

**Département de la Loire**

**ACCORD COLLECTIF DEPARTEMENTAL**

**pour l'accueil des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales  
dans le respect de la mixité sociale**

Entre,

L'Etat, représenté par Monsieur le préfet de la Loire

Le Conseil Général de la Loire, représenté par M. Pascal Clément, son président dûment habilité par la commission permanente du 7 juillet 2003

Les bailleurs sociaux :

OPAC LOIRE HABITAT  
OPAC ST ETIENNE REGION  
OPAC DE L'ONDAINE  
OPAC DE ST CHAMOND  
OPAC DU RHONE  
OPAC DE ROANNE  
OPHLM DE FIRMINY  
SAHLM BATIR ET LOGER  
SAHLM CITE NOUVELLE  
SAHLM HMF  
SAHLM TOIT FOREZIEN  
SAHLM AXIADE (ex-LOGIREL)  
SAHLM DU SUD-EST  
SAHLM SCIC HABITAT  
SAHLM 3F  
SAHLM TOIT FAMILIAL  
SAIEM DE ST ETIENNE

représentés par leur président,

VU le protocole d'accord du 17 décembre 1997 entre l'Etat et l'Union nationale des fédérations des organismes HLM sur les attributions de logements sociaux

VU la loi n° 90-447 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement

VU la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions

VU le Plan Départemental pour le logement des personnes défavorisées 2002 / 2006

VU l'avis favorable des conférences intercommunales du logement du Grand Roanne et de St Etienne Métropole en date des 20 octobre et 5 novembre 2003

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

## **Préambule**

---

Face à la situation difficile de certains demandeurs de logements sociaux, imposant une adaptation de l'offre locative, et à la détérioration de la qualité de vie collective dans certains quartiers, qui entraîne une désaffection grandissante du parc social, l'Etat et les organismes HLM ont conclu un accord collectif visant à faciliter l'accueil des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales sans compromettre la mixité sociale dans les quartiers et les villes.

Cet accord, conforme à la loi du 29 juillet 98 relative à la lutte contre les exclusions pourra être complété et précisé localement par des chartes intercommunales du logement.

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALD) a créé plusieurs dispositifs permettant l'identification des familles défavorisées et leur relogement dans le parc social.

*Ainsi le fichier des demandeurs de logements prioritaires géré par la D.D.A.S.S. a enregistré en 2000 la demande de 1000 nouveaux ménages et au 31 décembre 2000 comptait encore 358 demandeurs inscrits, dont 90 depuis plus d'un an. ( Le stock de demandeurs était de 377 à la fin de l'année 1999 ). Les cinq commissions de logement territorialisées (CLT), chargées de faire connaître la demande prioritaire aux bailleurs sociaux en vue des attributions de logement, essentiellement sur les réservations préfectorales, ont permis de reloger 557 ménages en 2000. Ces deux dispositifs contribuant à la gestion du contingent préfectoral sont poursuivis.*

Le présent accord, qui s'insère dans le plan départemental d'action pour le logement des défavorisés, constitue **un engagement spécifique des signataires en faveur des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales** et dont l'intégration passe par l'attribution d'un logement adapté et/ou par un traitement particulier de leur demande.

**Les chiffres clefs de l'occupation du parc social sont rappelés ci-après :**

Nombre de logements HLM au 1/1/2000 : 53 146 (17.8 % des résidences principales)

	<i>Loire</i>	<i>Rhône Alpes</i>	<i>France</i>
- Taux de vacance au 1-1-2000 (source : enquête PLS-DRE)	7 %	3,9 %	3,6 %
- Part des bénéficiaires APL	54,7 %	54,4 %	52,2 %
- Part des ménages occupants HLM dont les ressources < 60 % des plafonds	57,4 %	57,3 %	58,8 %
- Part des ménages occupants HLM dont les ressources < 20 % des plafonds	15,8 %	16,8 %	17,7 %
- Part des ménages monoparentaux	13,4 %	15,6 %	16,6 %
<b>Concernant les nouveaux entrants</b>			
- Part des ménages occupants HLM dont les ressources < 60 % des plafonds	66,5 %	64,7 %	65,7 %
- Part des ménages occupants HLM dont les ressources < 20 % des plafonds	23,7 %	22,7 %	22,9 %

Source : enquête occupation du parc social au 1/01/2000

**Article 1 : Objet de l'accord départemental**

---

Le présent accord a pour but de mettre en oeuvre chacun des deux volets de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions : loger les ménages les plus défavorisés tout en recherchant la mixité sociale, ce dernier volet étant favorisé par les dérogations aux plafonds de ressources applicables aux logements HLM. Pour y parvenir seront recherchés, en partenariat, les moyens adaptés pour résoudre des situations de logement pour lesquelles aucune solution n'est trouvée actuellement.

