centre d'hébergement et de réinsertion sociale -CHRS- et des dispositifs d'urgence).
- CP- réfugiés: fourchette de 300 à **480** relogements (dont 300 pour les ménages sortant des dispositifs du DN@).

Un suivi par type de public et par bailleur sera mis en place par la Direction Départementale Déléguée de la Loire-Atlantique de la DRDJSCS. En effet, la fluidité des parcours de l'hébergement vers le logement est recherché tant en sortie des centres d'hébergement et de réinsertion sociale que des dispositifs du DN@.

Les bailleurs signataires de la convention-cadre et de l'annexe 1 s'engagent collectivement à participer en fonction de leur parc et des besoins des ménages, aux objectifs fixés.

Une gouvernance resserrée est mise en place pour suivre au plus près l'avancée de la réalisation des attributions. Une rencontre entre les services de l'Etat et l'USH sera organisée tous les 3 mois pour établir ce suivi et prévoir les ajustements nécessaires. Pour l'année 2018, une première réunion d'évaluation se tiendra à la fin du mois de septembre.

Fait à Nantes, le 10 AOUT 2018

La Préfète de la Région Pays de la Loire,

Préfète de la Loire-Atlantique

Pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général

Serge BOULANGER

Aiguillon Construction

Atlantique Habitations

Espace Domicile

Harmonie Habitat

ICF Habitat Atlantique

La Nantaise d'Habitations

Gambetta Locatif

Logi Ouest

Nantes Métropole Habitat

Habitat 44

CDC Habitat – SAMO

SILENE

CIF Coopérative

VILOGIA

Immobilière Podeliha

~~Coopération et Famille~~

1001 Vies Habitat (depuis le 1/07/2018)

p/o

La Nantaise d'Habitations
Groupe Actionlogement
L'Atrium - 1, allée des Hêtres - BP 50209 - 44202 NANTES cedex 02
www.lnh-sa.fr

Annexe 2 à la convention-cadre sur les modalités de gestion du contingent préfectoral en Loire-Atlantique

La présente annexe définit les critères d'inscription des demandeurs de logement HLM au titre du contingent préfectoral des personnes prioritaires au sens de l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation. Parallèlement les agents de l'Etat prioritaires sont identifiés à travers un contingent « fonctionnaire préfecture ».

Cette inscription est possible selon les critères suivants :

- remplir les conditions générales d'attribution des logements sociaux définies à l'article R 441-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- avoir des revenus imposables en année n-2 inférieurs à 60% des plafonds HLM (sauf CP DALO, CP victimes de violences, programmes fléchés personnes âgées, fonctionnaires) ;
- ne pas demander exclusivement une maison

9 libéllés sont établis dans l'objectif de catégoriser les ménages et de définir l'urgence de la situation.

Les CP DALO, CP violences conjugales, réfugiés et ménages sortants d'hébergement sont considérés comme les situations les plus urgentes en termes de relogement et bénéficient d'un ordre de priorité par rapport aux autres codes.

CP – DALO : les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation instituée dans le cadre du droit au logement opposable (DALO) en vertu de l'article R 441-14-1 du code de la construction et de l'habitation.

CP - Violences conjugales :
a) les personnes victimes de violence conjugale, sur la base d'une évaluation sociale circonstanciée établie sur un imprimé spécifique. Elle doit être accompagnée de la copie du récépissé de dépôt de plainte, que ces personnes soient mariées, vivent maritalement ou soient liées par un pacte civil de solidarité.

b) les personnes engagées dans le parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle

c) les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme

CP – Sortants d'hébergement : les ménages, hébergés dans un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), en Centre Provisoire d'Hébergement (CPH) (le centre nantais d'hébergement des réfugiés (CNHR) en Loire-Atlantique), en intermédiation locative (IML), en sous-location, en résidences sociales ou en résidences habitat jeunes, en centre d'hébergement d'urgence ou en logements d'urgence (ALT), en centre maternel,... et reconnus aptes à accéder au logement autonome.
La demande d'inscription au contingent préfectoral se fait sur la base d'une évaluation sociale établie par un travailleur social afin d'attester des capacités d'autonomie dans le logement.

CP - Réfugiés : personnes ayant obtenu le statut « réfugié » quelle que soit leur situation, sur présentation d'une évaluation sociale détaillée (parcours, date obtention statut, autonomie..) établie sur un imprimé spécifique.

