

**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 Le Président du Conseil général, dûment habilité par la commission permanente du 18 janvier 2010,

Les bailleurs sociaux :

OPH LOIRE HABITAT  
OPH METROPOLE HABITAT  
OPH DE L'ONDAINE  
OPH GIER PILAT HABITAT  
OPH ROANNE HABITAT  
OPH DE FIRMINY  
ESH BATIR ET LOGER  
ESH CITE NOUVELLE  
ESH HMF  
SCIC TOIT FOREZIEN  
ESH AMALLIA ACTION LOGEMENT  
ESH NEOLIA  
ESH TOIT FAMILIAL  
ESH ICF  
ESH ERILIA  
ESH IRA 3F

représentés par leurs directeurs généraux,

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 la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,

VU la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 relative au Droit au Logement Opposable (DALO),

VU l'article L441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),

VU le Plan Départemental pour le logement des personnes défavorisées 2008-2013,

VU l'avis favorable du Comité Responsable du Plan Départemental d'actions pour le Logement des Personnes Défavorisées du 2 décembre 2009.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

## **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, le Conseil général 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 de mise en place de solution de logement adapté, pris en application des dispositions légales liées aux attributions de logement (article L441-1-2 et suivants du CCH), sera complété par une convention de mobilisation des contingents de réservation au profit des ménages identifiés par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des personnes Défavorisées (PDALD) et par la loi DALO (ménages reconnus prioritaires en vue d'un relogement) mais relevant de solutions « classiques » d'accès au logement.

Le Plan Départemental d'Actions 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 DDCS (ex-DDASS) a enregistré en 2008 la demande de 1 153 nouveaux ménages et au 31 décembre 2008 comptait encore 500 demandeurs inscrits, dont 91 depuis plus de 15 mois (délai anormalement long d'attente). 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 665 ménages en 2008. Ces deux dispositifs contribuant à la gestion du contingent préfectoral sont poursuivis et renforcés avec la rénovation du pilotage des CLT et la mise en place d'une convention de mobilisation des logements réservés.*

*L'analyse réalisée par la commission de suivi AC (DDCS, ex-DDEA) à partir des données du fichier a permis d'identifier 91 situations de plus de 15 mois au 1<sup>er</sup> janvier 2009 (contre 102 au 1<sup>er</sup> janvier 2008) répartis ainsi que suit :*

- 25 sur la CLT du Gier (contre 18 au 1<sup>er</sup> janvier 2008),
- 11 sur la CLT de Montbrison (contre 20 au 1<sup>er</sup> janvier 2008),
- 0 sur la CLT de l'Ondaine (contre 3 au 1<sup>er</sup> janvier 2008),
- 5 sur la CLT de Roanne (chiffre équivalent à celui du 1<sup>er</sup> janvier 2008),
- 50 sur la CLT de Saint Etienne (contre 56 au 1<sup>er</sup> janvier 2008).

*Un travail conduit conjointement par l'AMOS 42 et la DDCS (ex-DDEA) a permis de déterminer que parmi ces demandes, seules 29 demandes relevaient d'une solution d'habitat adapté, les autres demandes pouvant faire l'objet d'un relogement au sein du parc HLM classique.*

*A ces demandes, s'ajoutent :*

- *les demandes qui sans atteindre le délai anormalement long (15 mois) impliquent la recherche d'une solution d'habitat adapté en raison de difficultés particulières d'accès au logement, soit près de 49 demandes supplémentaires (données de la file active - hors plus de 15 mois, au 16 avril 2009).*
- *Les demandes qui dépassent le délai anormalement long, sans être inscrites en CLT et qui ont été examinées en commission de médiation qui transiteront par la CLT (au cours de l'année 2008 soit 38 demandes en 2008.)*

Le présent accord, qui s'insère dans le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des personnes Défavorisées, 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. Il s'inscrit pleinement dans les démarches de recherche de solution pour les ménages qui pourraient relever du droit au logement opposable en raison de leurs difficultés d'accès à un logement social.

Le bilan du précédent accord collectif départemental (2004-2007) a permis de constater que les objectifs fixés par le précédent accord collectif ont été globalement atteints par les partenaires signataires de l'accord avec cependant des disparités de réalisation en fonction des territoires (Vallée du Gier notamment) et des bailleurs.

Ce premier bilan a également été l'occasion de soulever d'une part le décalage entre la phase d'identification des ménages relevant du dispositif et celle de la mise en location des logements concernés et d'autre part les difficultés inhérentes à la production de ces solutions en fonction des politiques territoriales conduites par les différents acteurs en charge du logement (Rénovation Urbaine, stratégie habitat...).

