

Pôle Proximité Citoyenneté
Direction Accueil Population Centre
Rapporteur : Sébastien FAGNEN

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2023_225
SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2023

11 - CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Dans le cadre de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), consolidée par les lois du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté et du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), une large réforme des attributions de logements sociaux a été engagée au niveau national. Elle prévoit que sa définition et sa déclinaison opérationnelle soient confiées aux EPCI, en charge d'élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur leur territoire.

La communauté d'agglomération a donc décidé d'engager en 2021 une démarche partenariale de co-construction de cette politique avec la volonté de l'inscrire comme une action du PLH 2022-2027.

Dans ce cadre, une large association de l'État, des bailleurs sociaux, des communes du territoire disposant d'un parc de logement social et pour lequel elles sont réservataires de logements, d'Action Logement et des principales structures œuvrant dans le domaine du logement, permet aujourd'hui de disposer d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), objet de la présente délibération. Ces documents constituent les outils de mise en œuvre de la réforme des attributions sur le territoire du Cotentin.

La Convention Intercommunale d'Attribution doit permettre d'assurer la mise en œuvre opérationnelle des orientations approuvées par la Conférence Intercommunale du Logement et adoptées par le conseil d'agglomération du 27 juin 2019.

Elle comporte :

- les engagements annuels quantifiés et territorialisés, d'attributions consacrées aux ménages issus du 1er quartile des revenus de la demande de logement social ;
- les engagements annuels quantifiés pour les bailleurs sociaux et réservataires de logements sociaux sur le territoire pour les attributions consacrées au relogement de publics prioritaires ;
- les modalités d'accompagnement social des ménages ;
- les engagements de chacun des signataires de la convention afin de contribuer à la mise en œuvre des actions permettant d'atteindre les objectifs définis.

Après avis favorable de la Conférence Intercommunale du Logement rendu le 18 octobre 2022, le projet de CIA a obtenu l'agrément de la part du Préfet du département de la Manche. Il convient désormais de le proposer à la signature de l'ensemble des partenaires en charge de sa mise en œuvre.

Les communes signataires de la présente convention s'engagent à :

- tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour la désignation de candidats à l'attribution sur les logements relevant de leur contingent ;
- contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la communauté d'agglomération Le Cotentin ;
- mobiliser le Fonds Solidarité Logement et travailler en partenariat avec les CCAS pour garantir l'accompagnement social des ménages les plus fragiles dans l'accession ou le maintien dans le logement.

Le conseil municipal est invité à autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention à intervenir entre les différents partenaires liés par l'attribution de logements sociaux.

Vu l'avis favorable de la commission n°3 et après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte.

Heure de vote : 18h48		Nombre de votants : 55	
Pour : 46	Contre : 0	Abstention : 0	NPPV : 9 Sébastien FAGNEN Gilbert LEPOITTEVIN Bertrand LEFRANC Patrice MARTIN Martine GRUNEWALD Sophie HÉRY Frédéric LEQUILBEC Camille MARGUERITTE Sandrine TARIN

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ

PJ : 1

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche
Conseil municipal du 27 septembre 2023

Mentions prescrites par circulaire de M. le Préfet de la Manche le 3/6/1885 :

Nombre de Conseillers en exercice : 55 – Présents à la séance : 49

Date de la convocation et de son affichage : 14 septembre 2023

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le vingt-sept septembre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 14 septembre 2023 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne (mandataire FAGNEN Sébastien jusqu'à son arrivée 18h17) - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit - BERHAULT Bernard - BOUSSELMAME Noureddine - BRANTONNE Pascal - BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie - DUVAL Karine - FAGNEN Sébastien - FRANÇOISE Bruno - GENTILE Catherine - GRUNEWALD Martine - HAMEL Estelle - HAMON-BARBÉ Françoise (mandataire MAGHE Jean-Michel à son départ 19h29) - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine (mandataire FRANÇOISE Bruno jusqu'à son arrivée 18h30 puis à son départ 20h59) - HÉRY Sophie - HULIN Bertrand - HUREL Karine - ISOTRD Valérie (mandataire GRUNEWALD Martine à son départ 18h10) - JOZEAU-MARTIGNÉ Muriel - LAGALLARDE Quentin - LAINÉ Sylvie - LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile (mandataire LEJEUNE Pierre-François jusqu'à son arrivée 18h09) - LEJAMTEL Ralph - LEJEUNE Pierre-François - LELONG Gilles - LEMOÏGNE Sophie - LEPOITTEVIN Gilbert - LEQUILBEC Frédéric - MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE Camille (mandataire HÉRY Sophie à son départ 20h01) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel - MORIN Lucie - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PIC Anna - PLAINEAU Nadège - RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SOURISSE Claudine - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel - VIVIER Nicolas

ABSENTS EXCUSÉS

BERNARD Christian a donné procuration à BOUSSELMAME Noureddine

LEFRANC Bertrand a donné procuration à HÉBERT Dominique

MARGUERITTE David a donné procuration à LEQUILBEC Frédéric

SAGET Eddy a donné procuration à BROQUAIRE Guy

SIMONIN Philippe a donné procuration à RONSIN Chantal

TARIN Sandrine a donné procuration à MARGUERITTE Camille

Madame LAINÉ Sylvie conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales remplit les fonctions de Secrétaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Caen, sis 3 rue Arthur Le Duc, BP 25086, 14050 - CAEN CEDEX 4 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification



**Convention intercommunale d'attribution
pour la Communauté d'Agglomération du
Cotentin, valant document-cadre**

2023-2028

Sommaire

I. Préambule	4
1.1. Contexte	4
1.2. Rappel du cadre fixé par la loi	5
1.3. Champ d'application et durée de la convention	5
1.4. La démarche engagée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin	5
1.5. Les partenaires associés à la CIA.....	6
II. Diagnostic territorial.....	7
2.1. Un parc locatif social concentré et composé de logements abordables	7
2.2. Une occupation du parc caractérisée par des ménages précaires et isolés	8
2.3. Un relatif équilibre entre demandes et attributions.....	10
2.3.1. Une tension contenue mais réelle et différenciée selon les typologies des logements et les situations des demandeurs	10
2.3.2. Une part importante des mutations.....	12
2.3.3. Un processus de traitement des demandes, mis en œuvre par le SIAD, dont la lisibilité est à renforcer	13
2.3.4. Des objectifs réglementaires encore imparfaitement atteints	14
III. Les objectifs d'attributions	15
3.1. Rappel de la loi	15
3.2. Rappel du contexte	16
3.3. Accueillir les ménages les plus précaires en tenant compte des fragilités et des capacités d'accueil d'une partie du territoire	16
3.4. Améliorer la mixité dans les quartiers fragiles.....	21
3.5. Accueillir les ménages prioritaires sur l'ensemble du territoire	21
IV. Les orientations permettant la mise en œuvre des objectifs	24
4.1. Renforcer l'attractivité des QPV pour y améliorer la mixité sociale	24
4.2. Renforcer la satisfaction de demandes des publics dits spécifiques	25
4.2.1. Les demandes émanant de personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap (public prioritaire au sens de l'article L 441-1 du CCH).....	25
4.2.2. Les demandes émanant des étudiants	25
4.2.3. Les demandes émanant des jeunes ménages.....	26
4.3. Faciliter la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social pour tenir compte de la précarité d'une partie des demandeurs	28
4.4. Apporter des solutions de logement aux demandeurs souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail.....	29
4.5. Renforcer la satisfaction des demandes de mutation, en particulier les demandes de mutation difficiles à satisfaire	30

4.6. Renforcer le partenariat entre les acteurs intervenant dans les attributions et améliorer le partage d'informations pour mettre en place un dispositif d'observation et de veille sur le parc social.....	31
V. Modalités de relogement dans le cadre des NPNRU	33
5.1. Rappel du RGA	33
5.2. Rappel de la convention territoriale NPNRU	34
5.3. Calendrier prévisionnel de l'opération	34
5.4. Une stratégie de relogement conforme aux orientations cadre fixes par la CIL.....	32
5.5. Modalités opérationnelles et suivi du relogement : instance technique et commission de coordination	35
VI. Modalités de pilotage, de suivi et d'évaluation de la présente CIA	37
6.1. Bilan et observation	37
6.2. Les instances de gouvernance	38
VII. Programme d'actions de la CIA	40
VIII. Les engagements des partenaires dans la mise en œuvre de la convention.....	43
IX. Signataires.....	45
X. Annexes	50

I. Préambule

1.1. Contexte

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, née le 1er janvier 2017, rassemble 129 communes de la pointe normande dans le département de la Manche. Ses 1 439 km² de superficie en font la troisième collectivité la plus vaste de France. Issue du regroupement de neuf communautés de communes et de deux communes nouvelles, elle compte 179 796 habitants en 2017 (Insee).