Les ménages « ré-installés », ou ceux accueillis dans les logements mis à disposition de la plateforme DIHAL, seront inscrits au contingent prioritaire préfecture sans évaluation sociale.

CP - Autres prioritaires :

Les demandeurs de logement HLM doivent satisfaire à l'une des conditions ci-dessous :

a) Dépourvu de logement : cela comprend :
- les personnes dépourvues de logement à l'exception de celles ayant déjà fait l'objet d'une inscription automatique dans le fichier commun de la demande locative sociale.

- les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique sur présentation d'une évaluation sociale.

- les personnes en fin de peine carcérale, sans solution de logement à leur sortie, sous réserve de la production d'une évaluation sociale.

b) Menacé d'expulsion :
- les personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement, en dehors des cas où la décision est fondée sur le non-respect de l'obligation d'occuper paisiblement le logement. Le demandeur devra cependant justifier de démarches engagées concernant le remboursement de la dette locative (dépôt d'un dossier de surendettement ou mise en place d'un plan d'apurement auprès de son bailleur).

- les personnes faisant l'objet d'un avis ou d'une recommandation émis par la commission spécialisée pour la coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) instituée par le décret du 26 février 2008 afin de favoriser leur relogement économique.

c) Reprise du logement par le bailleur :
- les personnes ayant reçu un congé légal de la part du bailleur .
Hors cas où le congé est motivé par le non-respect de l'obligation d'occuper paisiblement le logement (troubles du voisinage).

d) Propriétaires en difficultés :
- les personnes propriétaires de leur logement mais contraintes de le mettre en vente ou de le quitter et dont la situation sociale, familiale ou économique (y compris dans le cadre d'une procédure de surendettement) ne permet pas d'envisager le relogement dans le parc privé.

e) Locaux impropres à l'habitation / procédure habitat indigne :
- les personnes vivant dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, sous réserve des droits à hébergement ou à relogement auxquels le demandeur peut prétendre en application des dispositions des articles L. 521-1 et suivants, des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme, ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur un droit à relogement.

f) Habitat indécent :
- les personnes occupant un logement :
  - présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002
  - ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort mentionnés à l'article 3 du même décret
  - ou d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées au 2° de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale

Ces caractéristiques du logement doivent être cumulées avec l'une des situations suivantes :

- être en situation de handicap (hors code automatique handicap)
- ou avoir à sa charge une personne en situation de handicap
- ou avoir à sa charge un ou plusieurs enfants mineurs.

Toutefois, la condition de cumul de la non-décence du logement avec la présence d'un enfant mineur ou d'un critère de handicap peut ne pas être exigée, lorsque la non-décence a été reconnue par l'organisme payeur des aides au logement et que celui-ci a suspendu le versement au bailleur de l'aide au logement dans l'attente de la réalisation de travaux.

g) Priorités liées à l'âge et/ou à la santé, habitat inadapté
- les personnes dont la demande est présentée pour des raisons de santé, d'âge (au moins 75 ans) ou de handicap (hors code automatique), dès lors que les caractéristiques du logement occupé ne sont pas compatibles en matière d'équipements, d'aménagement ou d'accessibilité avec leur état de santé et sous réserve de justification.
Les services instructeurs apprécieront au cas par cas la situation du demandeur et pourront être amenés à solliciter une évaluation sociale.

- Dans le cadre des programmes neufs fléchés « personnes âgées », *les personnes ~~âgées~~ de plus de 65 ans pourront être inscrites dans la limite de 100% des plafonds HLM, lorsque leur demande de logement HLM est motivée par des raisons de santé, de handicap (hors code automatique handicap) et de rapprochement des services, ou dont le logement est devenu inadapté soit en raison de ses caractéristiques propres soit en raison de l'éloignement des commerces, des services ou des transports.*
Les demandes répondant à ce critère sont signalées par les bailleurs sociaux à la DRDJSCS aux fins de labellisation au titre du contingent préfectoral.
Celle-ci intervient seulement après l'entrée dans les lieux des personnes concernées.

h) Situation relevant du FSL :
- les personnes bénéficiant d'une aide du FSL avec nécessité d'un relogement économique (au vu d'une décision de la commission du FSL du Conseil Départemental ou de Nantes Métropole) ;

i) Surendettement :
- les personnes faisant l'objet d'une décision de recevabilité dans le cadre d'un dossier déposé auprès de la commission de surendettement (copie du courrier de recevabilité).

j) Taux d'effort excessif :
- les personnes ayant un loyer et des charges locatives représentant un taux d'effort supérieur à 30% des ressources du ménage, sous réserve de la production de justificatifs (contrat de location du logement, quittance de loyer et relevé de la CAF).