Fort de ces éléments, il convient de souligner l'insuffisance des solutions d'habitat adapté produites pour les ménages cumulant des difficultés pour accéder à un logement social au regard des besoins identifiés au sein du PDALD malgré les démarches engagées, et la

nécessité d'affiner la connaissance et l'identification des situations des demandeurs relevant de l'habitat adapté au sein du PDALD afin de faire émerger les meilleures solutions de relogement pour les ménages repérés comme les plus en difficultés. Ce phénomène se trouve accentué par la mise en place du droit au logement opposable qui implique de trouver des solutions de relogement adapté face à certaines difficultés d'accès à un logement (mode de vie, logements pour très grandes familles, handicap...).

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

Nombre de logements HLM au 1/1/2006 : 55 839 (17,8 % des résidences principales)

	<i>Loire</i>	<i>Rhône Alpes</i>	<i>France</i>
- Taux de vacance au 1-1-2006	4,31 %		
- Taux de vacance de + de 3 mois au 1-1-2006 (source : enquête PLS-DRE)	3,03 %		
- Part des bénéficiaires APL	53,8 %	50,4 %	49,4 %
- Part des ménages occupants HLM dont les ressources < 60 % des plafonds	67,2 %	65,6 %	66,4 %
- Part des ménages occupants HLM dont les ressources < 20 % des plafonds	19,7 %	19,5 %	20,5 %
- Part des ménages monoparentaux	15,4 %	18,5 %	19 %
<b>Concernant les nouveaux entrants</b>			
- Part des ménages occupants HLM dont les ressources < 60 % des plafonds	74,1 %	71,4 %	71,8 %
- Part des ménages occupants HLM dont les ressources < 20 % des plafonds	28,6 %	24,1 %	24,6 %

Source : enquête occupation du parc social au 1/01/2006

<i>Loire</i>	<i>OPH</i>	<i>SA</i>	<b>Total</b>
- Nombre total de logements locatifs gérés	32 653	22 598	55 251
- Nombre total de logements réservés	5 938	5 053	10 991
- Nombre de logements restés vacants pendant plus de 3 mois	1 407	1 094	2 501
- Nombre total d'attributions prononcées dans l'année	3 638	2 732	6 370
- Part des ménages occupants HLM dont les ressources < 60 % des plafonds	2 420 57 %	1 820 43 %	4 240

Source : enquête attributions année 2007

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

---

Le présent accord a pour but de mettre en œuvre les objectifs assignés par la loi : 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 et la mise en place des conventions d'utilité sociale. Pour y parvenir, seront recherchés, en partenariat, les moyens adaptés pour résoudre des situations de logement pour lesquelles aucune solution n'est trouvée actuellement.

Il s'inscrit pleinement dans les efforts de relogement identifiées dans le cadre du Plan d'Actions pour le Logement des personnes Défavorisées (PDALD) de la Loire et de la Charte de lutte contre les discriminations dans l'accès au logement social de la Commission pour l'Egalité des Chances (COPEC), notamment pour permettre un examen renforcé de la situation des ménages dont la demande dépasse le délai anormalement long. Il complète les efforts de relogement issus de la convention de mobilisation des contingents de réservation, qui permettra de traiter les problèmes de relogement des ménages qui bien que dépassant le délai anormalement long ne nécessitent pas la mise en place d'une solution adaptée.

Par cet accord, les bailleurs, le Conseil général 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 le délai anormalement long, en visant l'objectif fixé par le PDALD de n'avoir aucune demande dépassant le délai anormalement long à l'issue du PDALD (2013). 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 et de renforcer les conditions 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**

---

Plusieurs 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, à partir du délai anormalement de 15 mois défini par le numéro unique d'enregistrement départemental.**

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 inscrits au fichier départemental des demandeurs de logement prioritaires, dont le cas n'est pas résolu dans le cadre des Commissions de Logement Territorialisées, qui sans atteindre le délai de 15 mois défini par le numéro unique d'enregistrement départemental, présente des difficultés particulières d'accès au logement social, identifiées au sein des Commissions Logement Territorialisées.**

Ces situations devront faire l'objet d'un repérage particulier en CLT qui devra valider le fléchage d'une solution de type accord collectif.

**3 - Les ménages reconnus prioritaires et urgents en vue d'un relogement par la commission de médiation de la Loire (DALO) dans la mesure où le relogement de ces situations sera assuré par les Commissions Logement Territorialisés du PDALD.**

**4 - 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 ou pour ceux définis par la loi DALO. Ces critères ont été revus dans le cadre du PDALD.

### **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 reconnus prioritaires par la commission de médiation, les ménages de bonne foi menacés d'expulsion, les sortants de CHRS et de logement d'urgence, les ménages pour lesquels la CLT a préconisé la mise en place d'une solution d'habitat adapté 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 mettre en place une enveloppe plafond de solutions de relogement pour 122 ménages** définis à l'article 3, non logés en HLM, soit une moyenne de 41 ménages par an (cf. annexe 1).

