

**Convention de réservation de logements sociaux
au titre du contingent préfectoral
2024 à 2026**

La présente convention est établie entre :

– L'État, représenté par le Préfet du département Monsieur Stéphane ROUVÉ ;

Et

– L'organisme OLS Terres d'Armor Habitat, représenté par Jean-Denis MEGE, Directeur Général.

La présente convention prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de réservation du patrimoine locatif social reconnu au Préfet dans le département des Côtes d'Armor.

Vu le Code de la construction et de l'Habitation (CCH) et notamment sur les articles L 441-1 et R 441-5 à R 441-5-4 ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, et notamment l'article R441-5-2 du CCH qui prévoit que la part de l'État représente 30 % au plus du flux annuel total de logement de chaque OLS dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'État ;

Vu l'arrêté du 10 mars 2011 relatif au contenu de la convention de réservation de logements par l'État mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article R 441-5 du Code de la construction et de l'Habitation ;

Cette présente convention définit :

Article 1 : Le parc locatif social concerné par la gestion en flux

Article 2 : La durée de la convention et les modalités de son renouvellement

Article 3 : Le taux et la localisation des logements proposés pour le contingent préfectoral.

Article 4 : Les publics éligibles au contingent préfectoral

Article 5 : Les modalités de gestion de la réservation préfectorale.

Article 6 : Le taux affecté au contingent préfectoral sur le flux annuel de logements à répartir

Article 7 : L'évaluation du dispositif

Article 8 : Les conditions de résiliations et les sanctions

Le contingent préfectoral constitue un outil pour la mise en œuvre du droit au logement. Les objectifs de cette convention doivent permettre le relogement des publics prioritaires 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.

Article 1 : Le parc locatif social concerné par la gestion en flux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH dont notamment :

- les logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux.
- les logements non conventionnés, mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État (financement antérieur à 1977).
- les logements déconventionnés, mais tombant dans le champ d'application de l'article L411-6 du CCH.
- les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL des sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de LLS (L. 481 1 du CCH).

Ne relèvent pas de la gestion en flux :

- les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL.
- les établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective, à savoir :
 - les logements-foyers au titre de l'article L 633-1 du CCH, dénommés résidences sociales : *ces établissements accueillent notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées ;*
 - les résidences universitaires au titre de l'article L 631-12 du CCH ; *ces établissements accueillent des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. A titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs ;*
 - les résidence-services au titre de l'article L 631-13 du CCH : *ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables, c'est-à-dire ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants (art. D 631-27 du CCH) ;*
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ;
- les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé.

Mode de gestion spécifique territorial entraînant des exclusions de la gestion en flux :
Il est décidé de façon partenariale et avec l'accord du Préfet que certains logements peuvent faire l'objet d'un mode de gestion spécifique. Dans le cadre de la gestion en flux du département, il s'agit :

- des logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- des logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- des logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan (réserver tout ou partie des logements d'un programme à des jeunes de moins de trente ans - pas du droit au maintien dans les lieux, « *Le contrat de location est d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement* ».)



Illustration 1: « Drihl.ile-de-france.protocole_regional_gestion_en_flux-representation_schématique_du_calcul_pour_determiner_les_logement_soumis_aux_flux. »

Article 2 : La durée de la convention et les modalités de son renouvellement

La présente convention est conclue pour une durée de **3 ans**.

Elle pourra être modifiée annuellement par avenant, pour prendre en compte :

- Les résultats de l'évaluation annuelle visée à l'article 7 ;
- les nouveaux besoins identifiés ;
- l'évolution des textes relatifs au logement des personnes défavorisées ;
- modifier, selon les résultats de l'évaluation, les dispositions relatives à la gestion de la réserve préfectorale (gestion déléguée ou gestion directe).

Article 3 : Le taux et la localisation des logements proposés pour le contingent préfectoral.

Les logements proposés pour le contingent préfectoral représentent :

- 30 % du flux annuel sur le patrimoine locatif social du bailleur (assiette de la gestion en flux hors exclusion) à l'échelle du département, dont 5 % au plus au profit des agents civils et militaires de l'État.

