

**PROTOCOLE D'ACCORD SUR LES MODALITES DE GESTION
DU CONTINGENT PRIORITAIRE PREFECTURE
EN LOIRE-ATLANTIQUE
2008-2010**

PREAMBULE – ELEMENTS DE CONTEXTE

« Le droit à un logement décent et indépendant [.....] est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir » (article L 300-1 du code de la construction et de l'habitation).

L'article L 441 du code de la construction et de l'habitation précise en outre que « l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers ».

L'article R 441-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les commissions d'attribution procèdent à l'attribution des logements. Il précise que les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats. Cependant il pourra être dérogé à cette règle lorsqu'il s'agit d'attribuer un logement à un demandeur désigné par le préfet à la suite d'une décision de la commission de médiation.

Les articles L 441-1, L 441-1-1 et L 441-1-2 définissent les catégories de personnes prioritaires au bénéfice desquelles, les commissions d'attribution doivent notamment procéder à l'attribution de logements (article R 441-3).

Le présent protocole s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de ce droit au logement et plus particulièrement du dispositif institué par la loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable qui offre à toute personne répondant à certaines conditions de résidence sur le territoire français, dans des conditions de logement définies par la loi et son décret d'application du 28 novembre 2007, la possibilité d'un double recours :

- recours amiable auprès de la commission de médiation (instituée en Loire-Atlantique par arrêté préfectoral du 28 décembre 2007) ;
- recours contentieux devant le Juge administratif lorsque le demandeur reconnu prioritaire par la commission de médiation n'a pas reçu d'offre de logement dans un délai fixé par décret (6 mois en Loire-Atlantique).

Après avis du maire concerné, le préfet désigne chaque demandeur reconnu prioritaire et à qui un logement doit être attribué en urgence à un organisme bailleur. L'attribution du logement s'impute sur les droits à réservation du représentant de l'Etat dans le département (« contingent préfectoral »).

Les droits de réservation du préfet, outil principal de la mise œuvre du droit au logement opposable, 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 5% au bénéfice des agent civils et militaires de l'Etat).

« Le Préfet peut exercer le droit de réservation qui lui est reconnu par l'article L 441-1 lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. La réservation donne lieu à une convention avec l'organisme d'habitations à loyer modéré. A défaut, elle est réglée par arrêté du préfet ».

Le présent protocole se substitue à la charte départementale d'attribution des logements sociaux signée le 1^{er} février 1995 entre le préfet et les organismes HLM et vaut accord collectif départemental au sens des articles L 441-1-2 et L 441-1-3 du code de la construction et de l'habitation.

Il constitue ainsi un outil pour la mise en oeuvre 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.

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'Etat 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 du code de la construction et de l'habitation cités en préambule 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 de leur permettre de jouer pleinement leur rôle d'accueil des populations relevant réellement des dispositifs d'hébergement.

Article 1^{er} - La reconstitution du contingent préfectoral

a) Principe de fonctionnement :

En l'absence de contingent totalement identifié sur le stock, il est retenu un objectif global de 25% du flux annuel d'attributions.

Ce fonctionnement en terme de flux d'attributions aura lieu à titre dérogatoire et transitoire durant la durée du protocole afin d'accélérer la reconstitution du stock des logements au titre du contingent prioritaire de la préfecture, en tenant compte du nombre de logements déjà identifiés au titre du contingent.

La liste des logements identifiés à la signature du présent protocole 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 profit des ménages prioritaires (25%), logements sur lesquels le préfet pourra ensuite exercer un droit de suite au fur et à mesure de leur libération.

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.

b) L'objectif annuel d'attribution de logements au titre du contingent préfectoral :

Le présent protocole est conclu pour une durée de trois ans : de 2008 à 2010. L'année 2008 constitue un dispositif expérimental qui fera l'objet d'une évaluation.

- L'objectif annuel global :

L'objectif annuel d'attribution est fixé sur la base de 25% du flux annuel d'attributions.

En se basant sur le flux 2007, l'objectif annuel pour 2008 est de **1 447** attributions auxquelles il convient d'ajouter les attributions dans le cadre de la livraison de programmes neufs.