Par cet accord, les bailleurs et l'Etat s'engagent à coordonner leurs efforts afin de résorber au maximum, à l'issue de la durée du contrat, le nombre de ménages demandeurs prioritaires dont la situation n'est pas résolue après un délai anormalement long. Les signataires ont également pour objectif d'améliorer l'insertion des ménages déjà logés dans le patrimoine social et présentant les mêmes difficultés d'insertion.

Dans la préoccupation, commune aux signataires, d'égaliser les chances d'accès au logement social pour tous les ménages, dans la transparence et la concertation, **le présent accord s'attache donc à définir :**

- les personnes bénéficiaires
- les délais déclenchant l'examen prioritaire des dossiers
- les engagements annuels quantifiés d'attribution, par secteur géographique et par bailleur
- les modalités partenariales de traitement des cas difficiles
- les moyens d'accompagnement à mettre en œuvre
- le suivi et l'évaluation de l'accord
- la durée de l'accord

## **Article 2 : Personnes bénéficiaires**

---

Deux types de ménages sont concernés par le présent accord pour une proportion définie dans l'article 4 :

### **1 - Les ménages inscrits au fichier départemental des demandeurs de logement prioritaires, dont le cas n'est pas résolu dans le cadre des Commissions de Logement Territorialisées,**

Les ménages présentant de grandes difficultés d'accès au logement mais non présents au sein du fichier départemental feront obligatoirement l'objet d'une inscription à ce fichier.

### **2 - Les ménages logés en HLM présentant de graves problèmes d'insertion vis à vis du voisinage et qui ne sont actuellement pas pris en compte dans le fichier départemental, y compris les ménages logés dans les opérations vouées à la démolition.**

Les cas d'expulsion, ou de sorties de CHRS ne font pas l'objet d'un traitement particulier dans la mesure où, étant déjà pris en compte dans le fichier, leur cas sera examiné si aucune solution n'est trouvée par la CLT.

Pour ces ménages, les critères de cumul des difficultés sociales et économiques sont ceux pris en compte pour l'entrée dans le fichier des demandeurs prioritaires. Ces critères doivent être revus dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

## **Article 3 : Définition du délai déclenchant l'examen prioritaire de la demande**

---

Les ménages relevant du présent accord sont ceux dont la demande n'a pas abouti dans le cadre des CLT **dans un délai de 15 mois à compter du mois de dépôt de la demande. Ces ménages sont notamment repérés dans le serveur départemental du numéro unique d'enregistrement de la demande locative sociale, sous le code d'attente 6 « famille relevant du plan départemental »**

Toutefois, les ménages de bonne foi menacés d'expulsion, les sortants de CHRS et de logement d'urgence ne sont pas soumis à ce délai et pourront d'emblée faire l'objet d'un traitement prioritaire.

#### **Article 4 : Engagements annuels quantifiés**

---

Les bailleurs **s'engagent sur 3 ans à reloger 90 ménages définis à l'article 3**, non logés en HLM, soit une moyenne de 30 ménages par an.

Les ménages logés en HLM et présentant de graves problèmes d'insertion, de même que ceux logés dans les immeubles HLM destinés à être démolis, s'ajoutent à cet engagement.

La demande des ménages pour lesquels une solution de logement sera recherchée dans le cadre de cet accord, ne sera plus prise en compte après deux refus de leur part, comme il est actuellement pratiqué par les CLT, ou après un refus dans le cas où la première proposition de logement résulte d'un projet préalablement concerté avec la famille.

#### **La répartition par secteur géographique**

Les objectifs d'attribution sont répartis sur trois secteurs:

- <b>Le Grand Roanne :</b>	10
- <b>Saint Etienne Métropole :</b>	61
- <b>Reste du département:</b>	19

La répartition à l'intérieur des secteurs définis sera définitivement arrêtée par les conférences intercommunales du logement compétentes pour chacun des territoires, conformément aux articles L.441-1-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ( loi du 29/7/98 ).