En 2019, le territoire de la Communauté d'Agglomération comptait 19 376 logements sociaux, soit 51,3 % du parc locatif social du département de la Manche. Le taux de logements sociaux s'élevait en 2017 à 24 % (Insee, Banque des Territoires), soit un taux supérieur au taux moyen du département (17 %) et de la France (17 % également).

Le parc locatif social se répartit sur 36 communes de l'agglomération.

Cette répartition géographique se caractérise par un poids important de Cherbourg-en-Cotentin puisque 79,3 % du parc HLM de l'EPCI est localisé au sein de cette commune (15 356 logements). Les communes de Valognes et La Hague constituent les deux autres pôles secondaires concentrant du logement social avec respectivement 4,7 % et 3,8 % du parc de l'EPCI.

La réforme des attributions de logements sociaux, instaurée par les lois ALUR, Egalité et Citoyenneté puis ELAN, constitue un moyen pour rétablir les équilibres socio-économiques au sein du parc social et aborder dans un cadre partenarial, incluant tous les acteurs du territoire en la matière, les notions de mixité et d'équilibre dans le parc social, de gestion du parc, de la demande et des attributions de logements sociaux et de compléter la construction à l'échelle territoriale d'une véritable politique de l'habitat, en cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) et les programmes de renouvellement urbain.



La Communauté d'Agglomération du Cotentin a installé sa Conférence Intercommunale du Logement le 17 novembre 2017 et adopté un document-cadre le 27 mai 2019. L'adoption de la présente Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion des Demandeurs (PPGD) élaboré conjointement à la CIA, permettent de définir des objectifs d'attribution déclinés selon les catégories de ménages, les communes et les bailleurs, et de préciser les modalités de gestion de la demande de logements sociaux sur le territoire.

1.2. Rappel du cadre fixé par la loi

L'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit que les membres de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) adoptent des orientations concernant les attributions de logements sociaux sur l'intercommunalité, tenant compte de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, des dispositions relatives au relogement des personnes dont la demande est reconnue prioritaire et urgente au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO, art. L441-2-3 du CCH) et des critères de priorité pour l'attribution d'un logement (art. L441-1 du CCH). Ces orientations doivent être inscrites dans un document-cadre sur les attributions de logements sociaux.

Comme le permet la loi, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a choisi d'adopter une CIA, dont les contenus attendus par la loi sont détaillés ci-dessous.

La mise en œuvre opérationnelle des orientations approuvées par la CIL est déclinée dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

Conformément à l'article L441-1-6 du CCH qui décrit le contenu des CIA, le présent document comporte :

- les engagements annuels quantifiés et territorialisés d'attributions consacrées aux ménages issus du 1^{er} quartile des revenus de la demande de logement social ;
- les engagements annuels quantifiés pour les bailleurs sociaux et réservataires de logements sociaux sur le territoire pour les attributions consacrées au relogement de publics prioritaires ;
- les modalités d'accompagnement social des ménages ;
- les engagements de chacun des signataires de la convention afin de contribuer à la mise en œuvre des actions permettant d'atteindre les objectifs définis.

1.3. Champ d'application et durée de la convention

La présente convention est établie pour une durée de **six ans**. Le respect des engagements pris dans le cadre de la présente CIA fait l'objet d'une évaluation annuelle, présentée en Conférence Intercommunale du Logement.

La présente convention s'applique sur l'intégralité du territoire de la communauté de communes. Elle porte sur l'ensemble des logements sociaux gérés par les organismes HLM et dont l'attribution fait l'objet d'une commission d'attribution.

1.4. La démarche engagée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin

Conformément aux obligations du Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L.441-1-5, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin a délibéré le 29 juin 2017 pour autoriser la création d'une CIL et l'élaboration de la CIA.

Une réunion plénière de la CIL s'est tenue le 27 mai 2019 pour adopter le document-cadre d'orientation et engager l'élaboration de la CIA.

La CIL a émis un avis favorable sur le projet de CIA le 18 octobre 2022.

Le document a été transmis pour avis dans un délai de deux mois aux communes et à l'Etat (CRHH) et recueilli l'avis favorable du PDALHPD le 8 décembre 2022

Elle entre en vigueur après sa signature par les différents partenaires, puis l'Etat.

1.5. Les partenaires associés à la CIA

Le présent document a été élaboré de manière partenariale par la Communauté d'Agglomération en associant :

- L'ensemble des communes et en particulier celles disposant de logements sociaux,
- Les organismes HLM présents sur son territoire et membres de la CIL :
 - Manche Habitat, également gestionnaire du fichier partagé
 - Presqu'île Habitat
 - Les Cités Cherbourgeoises
 - La SA HLM du Cotentin
 - La SA HLM Coutance-Granville
 - La SEMINOR
- Action Logement Services,
- Les services de l'Etat représentés par la DDETS de la Manche et la DDTM de la Manche
- Les associations membres de la CIL :
 - L'UDAF (Union Départementale d'Aide aux Familles)
 - La CLCV (Confédération Consommation, Logement, Cadre de Vie)
 - L'Association Femmes
 - L'ADSEAM (Association Départementale pour la Sauvegarde de l'Enfant à l'Adulte de la Manche)
 - Le Foyer des Jeunes Travailleurs de Cherbourg-en-Cotentin
- Le SIAO, porté par les GCSMS composé de l'ADSEAM, de l'association le Prépont, de l'association Femmes et du CCAS de Saint-Lô.

Les partenaires ont été associés à l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution à travers des temps de travail collaboratifs qui ont permis de définir et de consolider les éléments de diagnostic, les orientations et le programme d'actions du présent document.

Un comité de pilotage s'est tenu le 23 avril 2021, ainsi qu'un atelier partenarial le 15 septembre 2021 et un comité technique spécifique le 2 décembre 2021. Le projet de CIA, issu de ces temps de travail, a été présenté et validé en comité de pilotage le 18 janvier 2022, puis en CIL le 18 octobre 2022.

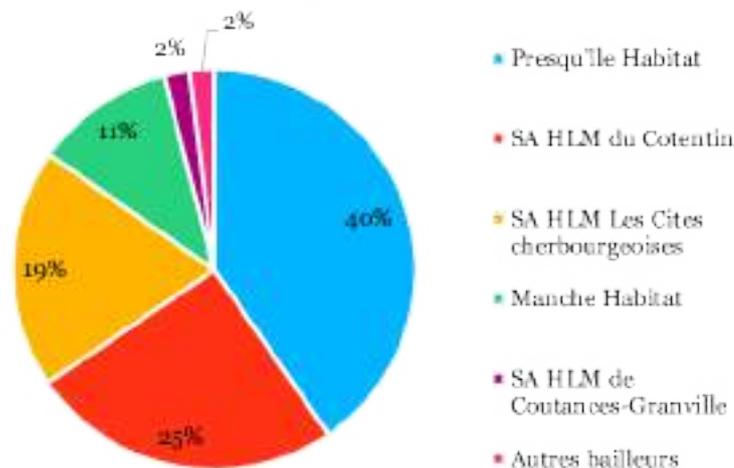
II. Diagnostic territorial

2.1. Un parc locatif social concentré et composé de logements abordables

Le parc social de la Communauté d'Agglomération du Cotentin est fortement concentré, à la fois géographiquement et parmi les bailleurs. En 2020, il est en effet constitué de 19 301 logements répartis sur 36 communes, dont 15 356 (79 %) à Cherbourg-en-Cotentin. Les autres communes comptant un nombre important de logements sociaux sont Valognes (903 logements), La Hague (734 logements), Bricquebec-en-Cotentin (382 logements). Par ailleurs, 26 % du parc est situé dans trois QPV, localisés à Cherbourg-en-Cotentin (Les Provinces, Le Maupas-Hautmarais-Brèche du Bois, et Les Fourches-Charcot-Spanel).