Ce volume de solutions de relogement est mis à disposition des Présidences des Commissions Logement Territorialisées (CLT) qui pourront les mobiliser en totalité ou partiellement, en fonction des besoins qui seront repérés et validés en CLT.

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, pourront s'ajouter à cet engagement, sous réserve de validation par la commission de suivi de l'accord collectif. L'objectif de l'accord sera dès lors majoré du volume de ces situations qui aura été validé par la commission de suivi de l'accord collectif.

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 prévu par le règlement intérieur des CLT, ou après un refus dans le cas où la première proposition de logement résulte d'un projet préalablement concerté avec la famille.

Par ailleurs, en cas d'absence de proposition par la CLT de ménages pour un logement «accord collectif », dans un délai de 3 mois à compter de la mise à disposition du logement à la CLT, cette dernière remettra à disposition du bailleur le logement concerné pour un tour.

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

Les objectifs d'attribution sont répartis sur différents secteurs:

- **CLT de Roanne** : 16 solutions sur 3 ans
- **CLT du Forez/Montbrisonnais** : 14 solutions sur 3 ans
- **CLT de Saint Etienne** : 50 solutions sur 3 ans
- **CLT du Gier Pilat** : 30 solutions sur 3 ans
- **CLT de l'Ondaine** : 12 solutions sur 3 ans

La répartition à l'intérieur des secteurs définis sera précisée par les Commissions Logement Territorialisées en fonction des besoins repérés localement et en prenant en compte les territoires des intercommunalités compétentes en matière d'habitat.

### **La répartition par organisme**

L'effort par organisme, fonction du patrimoine de chacun, a été établi (**cf. réunion des bailleurs du 23 juin 09**) et joint en annexe 1. Le taux d'effort de chaque organisme est pondéré en fonction du nombre de logements détenus dans les ZUS/ZRU/ZFU.

### **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 et financés 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 collectif**.

**Cette instance est animée par les services de la DDCS en charge de la politique sociale du Logement et comprend, outre ces derniers, des représentants des bailleurs sociaux signataires de l'accord, de la DDT, du Conseil général, des représentants des Collectivités Locales concernées. Elle s'appuiera sur les CLT. Elle pourra associer d'autres partenaires du PDALD et 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 (cf. p 4 art 7.2 du RI des CLT) ;
- de fournir les caractéristiques des familles et de préconiser le type d'habitat adapté à leur situation ;
- de définir les mesures d'accompagnement nécessaires ;
- de déterminer le bailleur qui sera chargé de produire la solution de relogement ;

- de suivre la mise en service de l'opération, en validant la mise en adéquation offre et demande.

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

- de valider les propositions des CLT et les demandes particulières de logement ;
- 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 et issue de la loi DALO du 5 mars 2007, et dès lors que les situations auront été jugées prioritaires et orientées par cette même commission auprès du Préfet, les signataires s'engagent à privilégier la recherche d'une solution en lien avec la CLT compétente, par dérogation à la procédure définie ci-dessus.

## **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 et favoriser les opérations d'habitat adapté dans les secteurs repérés à l'article 4, en lien avec les Collectivités Locales ;
- 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).

Le Conseil général s'engage à participer au financement de ces logements dans la limite de 122 logements sur 3 ans et selon le cadre d'intervention défini pour les logements à caractères très social.

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

- L'attribution de mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) d'une durée adaptée prenant en compte le diagnostic partagé, le suivi des ménages avant et après relogement et prévoyant la signature de conventions tripartites.
- 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 logement unique (FLU) 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.

Le Préfet de la Loire

Le Président du Conseil général

Pierre SOUBELET

Bernard BONNE

Les représentants des bailleurs sociaux :

Le Directeur général de Loire Habitat

Le Directeur général de Métropole Habitat

Laurent GAGNAIRE

Jean Luc TRIOLLET

Le Directeur général de l'OPH Ondaine

Le Directeur général de l'OPH Firminy

Norbert SIROT

François PERRIER

Le Directeur général de l'OPH  
Gier/ Pilat Habitat St Chamond

Le Directeur général de l'OPH  
Roanne Habitat

Jean VALLATI

Marc PATAY

Le Directeur de Bâtir et Loger

Le Directeur général de Cité Nouvelle

Christian COSTE

Roland PERELLE

Le Directeur général d'HMF

Le Directeur général du Toit Forézien

Guillaume HAMELIN

Mario MATTIUSI

Le Directeur général  
de NEOLIA

Le Directeur général  
d'AMALIA Action Logement

Xavier SORDELET

Pascal PARENT

Le Directeur d' ICF

Le Directeur général d' ERILIA

Patrick AMICO

Michel DEJOUX

La Directrice générale du Toit Familial

Le Directeur général d'IRA 3F

Béatrice CHAN

Bruno ROUSSEAU