#### **La répartition par organisme**

L'effort par organisme, fonction du patrimoine de chacun, a été établi (cf réunion des bailleurs en novembre 1999) et joint en annexe. Le taux d'effort de chaque organisme est pondéré en fonction du nombre de logements détenus dans les ZUS et dans les zones de dérogation aux plafonds de ressources .

#### **Les logements repérés**

Les mises en service de logements PLAI ainsi que les droits à réservation du Préfet constitueront les moyens essentiels de la mise en œuvre de ces attributions .

Afin de ne pas aggraver la situation dans les quartiers les plus fragiles, les logements réservés du Préfet situés en ZUS sont exclus du présent accord. Toutefois, les organismes jugeant opportune une attribution en ZUS dans le cadre de l'accord pourront la réaliser.

## **Article 5 : Modalités de traitement partenarial des demandes les plus difficiles à satisfaire**

---

Afin de permettre la bonne exécution du présent contrat au profit des ménages visés, les signataires conviennent de la mise en place d'une instance collégiale d'examen et de traitement des demandes particulièrement difficiles à satisfaire, appelée **commission de suivi de l'accord**.

**Cette instance, composée de la DDE, des représentants des bailleurs sociaux participant à la commission de suivi du numéro unique, de la DDASS et de la DPS, s'appuiera sur les CLT et pourra se voir confier le rôle d'examen des demandes difficiles.**

En amont du traitement par ce dispositif, les CLT auront pour rôle :

- De déterminer, parmi l'ensemble des demandes traitées en leur sein, les demandes des ménages relevant du présent accord.
- De fournir les caractéristiques des familles et de préconiser le type d'habitat adapté à leur situation.
- De définir les mesures d'accompagnement nécessaires

### **La commission de suivi de l'accord aura pour rôle :**

- De valider les propositions des CLT.
- D'établir les documents nécessaires au suivi des résultats de l'accord collectif départemental
- D'évaluer l'activité du dispositif afin de proposer toute mesure visant à en améliorer l'efficacité.

En cas de saisine de la commission de médiation prévue à l'article L 441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation, créée lors de la mise en place du serveur unique d'enregistrement de la demande locative sociale, les signataires renvoient vers les CLT l'examen et le traitement des cas évoqués, dans les conditions du présent article.

## **Article 6 : Les moyens d'accompagnement**

---

Afin d'assurer la réalisation des objectifs d'accueil dans les meilleures conditions, les signataires s'engagent à proposer et mettre en oeuvre certaines mesures d'accompagnement nécessaires à l'intégration des familles. Ces mesures sont de deux ordres :

## **1. Les conditions de production d'une offre adaptée**

Pour les ménages dont la solution de logement ne relève pas de l'habitat en collectif, l'Etat s'engage à favoriser les conditions d'une offre de logements adaptée à ces situations :

- programmer les opérations d'habitat adapté dans les secteurs repérés à l'article 4
- utiliser tous les dispositifs disponibles pour assurer l'équilibre financier des opérations de logements d'intégration (taux majoré de subvention, financement du surcoût foncier , dérogations prévues, sollicitation des collectivités locales).

## **2. Les mesures d'accompagnement social**

- L'attribution de mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) d'une durée adaptée
- Lorsque les familles logées dans le cadre de ce dispositif se trouvent en situation d'impayés de loyer, une concertation devra s'instaurer entre les signataires et les commissions du fonds logement unique (FLU) pour rechercher une solution durable et adaptée.
- Pour que la solution la plus adaptée à chaque famille puisse être trouvée, l'Etat appuiera auprès de ses partenaires du PDALD la recherche d'informations exhaustives.
- La possibilité pour le bailleur de favoriser le déclenchement ou la mise en œuvre des mesures d'accompagnement prévues dans le cadre de la protection judiciaire de la jeunesse, qui peuvent conditionner la réussite de l'attribution.
- La mobilisation des aides du fonds de solidarité logement (FSL) pour le financement des dégradations exceptionnelles occasionnées par les ménages relogés dans le cadre de cet accord.

## **Article 7 : Suivi et évaluation de l'accord**

---

Le suivi de la réalisation des objectifs fera l'objet d'un tableau de bord, tenu par la commission de suivi de l'accord, faisant apparaître au niveau des secteurs géographiques définis dans l'article 4, les résultats en terme d'attribution aux ménages bénéficiaires.