Douze bailleurs sociaux interviennent sur le territoire, même si 96 % du parc est géré par quatre bailleurs principaux : Presqu'île Habitat (7 798 logements, intervient surtout à Cherbourg-en-Cotentin), la SA HLM du Cotentin (4 837 logements, intervient sur tout le territoire), la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises (3 729 logements, principalement à Cherbourg-en-Cotentin) et Manche Habitat (2 165 logements, sur tout le territoire).

Poids des différents bailleurs sociaux sur l'ensemble du parc locatif social

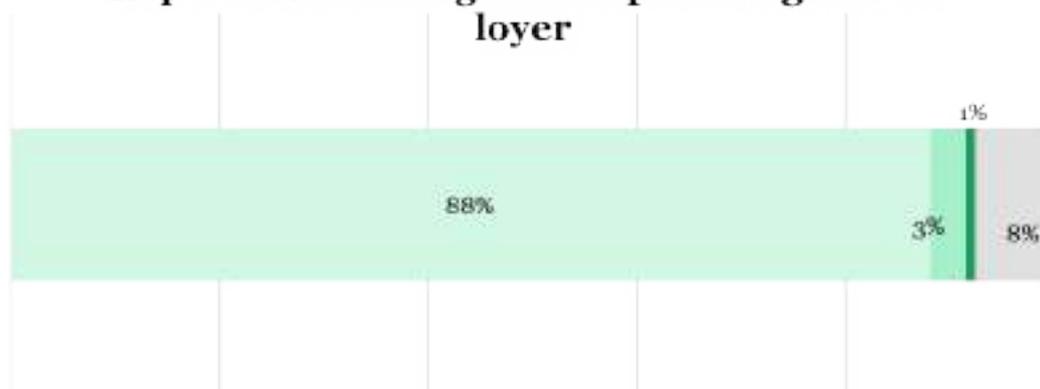


Source : RPLS 2020

Il est à noter également que le parc social est très abordable financièrement pour les demandeurs, dont 70 % ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI (6,29 €/m²) : il est composé très majoritairement (94 %) de logements financés en PLUS ou assimilés (anciens financements). Il existe très peu de logements financés en PLAI, qui comptabilisent moins de

2 % du parc. De plus, les loyers des logements financés en PLUS sont en grande partie inférieurs aux plafonds PLAI (6,29 €/m²), tandis que le loyer moyen est de 4,95 €/m² à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Les loyers sont donc majoritairement abordables : 88 % des loyers pratiqués sont situés sous les plafonds équivalents PLAI (6,29 €/m²), 3 % sont compris entre les plafonds PLAI et les plafonds PLUS (8,08 €/m²) et 1 % entre les plafonds PLUS et PLS (10,44 €/m²). Plus de 2/3 (68 %) du parc est à bas loyer, c'est-à-dire inférieur à 5,5 €/m². En QPV, 79 % du parc est à bas loyer et 86 % sous les plafonds PLAI, contre 65 % et 89 % hors QPV.

Répartition des logements par catégorie de loyer



- Loyer inférieur à 6,29€/m²
- Loyer compris entre 6,29 et 8,08€/m²
- Loyer compris entre 8,08 et 10,44€/m²
- Loyer supérieur à 10,44€/m²
- non renseigné

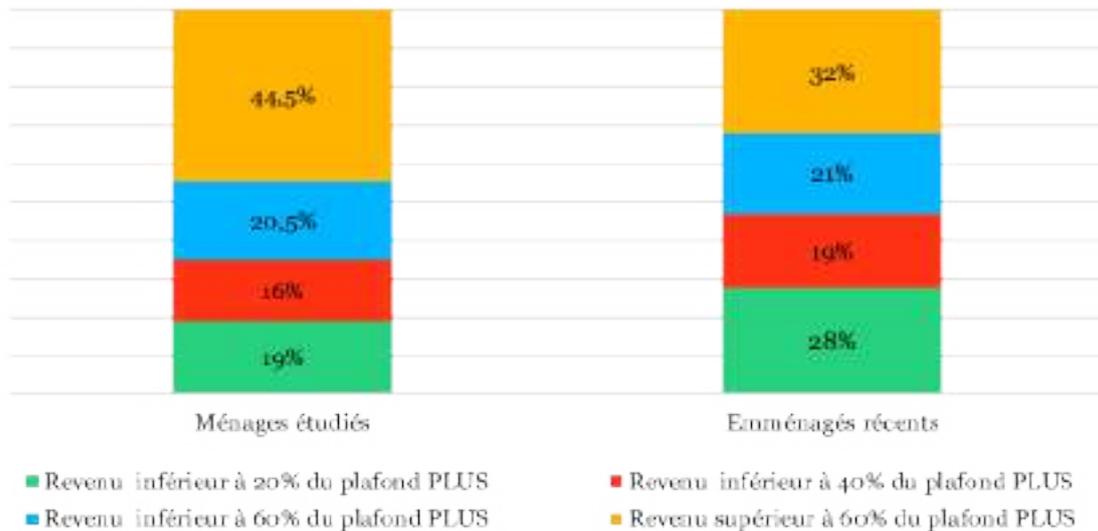
Source : RPLS 2020

2.2. Une occupation du parc caractérisée par des ménages précaires et isolés

L'occupation du parc est économiquement précaire : 56 % des locataires ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources PLUS. Ce taux est de 68 % pour les emménagés récents, traduisant une précarisation de l'occupation. Le QPV des Provinces présente également une occupation très précaire puisque 71 % des habitants ont des revenus inférieurs à ce seuil.

Seuls 52 % des ménages occupants sont composés d'actifs. Parmi eux, 10 % sont au chômage. En QPV, le taux de chômage est légèrement plus important (entre 11 et 12 %).

Niveaux de ressources des occupants actuels du parc social et des emménagés récents

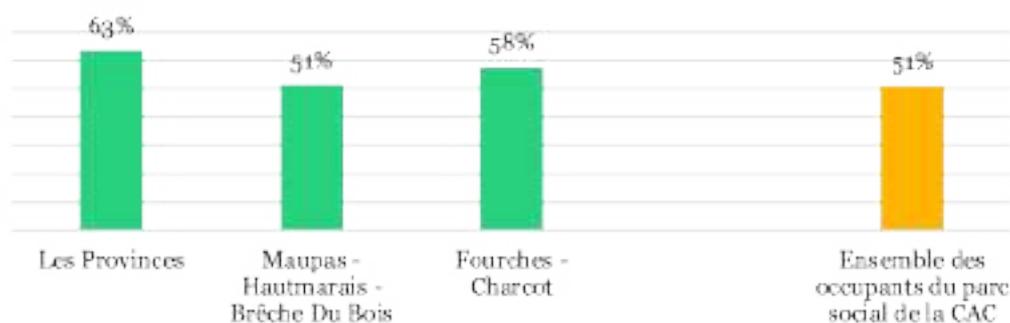


Sources : Enquête OPS 2018

L'occupation se distingue par un grand nombre de ménages isolés représentant plus de la moitié des locataires. En QPV, ce taux est plus élevé et atteint les 63 % dans le quartier des Provinces. Le pourcentage de familles monoparentales est particulièrement élevé dans le quartier des Maupas-Hautmarais-Brèche du Bois : celles-ci représentent 32 % des occupants, contre 21 % des occupants pour l'ensemble du parc.

Ces ménages se voient plus facilement attribuer un logement, ce qui témoigne de l'attention portée à ces publics fragiles.