- hors quartier prioritaire de la ville (QPV), la part du contingent préfectoral ne peut être inférieure à 30 % du flux annuel de logements du patrimoine du bailleur sur le département.
- La part du flux annuel de logements réservés par le Préfet s'applique à l'échelle du département.
- Pour permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou répondre à des besoins d'ordre économique, le Préfet peut déroger par arrêté à cet objectif de 30 % du flux annuel total pour une durée limitée n'excédant pas un an, ce qui permet d'augmenter temporairement le contingent réservé par l'État (art R 441-5-2 du CCH).

Article 4 : Les publics éligibles au contingent préfectoral

L'ensemble des attributions de logement faites par le bailleur sur le contingent préfectoral, sont destinées aux ménages prioritaires ou aux agents publics de l'État tels que définis ci-dessous.

La présente convention fait objet d'une articulation avec les dispositifs locaux. Les logements mentionnés au premier alinéa du présent article sont attribués prioritairement aux catégories de personnes suivantes :

- les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 (Demandeur ayant été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire – Droit au logement opposable – Dallo) ;
- les personnes nécessitant un relogement au titre d'une opération de renouvellement urbain (Programme ANRU) ;
- les publics prioritaires prévus au L 441-1 du CCH.

4.1 : Les publics prioritaires

Les ménages éligibles au contingent préfectoral sont classés par ordre de priorité. Dès lors qu'un logement sera vacant et ciblé vers le désignataire « État », le bailleur optera pour un candidat éligible au contingent préfectoral en respectant l'ordre de priorité ci-dessous ainsi que la mixité sociale et l'équilibre de peuplement des quartiers et résidences.

Groupe 1 :

- Ménages pour lesquels la commission de médiation (COMED) du Droit Au Logement Opposable (DALO) a décidé l'accès prioritaire et urgent au logement (*labellisation manuelle dans IMHOWEB par la DDETS. Le secteur géographique et la typologie de logement doivent répondre aux préconisations de la COMED ; si cette dernière ne donne aucune indication, une attribution est possible sur l'ensemble du département*) ;
- Personnes bénéficiaires de la protection internationale (BPI) sortant d'hébergement et accédant au logement de droit commun en bail direct (*labellisation manuelle dans IMHOWEB par la DDETS ou par un opérateur associatif*) ;

Groupe 2 :

- Personnes hébergées dans l'hébergement généraliste (*labellisation manuelle dans IMHOWEB par la DDETS et le SIAO, ou cases F6, F7 ou F11 du Cerfa DLS*) ;
- Personnes sans abri, en habitat de fortune ou en bidonville (*case F17 du Cerfa DLS*) ;
- Personnes victimes de violence au sein du couple (*rapport social ou ordonnance de protection ou récépissé de dépôt de plainte*) ;
- Personnes menacées d'expulsion (*jugement d'expulsion ou commandement de quitter les lieux ou demande de concours de la force publique*) ;
- Personnes logées temporairement dans un établissement (en logement de type ALT) ou dans un logement de transition (résidences sociales dont FJT, sous-location) (*cases F12, F13 ou F15 du Cerfa DLS*).

Groupe 3 : Tous les autres ménages définis dans l'art. L 441-1 du CCH et le PDALHPD.

Les demandes de logement labellisées manuellement dans Imhoweb sont à privilégier : une évaluation sociale, une mesure d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL/ASLL) ou un suivi renforcé des services de l'État y est systématiquement associé.

Les demandes des ménages priorisées uniquement comme « *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* » sont à écarter autant que possible, considérant le flou entourant ces situations.

4.2 : Les agents de l'État civils et militaires

Le contingent préfectoral est destiné aux agents titulaires de la fonction publique d'État et aux agents contractuels en poste avec un contrat d'au moins un an, ou des contrats successifs dont la durée totale est d'au moins un an.

Les agents de la fonction publique hospitalière ne sont pas concernés. Les agents de la fonction publique territoriale ne sont pas concernés.

Article 5 : Les modalités de gestion de la réservation préfectorale.

Les droits de réservation sont assurés en gestion déléguée au bailleur : le réservataire (L'État) confie au bailleur le soin de désigner des candidats à l'attribution (labellisés prioritaires ou éligibles agents État) d'un logement, sous réserve de la transmission des éléments permettant un suivi des résultats au regard des objectifs quantitatifs et des critères fixés.