Ce tableau de bord, dont le contenu exact sera précisé par les partenaires lors de la mise en place du dispositif, consistera en une consolidation des éléments de bilan transmis par les CLT. Il sera complété par un bilan qualitatif du fonctionnement et des résultats des CLT pour ce qui concerne le présent accord. Il portera sur :

- La réalisation des engagements annuels fixés
- La mise en œuvre des moyens d'accompagnement prévus à l'article 6
- Le fonctionnement en partenariat au sein des CLT
- L'appréciation par les partenaires de ce dispositif

Ce bilan pourra être établi une fois par an, et présenté à l'ensemble des partenaires du Plan Départemental.

### **Article 8 : Durée de l'accord**

---

La durée du présent accord est fixée à **trois ans** à compter de sa transmission au contrôle de légalité et sa notification aux parties. A l'issue du bilan annuel, des avenants pourront être établis d'un commun accord entre les parties.

Fait à Saint Etienne le 2 septembre 2004

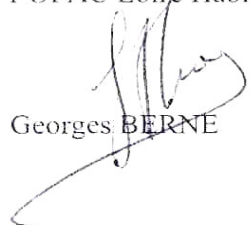
Monsieur le Préfet du  
département de la Loire,

  
Michel MORIN

Monsieur le Président du  
Conseil Général,

  
Pascal CLEMENT

Monsieur le Président de  
l'OPAC Loire Habitat,

  
Georges BERNE

Monsieur le Président de  
l'OPAC de Saint Etienne Région,

  
Guy GIRAUD

Monsieur le Président de  
l'OPAC de Saint Chamond,

  
Gérard DUCARRE

Monsieur le Président de  
la SA d'HLM Cité Nouvelle,

  
Paul RAVEL

Madame la Présidente de  
l'OPAC de Roanne,

  
Annie Claude SOUCHON

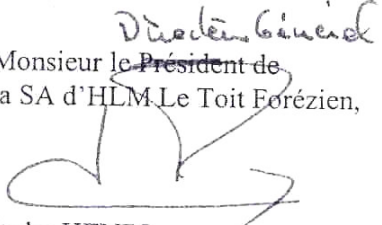
Monsieur le Président de  
l'OPHLM de Firminy,

  
Dino CINIERY

Monsieur le Président de  
l'OPAC de l'Ondaine,

  
Jean François BARNIER

*Directeur Général*  
Monsieur le Président de  
la SA d'HLM Le Toit Forézien,

  
Jacky HENRI

Monsieur le Président de  
la SA d'HLM Immobilière Sud Est Méditerranée,

  
Jean Marc FLAMBEAU


Monsieur le Président de  
la SA d'HLM Le Toit Familial,

  
André DESSEMOND

Monsieur le Président de  
la SA d'HLM Bâtir et Loger,

  
René BOUTE

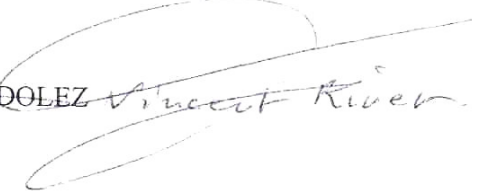
Monsieur le Président de  
la SA d'HLM HMF,

  
Louis LETOUBLON  
Patrick ROLAND

Monsieur le Président de  
la SA d'HLM Axiade,

  
Guy CHARVERIAT

*Directeur Général*  
Monsieur le Président de  
la SA d'HLM Immobilière 3 F, I R A

  
François DOLEZ *Directeur Général*

*Directeur Général*  
Monsieur le Président de  
l'OPAC du Rhône,

  
Michel MERCIER *Directeur Général*

En présence de Monsieur le Ministre,  
Secrétaire d'Etat au Logement,

**SIGNE :**

Marc Philippe DAUBRESSE

**ANNEXE :****Engagement d'attribution par organisme HLM et par secteur géographique  
(pour trois ans)****SAINT ETIENNE et sa première couronne**

	Nombre de logements	Dont ZUS	Logements pris en compte	Engagements
LOIRE HABITAT	3 707	1 479	2 228	8
OPAC ST ETIENNE REGION	7 030	5 186	1 844	6
HMF	403	39	364	1
CITE NOUVELLE	4 288	1 055	3 233	11
BATIR ET LOGER	753	98	655	2
TOIT FOREZIEN	1 803	621	1 182	4
LOGIREL	1 407	1 050	357	2
SOFILOGIS	158		158	
S.A.I.E.M.	973	103	870	3
HLM SUD EST	254		254	1
SCIC Habitat	170		170	1
Immobilière 3F	175		175	1
<b>TOTAL</b>	<b>21 121</b>	<b>9 631</b>	<b>11 490</b>	<b>40</b>