Pour les années 2009 et 2010, cet objectif fera l'objet d'un réexamen afin de tenir compte des éléments suivants :

- le volume global de demandes satisfaites au titre de l'année n-1 ;
 - les effets du Plan de Cohésion Sociale en termes de livraisons attendues au cours de l'année n ;
 - l'évaluation des effets du protocole sur les équilibres de peuplement ;
 - l'état d'avancement de la négociation avec les autres réservataires ;
 - l'évolution du nombre de logements identifiés comme constituant, en 2008, le contingent préfectoral.
- La répartition de l'objectif par bailleur :

Pour 2008, l'objectif est réparti de la manière suivante :

	Objectif annuel 2008
OPAC 44	170
Silène	121
Espace Domicile	54
CIF Habitat	135
Atlantique Habitations	191
La Nantaise d'habitations	191
SAMO	122
AICF	12
Aiguillon construction	4
Logi Ouest	46
Le Foyer Moderne	1
Nantes Habitat	400
Total	1 447

Auquel s'ajouteront les programmes neufs livrés en 2008, sachant que le contingent préfectoral de 25% des personnes prioritaires s'appliquera au prorata du nombre de logements réalisés par type de financement et après sollicitation de la préfecture par le bailleur, avant la livraison de chaque opération, pour avoir la liste des personnes auxquelles doivent être proposés les logements.

Article 2 – Le dispositif opérationnel

a) L'identification des ménages prioritaires :

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

- l'inscription du ménage dans le fichier de la demande locative sociale de Loire-Atlantique ;
- l'aptitude reconnue du ménage au logement autonome et banalisé ;
- les ménages prioritaires sont identifiés, soit par les services sociaux, soit par les bailleurs via le fichier de la demande locative sociale et « contingentés » dans tous les cas par la préfecture et les sous-préfectures ;
- cette identification est effectuée sur la base de critères de classification des ménages prioritaires, arrêtés en concertation avec les organismes d'HLM et définis dans l'annexe au présent protocole.

b) L'instruction des dossiers :

Elle est réalisée par la Préfecture et les sous-préfectures et doit permettre :

- de juger de la bonne orientation entre les dispositifs d'hébergement, la sous-location et le logement ordinaire en fonction de l'aptitude des ménages à occuper un logement autonome ;
- d'effectuer un repérage des besoins d'accompagnement social.

Une fois l'instruction réalisée, les ménages reconnus prioritaires sont labellisés par le Préfet au titre du contingent préfectoral.

c) Les logements concernés :

Le parc mobilisable au titre du présent protocole est le parc de logements des bailleurs 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 mais qui ne sont pas en situation d'accéder immédiatement à un logement autonome et banalisé, 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.

d) la coordination avec les autres réservataires :

L'État informera les différents réservataires des dispositions du présent protocole.

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.

Article 3 – les moyens d'accompagnement et l'articulation avec les autres dispositifs du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

a) les moyens d'accompagnement :

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.

b) l'articulation avec les autres dispositifs

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

Le bilan annuel du présent protocole sera présenté devant le comité responsable du PDALPD qui en évaluera les résultats au regard des objectifs du Plan.

L'impact de ce dispositif sur le FSL sera également évalué par le comité responsable du PDALPD.

Article 4 – les modalités de suivi et de bilan

En application de l'article R 441-12 du code de la construction et de l'habitation, les bailleurs sociaux transmettent chaque année au préfet les informations statistiques en matière d'attribution de logements locatifs sociaux arrêtées au 31 décembre de l'année écoulée.

Le contenu de ces informations statistiques et les modalités de leur collecte et de leur utilisation par le préfet sont prévus par l'arrêté ministériel du 7 mars 2008.

Elles permettront notamment une évaluation régulière du présent protocole avec les différents acteurs associés au dispositif : Etat, bailleurs, associations, comité responsable du PDALPD. Cette évaluation, qui portera sur les relogements effectués et en attente, visera :

- 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'appuiera sur un bilan du dispositif à partir de données portant sur le respect des objectifs chiffrés d'attribution au titre du contingent préfectoral. Elle s'appuiera 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 fait l'objet d'une analyse partagée entre signataires du présent protocole au cours du premier trimestre de l'année suivante, en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat des Pays de la Loire.

Article 5– clause de révision

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

Fait à Nantes, le

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

Aiguillon Construction

Atlantique Habitations

Espace Domicile

CIF Habitat

Immobilière des Chemins de Fer

La Nantaise d'Habitations

Le Foyer Moderne

Logi Ouest

Nantes Habitat

OPAC 44

S.A. Les Marches de l'Ouest

SILENE