Toutes les exigences qualitatives formulées par les ménages ne pourront être satisfaites dans le cadre d'un traitement prioritaire de la demande.

Le Préfet (la DDETS) peut, à tout moment et par dérogation à l'article 3 de la présente convention, désigner au bailleur un ménage prioritaire ou agent État ou relevant d'une situation urgente mettant en jeu l'ordre public, à reloger en urgence, sur le premier logement disponible et adapté à ses besoins et capacités (loyer,

typologie, localisation). Cette facilité s'entend pour des situations de crise ponctuelles territorialisées, sociales ou liées à des catastrophes naturelles ou industrielles par exemple. Ces relogements ne seront pas affectés à un contingent, ce qui revient à les soustraire du flux.

Cas particulier des logements neufs et des premières mises en location

Le décret du 20 février 2020 sur la gestion en flux fait un cas particulier des programmes neufs et des premières attributions en indiquant que « *la convention de réservation précise les modalités de la concertation que l'organisme bailleur organise avec l'ensemble des réservataires concernés relativement aux désignations sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme* ».

Cette disposition garantit une concertation pour les logements mis en première location et permet de trouver une issue satisfaisante aux cas de certains réservataires qui peuvent être amenés à acquérir des droits pour un tour.

5-1 : Gestion déléguée de la réservation préfectorale à destination des publics prioritaires

En confiant au bailleur la responsabilité de gérer en son nom le contingent préfectoral, il est attendu de la part de l'État la mise en place d'outils de pilotage et d'aide à la décision permettant de suivre précisément la bonne adéquation offre/besoins.

Les demandes de logement social sont enregistrées dans le fichier commun de gestion de la demande sociale (Imhoweb).

Dans le fichier commun de gestion de la demande sociale (Imhoweb), la labellisation des ménages éligibles au contingent réservé de l'État, reconnus prioritaires, s'effectue de la manière suivante :

- Labellisation manuelle par le biais d'une décision favorable de la commission de médiation (DALO) ou d'une instruction par un bailleur sur la base des documents justificatifs (exemple : récépissé de dépôt de plainte pour les personnes victimes de violences conjugales) ou par la SIAO ;
- Labellisation automatique lors de l'instruction de la demande.

Lors d'une labellisation manuelle, la mention « DALO » ou « BPI » ou « SIAO » est indiquée dans Imhoweb.

5-2 : Gestion déléguée de la réservation préfectorale à destination des agents de l'État civils et militaires.

Le cumul des trois situations suivantes constitue une attribution à un agent de l'État :

- Le candidat destinataire de la proposition a préalablement été validé par le Préfet (labellisation manuelle DDETS ou SGC) ;
- La proposition de logement a abouti à un bail signé entre le bailleur et l'agent ;
- La proposition respecte les critères de secteurs demandés par le fonctionnaire et est adaptée aux besoins du fonctionnaire notamment en typologie.

Si un demandeur se déclarant « agent de l'État » (labellisation automatique) est attributaire d'un logement en Commission d'Attribution des Logements, le Préfet (la DDETS ou le SGC) en est informé et se laisse le choix d'accorder ou non la priorité.

5-3 : Proposition et attribution de logement - CALEOL

Les propositions et attributions des logements effectués par le bailleur devront respecter l'équilibre au plan territorial du patrimoine existant et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés (adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages).

Afin de respecter ces principes, il est rappelé que le contingent réservé de l'État n'est pas le seul outil mis à la disposition des bailleurs pour loger les publics labellisés prioritaires. L'ensemble des réservataires doit être sollicité pour contribuer à l'accueil des plus défavorisés.

La DDETS, représentant le Préfet, reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements (CALEOL).

Article 6 : Le taux affecté au contingent préfectoral sur le flux annuel de logements à répartir

6.1. Les exclusions de l'assiette de référence pour le calcul du flux annuel

Le flux annuel réparti entre les réservataires comprend les logements libérés dans l'ensemble du patrimoine soumis à la gestion en flux, après avoir opéré plusieurs déductions.