Pourcentage de personnes seules parmi les occupants du parc social (en QPV et hors QPV)



Sources : Enquête OPS 2018

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, 49 % des logements sociaux sont sous-occupés ; ce taux dépasse les 60 % pour les communes de Portbail-sur-Mer et Quinéville, mais il peut être relativisé par le faible nombre de logements concernés. L'enjeu de la sous-occupation n'est pour le moment pas perçu comme problématique par les acteurs du logement

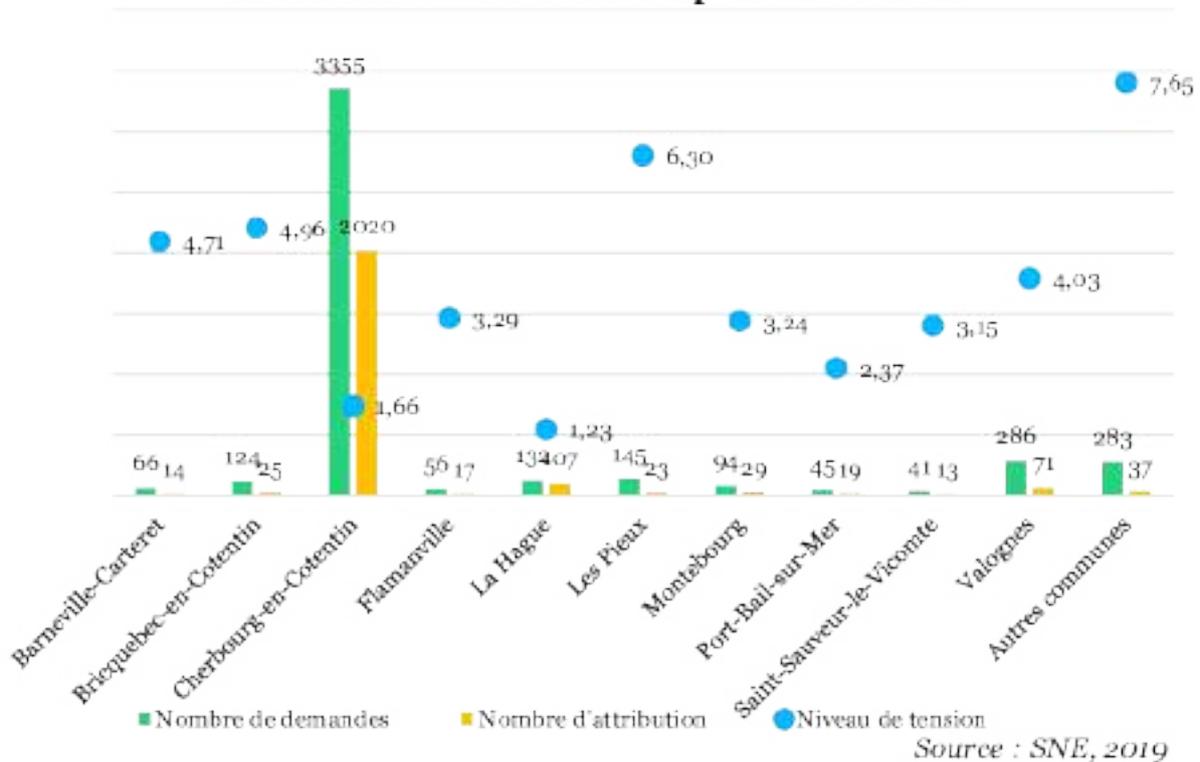
social sur le territoire. Différents outils opérationnels présentés dans la CIA pourront cependant y répondre indirectement, notamment via la fluidification du traitement des demandes de mutation. Dans les communes possédant le plus de parc, ce taux se situe légèrement en dessous de 50 % : ainsi, à Cherbourg-en-Cotentin, 7 599 logements sont concernés par la sous-occupation, 443 le sont à Valognes et 352 à La Hague.

2.3. Un relatif équilibre entre demandes et attributions

2.3.1. Une tension contenue mais réelle et différenciée selon les typologies des logements et les situations des demandeurs

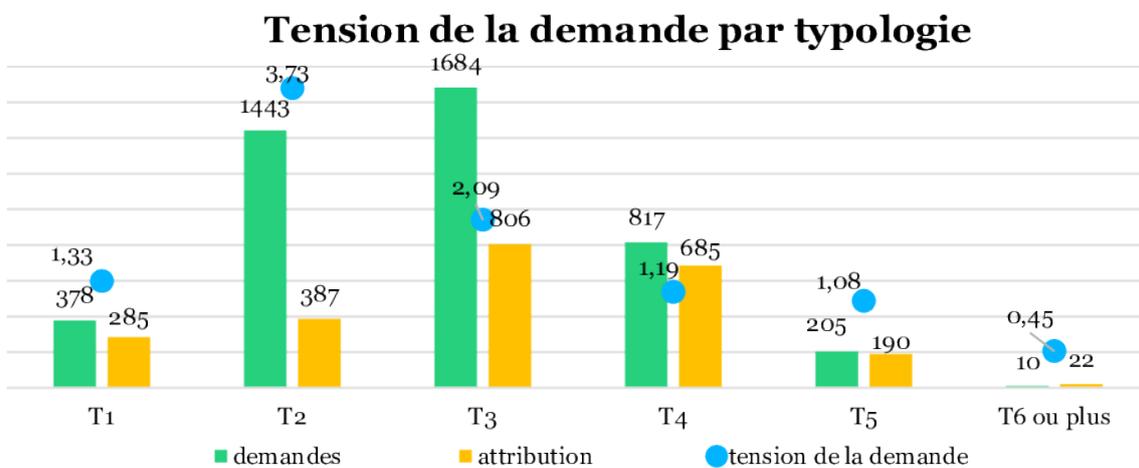
La tension sur le parc est modérée avec **1,95 demandes pour une attribution**. Cette tension est inférieure à celle pesant sur le parc aux échelles départementale et régionale. Les ménages du Cotentin trouvent également des solutions de logement dans le parc privé à bas prix. Cette tension relativement faible est aussi liée au bon taux de rotation observé (10 %). Elle constitue une opportunité pour traiter les situations davantage en souffrance d'attributions (situations bloquées) et loger les ménages prioritaires de manière facilitée. Des variations sont observables à l'échelle communale : Cherbourg-en-Cotentin et La Hague connaissent des tensions inférieures à la moyenne (sans doute corrélées à un parc disponible important et un taux de rotation efficace, à respectivement 11 et 10 %). À l'inverse, certaines communes ont une tension élevée, entre 3,15 et 6,30, traduisant leur attractivité pour les demandeurs et un parc de logements en nombre limité. La forte part de logements individuels, dont le taux de rotation est très faible dans ces communes, explique en partie cette tension importante.

Tension de la demande par commune



Les deux tiers des demandes (65 %) datent de moins d'un an sur le territoire intercommunal. Les attributions sont majoritairement issues de ce vivier de demandes inscrites récemment, puisque 80 % d'entre elles sont issues de demandes de moins d'un an. Ce phénomène constitue un enjeu non négligeable, puisque cela peut donner lieu à des effets potentiels d'augmentation de la part des demandes anciennes en poursuivant cette logique ou surtout d'effacement du phénomène par non-renouvellement des demandes trop anciennes, qui sont captées par le parc privé.

De plus, on constate une disjonction entre les typologies demandées et les attributions, avec des demandes concentrées sur les T2-T3 (67 %) alors que les attributions sur ces typologies ne représentent que 50 % des attributions totales. Les T4 connaissent plus d'attributions que de demandes en proportion, en lien avec la structure du parc. De fait, la tension est très élevée sur les T2 et moyenne sur les T3, traduisant un besoin en renforcement de la fluidité sur ces typologies.