- les personnes ayant des revenus supérieurs à 60% des plafonds HLM en année n-2 mais pouvant justifier d'une diminution d'au moins 10% de l'année n-2 à n-1, voire année n, faisant passer sous le seuil des 60% des plafonds HLM, sous réserve de la production de justificatifs des ressources de l'année N-1 ou des 12 derniers mois ;

k) Sur-occupation :
- ménages dont le nombre de personnes dépasse de plus de 2 le nombre de pièces du logement, au vu de la copie du contrat de location ;
–ménages ayant un enfant mineur à charge et logés dans des locaux manifestement suroccupé.

l) Emploi :
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée. Il sera tenu compte de l'éloignement du lieu de travail et des mobilités géographique liées à l'emploi.

m) Renouvellement urbain :
- les personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et signalées par les bailleurs sociaux à partir de l'annexe 3.

n) Associations :
Dans le cadre de la mise en place d'une sous-location en vue d'un bail glissant, peuvent être inscrites au contingent préfectoral les associations chargées de l'insertion par le logement pour le compte d'un ménage satisfaisant aux conditions d'accès au logement social mais non apte à accéder immédiatement à un logement autonome.
La procédure :
- l'association contacte le bailleur afin de contingenter la demande de logement au nom de l'association en mentionnant le nom du ménage concerné.
- le bailleur transmet un signalement au service du contingent préfectoral à partir de la trame figurant en annexe 3.
- dès que le ménage est reconnu autonome par le travailleur social, il appartient à l'association de solliciter le bailleur à l'appui d'une évaluation sociale afin de demander le glissement du bail au profit du ménage.
- le bailleur transmet ensuite son accord, accompagné de l'évaluation sociale, au service du contingent préfectoral, afin d'inscrire la demande du ménage au contingent

CP – Labellisation automatique Handicap :
- les personnes en situation de handicap dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM, et percevant l'AAH, l'AEH ou une pension d'invalidité

CP – Labellisation automatique :
- les personnes inscrites automatiquement dans le fichier de la demande locative sociale dont le revenu imposable de l'année n-2 est inférieur à 60% des plafonds de ressources et/ou le revenu par unité de consommation est inférieur à 750 € qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- en camping/caravaning,
- logés dans un hôtel,
- sans abri ou abri de fortune,
- logés chez un parent ou un enfant,
- logés chez un particulier.

- les jeunes entre 25 et 30 ans inscrits automatiquement dans le fichier de la demande locative sociale dont le revenu imposable de l'année n-2 est inférieur à 60% des plafonds lorsqu'ils sont logés chez leurs parents et ayant pour seules ressources les minimas sociaux,

CP – Labellisation automatique 1er quartile
- Les personnes dont les ressources mensuelles déclarées relèvent du 1er quartile. Les montants sont définis annuellement par arrêté préfectoral et concernent les EPCI soumis à la création d'une conférence intercommunale du logement.

CP-Fonctionnaires
Le CP fonctionnaire concerne l'inscription au contingent préfectoral des fonctionnaires et agents de l'État en activité et ne rentre pas dans les mêmes critères que ceux définis dans la présente convention.

Annexe 3 à la convention-cadre de gestion du contingent préfectoral

Contenu du mail de signalement

Pour une demande de labellisation d'un ménage :

- **Nom du demandeur :**
- **N° de la demande :**
- **Indication du niveau de ressources / plafonds HLM :**
- **Indication du motif au titre duquel la labellisation du ménage est demandée et de la catégorie à laquelle il se rattache :**
- **Indication de la date du passage en CAL :**
- **Adresse du logement :**
- **Compléments d'information sur la situation du ménage au vu des critères du contingent :**

Pour une labellisation d'un logement en sous-location :

Ici ce n'est pas le ménage qui va être logé qui nécessite d'être labellisé au titre du contingent préfectoral, mais l'association pour ledit ménage.

- **Nom de l'association avec le nom du ménage concerné :**
- **N° d'IMHOWEB :**
- **Type et adresse du logement concerné :**
- **Évaluation sociale établie par l'association :**

Pour une labellisation d'un logement dans le cadre d'un bail glissant :

- **Nom du ménage :**
- **N° d'IMHOWEB :**
- **Évaluation sociale établie par l'association :**