- les mutations internes au sein du patrimoine de l'OLS.
- les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain (opérations menées dans les quartiers inscrits soit au PNRU soit au NPNRU en cours de déploiement). Les opérations visées sont celles qui nécessitent un relogement des locataires.
- les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L 741-1 et L 741-2 du CCH (opérations d'intérêt local et national)
- les relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L 521-3-1 à L 521-3-3 du CCH).
- les relogements en cas d'opérations de vente

6.2. Mode de calcul de l'objectif quantitatif d'attribution sur le contingent de L'État

Le bailleur s'engage à attribuer 30 % du flux annuel sur le patrimoine locatif social du bailleur (assiette de la gestion en flux hors exclusion) à l'échelle du département, dont 5 % au plus au profit des agents civils et militaires de l'État.

Article 7 : L'évaluation du dispositif

7.1 Bilan principal.

Avant le 28 février de chaque année le Préfet de département représenté par la DDETS sera informé par l'organisme bailleur :

- du bilan annuel des logements proposés.
- du nombre de logements soustraits du calcul du flux, de leur affectation par catégorie d'opération de l'année en cours (I du R441-5 du CCH).
- du bilan des attributions réalisées par typologie de logement, type de financement, catégorie d'opération, localisation hors et en QPV, commune et période de construction (Art 441-5-1 du CCH).

Le dispositif prévu dans la présente convention fait également l'objet d'un point d'étape **tous les six mois**, pouvant prendre la forme d'une réunion d'échange pour permettre aux signataires de la convention de se projeter sur le bilan annuel et de mettre en œuvre les corrections nécessaires à l'atteinte des objectifs.

Quand l'outil le permettra, ce bilan se fera en distinguant les attributions détaillées suivantes : agents de l'État, priorité 1, priorité 2, priorité 3 ou autre.

Ce bilan comporte les attributions réalisées au titre des relogements soustraits au calcul du flux, ce bilan permettra un ajustement des objectifs fixés annuellement ; il devra être objectivé et documenté. À cet effet, le bailleur signataire s'engage à remplir le tableau d'attributions prononcées au bénéfice des ménages prioritaires pour le compte du Préfet et à le remettre aux services de la DDETS pour l'évaluation annuelle.

L'objectif de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux consiste à :

- examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc,
- veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer,
- questionner le taux de refus des demandeurs post attributions.

Une attribution ne peut pas être comptabilisée à plusieurs titres pour le calcul de l'atteinte des objectifs (mutation - DALO, AN RU -DALO, AHI- bail glissant).

7.2 Autres Bilans :

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et la citoyenneté du 27/01/2017 prévoit que 25 % des réservations des collectivités et EPCI, d'Action Logement et des logements libres de réservation des bailleurs doivent être attribués à des ménages prioritaires.

Afin de garantir le respect de ses dispositions, le bailleur indiquera dans le cadre des conventions signées avec les autres réservataires que 25 % des attributions sur ces autres contingents réservataires sont faites au bénéfice des publics prioritaires.

Article 8 : Les conditions de résiliations et les sanctions

8.1 Non-respect des engagements - absence de convention

Si le bailleur ne respecte pas ses engagements prévus dans la convention avec le Préfet, celui-ci a la possibilité de résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

À défaut de signature de la convention ou en cas de résiliation de celle-ci, le Préfet règle par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie l'État.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements est un sujet régulier des contrôles de l'ANCOLS.

8.2 Non atteinte des objectifs

Si suite au bilan, il apparaît que l'organisme n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre l'État et l'organisme afin d'établir les raisons de la non-atteinte des objectifs.

Si à l'issue du point opéré, les raisons de la non-atteinte des objectifs s'avèrent justifiées, les résultats du bailleur social pourront être validés.

Si à l'issue du point opéré, les raisons de la non-atteinte des objectifs s'avèrent injustifiées :

- Les objectifs non atteints en fin d'année seront à atteindre l'année suivante en surplus des objectifs nouveaux.
- l'État peut attribuer, conformément aux dispositions de l'article L441-1 du CCH, un nombre de logements égal au nombre nécessaire pour atteindre l'objectif. Ces attributions s'imputent sur les contingents réservataires devant participer à l'atteinte de l'objectif.

Ces sanctions peuvent être prononcées à tout moment en cours d'exercice.

A *Ploufragan*, le *22/05/24*

Le Directeur Général
Jean-Denis MÈGE



6 rue des Lys
B.P. 55
22440 PLOUFRAGAN
Tél. 02 96 62 20 90