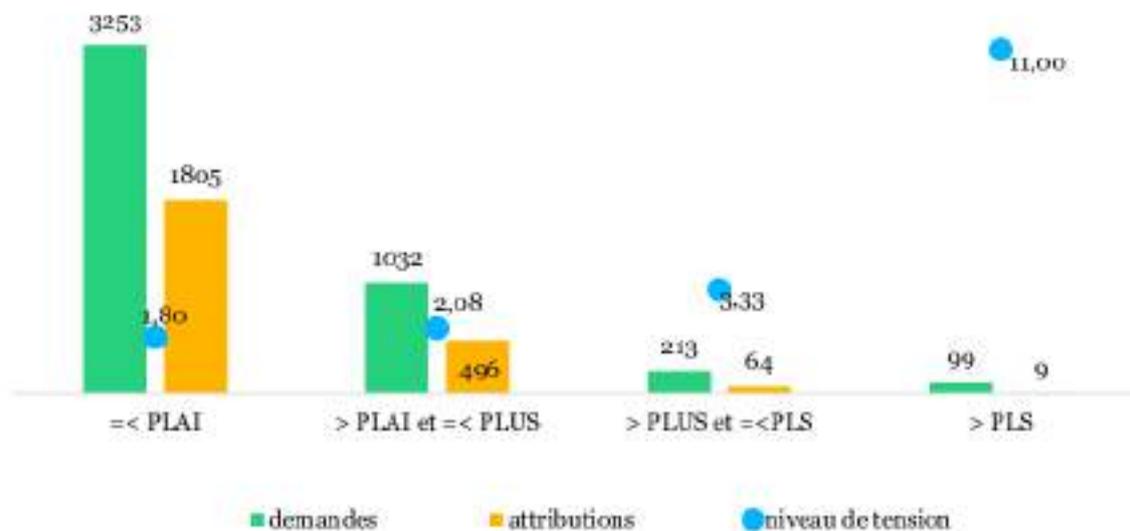
Source : SNE, 2019

L'analyse de la tension par composition familiale révèle une attention dans la gestion des attributions au traitement des situations fragiles : les personnes isolées se voient plus facilement attribuer un logement, *a fortiori* lorsqu'elles ont des enfants. Ce sont les ménages de deux personnes et les couples qui ont le plus de difficultés à être attributaires d'un logement (toutes proportions gardées) sachant que la tension pour ces ménages est à 2 et 2,3 respectivement, alors que la tension moyenne est à 1,95.

Les demandes et les attributions sont relativement équilibrées du point de vue de la situation professionnelle des demandeurs, traduisant une attention portée aux demandeurs en situation de fragilité. Un effort particulier semble être accordé aux personnes en situation d'emploi précaire ; les artisans et professions libérales font à l'inverse montre d'un écart de trois points entre la demande et les attributions. Les plus fortes tensions s'observent pour les personnes en situation de chômage, les personnes inactives et les artisans/libéraux.

A noter également : plus les niveaux de ressources augmentent, plus la tension augmente, pouvant traduire une dépriorisation des demandeurs dont les ressources sont plus importantes, ainsi qu'une absence de disponibilité du parc correspondant à ces demandeurs.

Tension de la demande selon les plafonds de ressources du ménage à l'échelle de la CA du Cotentin



Source : SNE, 2019

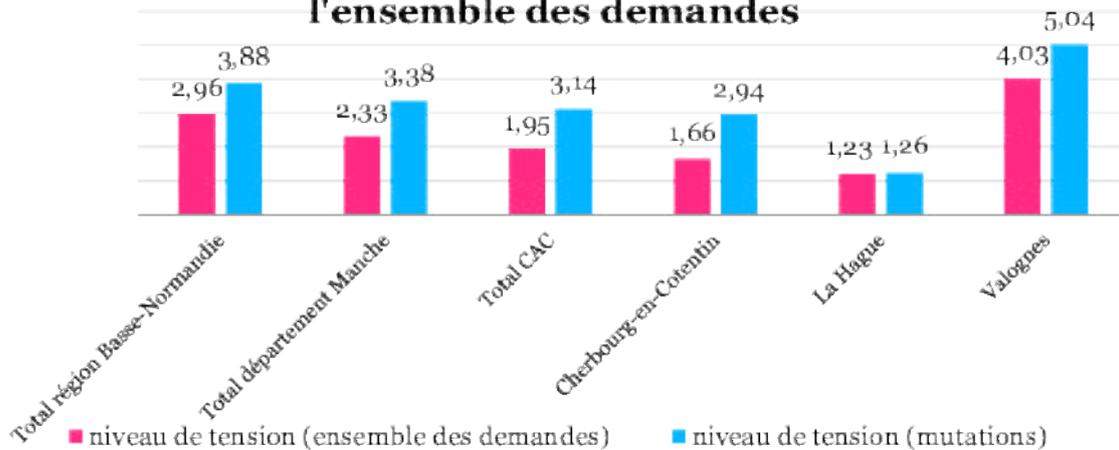
La tension s'observe particulièrement sur la demande issue des ménages ayant besoin d'un logement adapté : handicap (4), raison de santé (4,5). Les ménages demandant un regroupement familial ou en procédure d'expulsion rencontrent aussi des difficultés à obtenir un logement : ils constituent sans doute les situations les plus fragiles, bien qu'exceptionnelles, à prendre en compte. Les situations d'insalubrité et d'indécence rencontrent une certaine difficulté à être traitées, à mettre en regard avec l'absence de procédures DALO sur le territoire.

2.3.2. Une part importante des mutations

Les demandes de mutation représentent 42 % des demandes à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Selon les communes, on retrouve un taux entre 23 % (Bricquebec-en-Cotentin) et 46 % (Cherbourg-en-Cotentin). Hormis à La Hague, il existe des difficultés à satisfaire les demandes de mutation, qui représentent seulement 26 % des attributions. Cette difficulté peut s'expliquer par la concentration des demandes de mutation sur le logement individuel, ou par la notion affichée de mutations « de confort » qui n'est pas toujours bien perçue par les services gestionnaires de la demande.

On remarque ainsi que le taux de tension pour les demandes de mutation est plus élevé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et à l'échelle des communes comprenant les parts les plus importantes de logements sociaux (Cherbourg-en-Cotentin, La Hague et Valognes), que le taux de tension global. Il s'agit donc d'un enjeu très important sur le territoire à prendre en considération pour fluidifier les attributions dans le parc social.

Comparaison entre le taux de tension des demandes de mutation et le taux de tension de l'ensemble des demandes



Source : SNE, 2019

2.3.3. Un processus de traitement des demandes, mis en œuvre par le SIAD, dont la lisibilité est à renforcer

Comme précisé dans le PPGDID, le service d'information et d'accueil du demandeur de logement social (SIAD) a pour objectif d'informer le demandeur sur les démarches à accomplir, et permet de l'orienter, le conseiller et le cas échéant de l'aider dans ces démarches. Il se compose des lieux d'accueil et d'enregistrement des deux niveaux ainsi que des espaces Internet.

Le réseau des guichets d'accueil et d'enregistrement du territoire est bien maillé, malgré des disparités selon les communes. Ainsi, 52 communes et communes déléguées sont reconnues guichets d'enregistrement de la demande de logement social sur le territoire de la CAC. Or, plusieurs communes n'ont pas connaissance de leur habilité à accueillir les ménages et/ou à enregistrer leurs demandes (certaines communes ne disposent pas de numéro d'identification valide). Sept organismes HLM sont guichets d'enregistrement sur le territoire, avec un enjeu de définition du rôle du guichet. Une grande majorité des communes n'ont pas connaissance de tous les lieux d'accueil des demandeurs présents sur le territoire du Cotentin. Un tiers des bailleurs sont également dans ce cas. Plus de la moitié des communes estime que les capacités d'accueil sont insuffisantes sur le territoire du Cotentin, constat qui n'est pas partagé par les bailleurs.

Il existe une forte disparité entre le volume de public reçu par certaines petites communes (quelques ménages par mois) et par les communes déléguées de Cherbourg-en-Cotentin (jusqu'à 600 ménages par mois). Les bailleurs reçoivent entre 100 et 300 ménages par mois. Le volume de personnel dédié à l'accueil des demandeurs est très variable selon les lieux, se situant entre 0,1 équivalent temps plein pour certaines communes et six équivalents temps plein pour un bailleur.

Selon les lieux d'accueil, les niveaux d'information donnée sont variables : une majorité des communes ne met pas à disposition du public la documentation relative aux attributions de

logements sociaux. Si l'employeur est le principal pourvoyeur d'informations sur les opportunités offertes par Action Logement, de nombreux lieux d'accueil informent les demandeurs de leur possibilité de s'adresser à Action Logement. Cette information n'est cependant pas systématique. La transmission d'informations au sujet de la procédure DALO n'est pas systématique dans les lieux d'accueil : les demandes DALO sont essentiellement accompagnées par les CCAS, d'autant que très peu de ménages du territoire sont éligibles à cette procédure. Enfin, peu de lieux d'accueil proposent aux demandeurs de réaliser un entretien réglementaire (*).