**VALLEE DU GIER**

	Nombre de logements	Dont ZUS et zones HPR	Logements pris en compte	Engagements
LOIRE HABITAT	838		838	1
HMF	2 634	757	1 877	3
CITE NOUVELLE	66		66	
BATIR ET LOGER	21		21	
TOIT FOREZIEN	94		94	
LOGIREL	70		70	
OPAC DE ST CHAMOND	6 231	1 714	4 517	8
OPAC DU RHONE	144		144	1
SCIC Habitat	75		75	
Immobilière 3F				
<b>TOTAL</b>	<b>10 173</b>	<b>2 471</b>	<b>7 702</b>	<b>13</b>

**VALLEE DE L'ONDAINE**

	Nombre de logements	Dont ZUS et zones HPR	Logements pris en compte	Engagements
LOIRE HABITAT	1 554	960	594	1
OPAC ST ETIENNE REGION	1		1	
HMF	955		955	2
CITE NOUVELLE	29		29	
BATIR ET LOGER	548	221	327	1
TOIT FOREZIEN	63		63	
LOGIREL	278		278	
OFFICE DE FIRMINY	2 755	1 455	1 300	2
OPAC DE L'ONDAINE	1 863	1 012	851	2
SCIC Habitat	231	231		
<b>TOTAL</b>	<b>8 277</b>	<b>3 879</b>	<b>4 398</b>	<b>8</b>

## ARRONDISSEMENT DE MONTBRISON

	Nombre de logements	Dont ZUS et zones HPR	Logements pris en compte	Réservations
LOIRE HABITAT	2 994	1 314	1 680	8
HMF	287	183	104	1
CITE NOUVELLE/CITES JARDINS	1 042	509	533	3
BATIR ET LOGER	583	114	469	2
LOGIREL	23	3	20	
<b>TOTAL</b>	<b>4 929</b>	<b>2 123</b>	<b>2 806</b>	<b>14</b>

## AGGLOMERATION DU GRAND ROANNE

	Nombre de logements	Dont ZUS	Logements pris en compte	Réservations
LOIRE HABITAT	266		266	1
TOIT FAMILIAL	1 599	408	1 191	2
OPAC DE ROANNE	5 239	2 228	3 011	7
<b>TOTAL</b>	<b>7 104</b>	<b>2 636</b>	<b>4 468</b>	<b>10</b>

## ARRONDISSEMENT DE ROANNE (hors agglo)

	Nombre de logements	Dont ZUS	Logements pris en compte	Réservations
LOIRE HABITAT	679			2
CITE NOUVELLE/CITES JARDINS	20			
BATIR ET LOGER	6			
LOGIREL	7			
TOIT FAMILIAL	534			2
OPAC ROANNE	258			1
<b>TOTAL</b>	<b>1 504</b>			<b>5</b>

## TOTAL DEPARTEMENT

	Nombre de logements	Dont ZUS et zones HPR	Logements pris en compte	Réservations
LOIRE HABITAT	10 038	3 753	5 606	21
OPAC ST ETIENNE REGION	7 031	5 186	1 845	6
HMF	4 279	979	3 300	7
CITE NOUVELLE/CITES JARDINS	5 445	1 564	3 861	14
BATIR ET LOGER	1 911	433	1 472	5
TOIT FOREZIEN	1 960	621	1 339	4
LOGIREL	1 785	1 053	725	2
SOFILOGIS	158	0	158	0
S.A.I.E.M.	973	103	870	3
HLM SUD EST	254	0	254	1
SAUVEGARDE	476	231	245	1
3 F	175	0	175	1
OFFICE DE FIRMINY	2 755	1 455	1 300	2
OPAC DE L'ONDAINE	1 863	1 012	851	2
OPAC DE ST CHAMOND	6 231	1 714	4 517	8
OPAC DU RHONE	144	0	144	1
TOIT FAMILIAL	2 133	408	1 191	4
OPAC DE ROANNE	5 497	2 228	3 011	8
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>53 108</b>	<b>20 740</b>	<b>30 864</b>	<b>90</b>