Les bailleurs en effectuent plus fréquemment que les communes.

(*) L'entretien complémentaire individuel et personnalisé ou « entretien réglementaire »

Tout demandeur qui en formule la demande spécifique peut avoir accès à un entretien individuel dans un délai de **deux mois** suivant sa demande.

Assuré par les lieux d'accueil de niveau 3, l'entretien individuel ne se substitue pas nécessairement à d'autres échanges entre le demandeur et les réservataires.

L'entretien individuel doit proposer *a minima* les échanges suivants :

- Présentation des étapes du traitement de la demande et de l'offre de logement
- Mise à disposition des documents de communication communs au réseau d'accueil
- Analyse de la situation particulière du demandeur au regard des informations transmises, et réorientation éventuelle
- Présentation au demandeur de l'avancement de sa demande et approfondissement de sa situation personnelle pour affiner le projet logement
- Présentation du contexte territorial du logement au regard de la situation du demandeur
- Information sur **l'analyse de la demande**, les dispositifs prioritaires et les dispositifs d'accompagnement social

Ajustement de la demande dans IMHOWEB par le lieu d'accueil en présence du demandeur

Un partenariat plutôt fonctionnel existe déjà entre les bailleurs. Il convient donc, à travers les actions présentées ci-après dans la CIA, de le renforcer et de l'étendre aux autres réservataires. Ce travail interbailleurs est fortement lié à la gestion du fichier partagé. Manche Habitat transmet ainsi régulièrement des informations statistiques sur l'évolution de la demande aux différents bailleurs.

Une charte des bonnes pratiques entre les bailleurs, comprenant des règles communes sur l'enregistrement, la vérification des pièces justificatives, la prospection des demandeurs a été mise en place. (*annexe 4*)

Le travail interbailleurs a également lieu lors des négociations avec les services de l'Etat concernant les objectifs réglementaires. Des échanges fréquents ont lieu entre les communes et les bailleurs, notamment ceux dont la réservation des logements est entièrement affectée aux communes. Enfin, les dispositifs d'accompagnement social existants conduisent les bailleurs à travailler conjointement avec les associations (ADSEAM, UDAF, France Terre d'Asile, COALLIA, SOLIHA, CHRS Le Cap...) le département et les CCAS.

2.3.4. Des objectifs réglementaires encore imparfaitement atteints

La loi Egalité et Citoyenneté (2017), complétée par la loi ELAN (2018), fixe des objectifs d'attribution de logements sociaux à atteindre sur chaque territoire par le biais de la

Convention Intercommunale d'Attribution. Ces objectifs concernent l'accueil des ménages du 1^{er} quartile hors QPV, l'accueil des ménages des autres quartiles au sein des QPV, et l'accueil des ménages prioritaires. Ils visent à renforcer la mixité sociale dans les différents quartiers, tout en garantissant la transparence et l'égalité des chances tout au long du processus d'attribution des logements locatifs sociaux.

Le premier objectif réglementaire consiste à consacrer au moins 25 % des attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile de la demande régionale et aux ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. La Communauté d'Agglomération du Cotentin a atteint cet objectif en 2020, puisque 26,4 % des attributions réalisées hors QPV sur le territoire l'ont été au bénéfice de ménages du 1^{er} quartile de la demande. En 2019, ce taux était de 25,4 %, en 2018, il était de 21,6 % et en 2017, de 20,3 %, témoignant d'une réelle progression en trois ans vers l'atteinte de l'objectif. Cependant, ce taux reste très fortement variable selon les bailleurs, allant de 13,7 % à 40,3 % des attributions.

Le deuxième objectif réglementaire consiste à consacrer *a minima* 50 % des attributions en QPV aux ménages autres que ceux du 1^{er} quartile de la demande régionale. Ce taux est largement atteint sur le territoire du Cotentin, puisqu'il était en 2018 de 55,5 % et de 58,9 % en 2017. En 2020, il fluctuait de 47 % à 100 % selon les bailleurs.

Le troisième objectif réglementaire consiste à consacrer pour chacun des réservataires 25 % de ses attributions aux publics prioritaires, soit 42,5 % du total des attributions en moyenne (sachant que 100 % du contingent de l'Etat y est consacré). Si ce taux était en 2017 de 18,9 % à l'échelle du département de la Manche, il variait en 2020 de 20 % à 25 % sur la Communauté d'Agglomération du Cotentin, selon les entretiens réalisés avec les bailleurs.

Par conséquent, bien que les objectifs réglementaires soient globalement atteints sur la Communauté d'Agglomération du Cotentin, une forte disparité entre les bailleurs persiste dans l'atteinte de ces objectifs. Un travail d'harmonisation est donc nécessaire. Pour ce faire, des outils opérationnels sont présentés au chapitre IV de la présente convention.

III. Les objectifs d'attributions

3.1. Rappel de la loi

CCH L.441-6 : « La convention intercommunale d'attribution [...] définit [...] en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

1° Pour chaque bailleur social [...], un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements à réaliser en application » des objectifs définis à l'article III de la présente convention ;

2° « Pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements [aux publics prioritaires], ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;

3° Pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs définis » à l'article III de la présente convention ;

4° « Pour chacun des autres signataires de la convention, des engagement relatifs à sa contribution pour la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements

définis au 1° à 3° du présent article et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés ;

5° Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;

6° Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux [commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)] et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les bailleurs sociaux titulaires de droits de réservation. »

3.2. Rappel du contexte

Le parc de logements sociaux de la Communauté d'Agglomération du Cotentin est fortement concentré au sein de la ville-centre de Cherbourg-en-Cotentin, puisque 79,3 % du parc HLM de l'EPCI s'y localise.

Les communes de Valognes et La Hague en constituent les deux pôles secondaires, avec respectivement 4,6 % et 3,8 % du parc social. Selon les données RPLS 2019, le parc social est par ailleurs réparti sur le territoire de 37 communes. En outre, 26 % du parc locatif social de la Communauté d'Agglomération est localisé au sein de trois QPV, tous à Cherbourg-en-Cotentin : le QPV Fourches - Charcot, le QPV Les Provinces, et le QPV Maupas - Hautmarais - Brèche Du Bois.

Cinq bailleurs sociaux implantés sur le territoire gèrent 97,8 % du parc : il s'agit de Presqu'île Habitat, de la SA HLM Le Cotentin, des Cités cherbourgeoises, de Manche Habitat et de la SA HLM Coutances-Granville. La SEMINOR, la Foncière Logement et des associations d'intermédiation locative disposent également d'un petit parc en gestion. Les logements sont globalement accessibles au sein du territoire avec un loyer moyen pratiqué inférieur au niveau constaté à l'échelle nationale : 4,72 €/m² contre 5,41 €/m² en France métropolitaine hors Ile-de-France.

Près d'un locataire sur deux est une personne seule au sein du parc social, ce qui cause un phénomène important de sous-occupation sur le territoire. Par ailleurs, les locataires du parc social ont des revenus peu élevés : 36 % des ménages ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS. Les mutations représentent une part importante (42,5 %) des demandes et émanent essentiellement de personnes résidant déjà dans le parc HLM de la Communauté d'Agglomération.

Les signataires de la présente convention s'engagent à assurer l'équilibre d'occupation du parc locatif social, afin de répondre aux objectifs d'attributions posés par la loi Elan. Une attention particulière sera portée au renforcement de la mixité sociale ainsi qu'aux demandes relevant de situations spécifiques.

3.3. Accueillir les ménages les plus précaires en tenant compte des fragilités et des capacités d'accueil d'une partie du territoire

Afin de répondre à l'objectif réglementaire fixé par la loi Egalité et Citoyenneté (2017) et renforcé par la loi ELAN (2018), chaque bailleur et chaque commune s'engage à viser un objectif de 25 % d'attributions de logements hors QPV aux ménages du premier quartile. Cet engagement permet de garantir une répartition égalitaire de ces attributions entre les différents acteurs concernés.

Une simulation a été réalisée afin de vérifier les capacités d'atteinte à l'échelle globale de la Communauté d'Agglomération de l'objectif réglementaire de 25 % d'attributions suivies de baux signés destinés aux ménages du premier quartile de la demande parmi les attributions hors QPV.

Les taux d'attribution actuels varient de 15 % à 38 % selon les bailleurs. L'atteinte de l'objectif de 25 % nécessite donc un effort différencié selon les taux d'attribution pratiqués actuellement par chaque bailleur dans chaque commune ainsi qu'en témoigne la simulation reproduite ci-dessous :

Simulation 2017-2019 par bailleur										
	Presqu'île Habitat	Marché Habitat	SA IRLM de Cantonnes- Frasnoy-DE	SA IRLM de Cotentin	Immobilier de Basse- Normandie	Les Cîtes du Cotentin	SA IRLM de Normandie	SA IRLM de Normandie	SA IRLM de Normandie	Total
Total réel Attributions HQPV	1350	481	92	1504	0	1110	52	0	0	4612
25% théorique des attributions	339	121	23	376	0	280	13	0	0	1120
Caractéristiques de parc										
Loyer sous 5,5	75%	88%	85%	48%	4%	71%	64%	0%	0%	
Parc individuel	7%	55%	90%	55%	100%	11%	66%	0	0	
Taux actuel	24%	28%	27%	28%	ND	15%	25%	ND	ND	20%
Simulation										
Taux par bailleur selon caractéristiques parc et attributions	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	
Total simulation attributions 1er quartile par bailleur	339	121	23	376	0	280	13	0	0	1120

Commune	Taux 2023	Projet de Budget		Transfert Global		S.I. R.E.M. de Coopération Inter-Com.		S.I. D.E. 21 de Coopération		Financement Inter-Comm.		Les CLM autres organismes		S.I. M. de Normandie		S.I. Financiers DE re/assés		Total par commune		
		Total	en grande	Total	en grande	Total	en grande	Total	en grande	Total	en grande	Total	en grande	Total	en grande	Total	en grande	Total	en grande	
Baillif	0,5%	0	0	6	0	0	0	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Baumeville-Carolus	0,5%	44	0	8	0	0	0	11	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	11
Becville	0,5%	0	0	0	0	0	0	8	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	11
Bégasse-en-Cotentin	0,5%	0	0	38	0	0	0	26	11	0	0	2	0	0	0	0	0	0	66	77
Bén	0,5%	0	0	0	0	0	0	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	11
Canville	0,5%	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	11
Chaboussy-en-Cotentin	0,5%	324	20	190	4	26	15	181	36	0	0	125	29	0	0	0	0	349	364	
Comauville	0,5%	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	11
Échemenville	0,5%	0	0	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	31
Genesville-La-Dol	0,5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	1	0	0	0	0	0	6	11
La Hague	0,5%	0	0	90	2	0	0	0	0	0	0	68	27	34	21	0	0	0	149	167
La Haye	0,5%	0	0	0	0	0	0	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	11
La Made	0,5%	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	11
La Motte-en-Fal	0,5%	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	11
Les Moitiers-d'Allennes	#DIV/0!	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Les Plais	#DIV/0!	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Martincourt	0,5%	0	0	48	0	0	0	31	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	48
Meauville	0,5%	0	0	24	0	6	0	26	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	28
Meuville	0,5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
Mont-Denis-Mer	0,5%	8	2	9	2	27	4	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	39
Quintilly	0,5%	0	0	0	0	0	0	14	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	19
Quintiville	0,5%	0	0	0	0	0	0	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	11
Rohée	0,5%	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	11
Saint-Pierre-Igny	0,5%	0	0	0	0	0	0	13	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	16
Saint-Jacques-le-Vieil	0,5%	0	0	24	0	0	0	23	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	34
Saint-Vincent-la-Grange	0,5%	0	0	20	0	2	0	26	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	36
Sanville-Hague	0,5%	0	0	0	0	0	0	8	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	10
Selincourt	0,5%	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	11
Sevigny	0,5%	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	11
Valognes	0,5%	0	0	93	0	2	0	107	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	137	148
Vieux-Becq	0,5%	0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	11

Etat	0,5%
Contrôle	0,5%

Précision de lecture de ce tableau :

- Le taux par commune n'est pas calculable pour les communes des Moitiers d'Allennes et des Pleux du fait de l'absence d'attributions sur les années 2017 à 2019;
- Les communes de Couville, Virandeville, Canville la Roche, St Jean de la Rivière et St Maurice en Cotentin n'y apparaissent pas en raison d'une absence de LLS concernés par la réforme et reversés au RPLS.

Afin de tenir compte des différences territoriales et socio-économiques des communes, un **indice de fragilité** basé sur deux indicateurs a été construit afin de différencier et classer ces dernières : le niveau de vie médian, correspondant au revenu disponible des ménages par unité de consommation, et le niveau de desserte en transports. Une note (de 0 à 3) correspondant au niveau de vie médian, ainsi qu'une note correspondant à la desserte en transports (de 0 à 4) permettant d'objectiver l'accès aux services et à l'emploi, sont attribuées à chacune des communes disposant d'un parc social sur son territoire. L'indice de fragilité, compris entre zéro et trois, est calculé en additionnant ces deux notes. Plus l'indice est proche de zéro, plus la fragilité de la commune est importante.

Revenu disponible par unité de consommation (en €)	Note attribuée
[17 410-19 294]	0
[19 530-21 414]	1
[21 650-23 534]	2
[23 770-25 890]	3
Nombre d'arrêts de transport	Note attribuée
0	0
1 à 2	1
3 à 6	2
9 et 15 (Valognes et La Hague)	3
300 et plus (Cherbourg)	4

Chaque commune s'engage à concourir à l'atteinte de l'objectif réglementaire de 25% d'attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile. Pour les communes indice zéro à deux, l'objectif d'attribution s'applique annuellement au groupe de communes dans son ensemble et sera donc suivi de manière regroupée en fonction de leur nombre d'attributions annuelles respectif.

Commune	Indice de fragilité	Taux d'attribution aux ménages du 1er quartile
La Hague	3	25%
Cherbourg-en-Cotentin	3	25%
Barneville-Carteret	2	25%
Bricquebec-en-Cotentin	2	
Brix	2	
Couville	2	
Fermanville	2	
Flamanville	2	
Martinvast	2	
Les Moitiers-d'Allonne	2	
Les Pieux	2	
Réville	2	
Siouville-Hague	2	
Sottevast	2	
Valognes	2	
Virandeville	2	
Barfleur	1	25%
Gonneville-Le Theil	1	
Le Mesnil	1	
Le Mesnil-au-Val	1	
Montebourg	1	
Montfarville	1	
Port-Bail-sur-Mer	1	
Quettehou	1	
Quinéville	1	
Saint-Jean-de-la-Rivière	1	
Saint-Maurice-en-Cotentin	1	
Saint-Pierre-Église	1	
Saint-Sauveur-le-Vicomte	1	
Saint-Vaast-la-Hougue	1	
Surtainville	1	
Yvetot-Bocage	1	
Besneville	0	
Canville-la-Rocque	0	
Catteville	0	
Le Ham	0	

Chaque bailleur s'engage à concourir à l'atteinte de l'objectif réglementaire.

Cherbourg-en-Cotentin concentre 84 % des attributions de l'année 2019 et est donc un territoire particulièrement structurant du point de vue de l'atteinte des objectifs

réglementaires. A ce stade, les partenaires s'engagent dans le cadre des Commissions d'Attributions de Logements à porter une attention particulière aux résidences les plus fragiles situées en-dehors des QPV, afin de ne pas renforcer la fragilité de ces résidences. Cet engagement reposera sur des échanges renforcés entre les bailleurs et les réservataires ou les services délégués des réservations en amont des CAL.

Une réflexion collective sera engagée en vue de définir, à partir de données à l'échelle des résidences ou des IRIS, une qualification du parc social de Cherbourg-en-Cotentin. Ceci permettra d'objectiver et de déterminer la liste des résidences pour lesquelles une attention est à maintenir. Il s'agit de celles où l'objectif réglementaire d'attribution aux ménages du premier quartile peut être minimisé et celles également disposant d'une occupation et de caractéristiques permettant de renforcer l'accueil des ménages du premier quartile de la demande.

3.4. Améliorer la mixité dans les quartiers fragiles

En 2020, le taux annuel d'attributions aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 au sein des QPV variait de 47 % à 100 % selon les bailleurs.

Conformément aux objectifs réglementaires et aux orientations adoptées par la Conférence Intercommunale du Logement dans son document-cadre, les réservataires et bailleurs concernés s'engagent à atteindre le taux de 50 % d'attributions aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 parmi les attributions en QPV.

Différents leviers opérationnels, présentés au chapitre IV de la présente convention, pourront être mobilisés pour atteindre cet objectif et ainsi améliorer la mixité sociale dans les quartiers prioritaires.

3.5. Accueillir les ménages prioritaires sur l'ensemble du territoire

Les publics prioritaires concernés sont ceux décrits ci-dessous :

Les publics prioritaires

Les « publics prioritaires » sont définis par :

- l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :
 - Les personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation au titre du DALO
 - Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une situation de handicap
 - Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
 - Les personnes mal logées ou défavorisées et les personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour raisons financières, tenant à leurs conditions d'existence, confrontées à un cumul de ces raisons et de difficultés d'insertion sociale
 - Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition

- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
 - Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne
 - Les personnes mariées ou pacsées justifiant de violence au sein du couple, les personnes menacées de mariage forcé
 - Les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou ses abords
 - Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
 - Les personnes victimes de traite des êtres humains ou de proxénétisme
 - Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux sur-occupés ou indécents ;
 - Les personnes dépourvues de logement, y compris celles hébergées ;
 - Les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
 - Les personnes sortantes de l'ASE
- Le PDALHPD de la Manche :
 - L'ensemble des publics désignés ci-dessus ;
 - Les personnes bénéficiant du statut de réfugié ou sous protection internationale
 - Les personnes bénéficiaires du RSA socle et équivalents
 - Les personnes rencontrant un taux d'effort excessif ou des difficultés financières et rencontrant des difficultés d'insertion sociale
 - Les personnes en situation de sur-occupation
 - Les personnes bénéficiaires d'un suivi AVDL en cours
 - Les personnes en cours de procédure Insertion Nomadisme
 - Les personnes sortant de détention sans solution de logement
 - Autres motifs (délais anormalement longs, ...)

En 2020, 20 à 25 % des attributions étaient consacrées aux ménages prioritaires, ce taux variant selon les bailleurs.

Les réservataires et les bailleurs sociaux s'engagent à atteindre le taux annuel de 25 % d'attributions aux ménages prioritaires. Des conventions de réservations prenant en compte cet objectif sont conclues, chaque réservataire se doit de signer une convention de réservation à l'horizon 2023 qui prendra en compte les principes de la gestion en flux.

La déclinaison par bailleur des objectifs à atteindre sur le contingent préfectoral est précisée à par la convention cadre 2019-2024 (annexe 1) et son avenant signé en 2021 pour la gestion en flux. Le flux et donc les objectifs sont actualisés chaque année selon les éléments fournis par les bailleurs.

Pour les autres contingents et les logements non réservés, les bailleurs s'engagent à atteindre le taux de 25 % d'attributions aux ménages prioritaires parmi les volumes annuels d'attributions.

Le PPGDID comprend une grille de cotation permettant de garantir la transparence des attributions ainsi que des dispositions visant à améliorer l'accueil et l'orientation des demandeurs prioritaires.

Des leviers complémentaires, permettant l'accueil des ménages prioritaires, sont précisés au titre IV de la présente convention.

IV. Les orientations permettant la mise en œuvre des objectifs

4.1. Renforcer l'attractivité des QPV pour y améliorer la mixité sociale

Afin de faciliter l'atteinte de l'objectif de 50 % d'attributions aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 en QPV et de renforcer la mixité dans les quartiers, un objectif de renforcement de l'attractivité de ces quartiers sera poursuivi.

Les partenaires impliqués s'engagent à participer à l'amélioration de l'attractivité :

- En concourant à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier Fourches-Charcot-Spanel
- En identifiant les modalités d'amélioration de l'offre de services (services publics, commerces, ...) et de diversification résidentielle dans les QPV en particulier
- En renforçant les démarches engagées visant à assurer des services de gardiennage et d'entretien des logements effectifs et de qualité, en encourageant la venue d'animateurs de quartiers et en accélérant la rénovation des parties communes intérieures et extérieures en cas de besoin
- En accordant une attention particulière à la remise en état des logements en QPV lors de la remise en location, avant la visite des logements par les candidats désignés en CAL
- En favorisant les attributions aux ménages hors premier quartile en QPV
- En mobilisant les capacités de communication des différents partenaires pour faire connaître l'offre et les quartiers prioritaires et valoriser les transformations en cours : élaboration d'un discours commun, communication sur les sites internet de Cherbourg-en-Cotentin et de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ainsi que des bailleurs, au sein des gazettes locales, création de plaquettes informatives recensant les services disponibles dans le quartier et à proximité, etc.

La Commission de Coordination précisera les modalités opérationnelles, définira un programme d'action annuel partagé pour l'amélioration de l'attractivité des résidences en QPV, et évaluera annuellement l'action menée.

Action correspondante

Agir à différents niveaux pour améliorer la mixité sociale en QPV, en lien avec le contrat de ville et les dispositifs liés à la politique de la ville (GUSP, TFPB)

- Lors de la négociation des CUS, organiser des rencontres bilatérales entre la Communauté d'Agglomération du Cotentin et les bailleurs pour élaborer des orientations en matière d'amélioration du patrimoine en QPV
- Mettre en œuvre le NPNRU sur le quartier Les Fourches-Charcot-Spanel pour renforcer l'attractivité du quartier
- Assurer la continuité des parcours résidentiels au sein des QPV en mobilisant différents moyens de communication pour faire évoluer l'image des quartiers, en améliorant l'offre de service et en améliorant le traitement des demandes de mutation au sein des QPV
- Organiser le suivi et l'évaluation des objectifs sur le territoire

4.2. Renforcer la satisfaction de demandes des publics dits spécifiques

Le Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs (PPGDID), élaboré conjointement à cette convention, précise les modalités opérationnelles permettant d'améliorer la prise en compte des demandes prioritaires, telles que définies par l'article L 441-1 du CCH, et des demandes de publics dits spécifiques.

Leur traitement devra être optimisé par la qualification des demandes et l'orientation des demandeurs via les guichets d'enregistrement.

4.2.1. Les demandes émanant de personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap (public prioritaire au sens de l'article L 441-1 du CCH)

Pour renforcer la satisfaction des demandeurs en perte d'autonomie ou en situation de handicap, les bailleurs s'engagent à renforcer leur offre en matière de logement accessible. Les conventions d'utilité sociale (CUS) prévoient un programme de travaux équilibré visant à développer le segment accessible du parc de chaque bailleur. Les programmes neufs prévoient une part de logement accessible.

Les réservataires s'engagent à flécher des logements individuels de petites typologies pour des attributions destinées aux publics en situation de handicap et de perte d'autonomie restant en mesure d'effectuer l'entretien du logement.

Les bailleurs s'engagent à recenser l'ensemble du parc accessible et à mettre cette liste à disposition des réservataires et de la CIL. Ces données permettront à la fois d'actualiser les fiches de vacance des logements libérés et de disposer de données permettant d'estimer les besoins en matière d'adaptation du parc.

4.2.2. Les demandes émanant des étudiants

Les publics étudiants peuvent constituer des demandeurs particulièrement précaires dans leur situation vis-à-vis du logement.

L'accompagnement des étudiants vers le logement s'inscrira en particulier :

- Pour les étudiants de l'enseignement supérieur, en lien avec le traitement de l'offre sociale destinée aux étudiants :
 - o Une offre existe déjà à Cherbourg-en-Cotentin. Les bailleurs veilleront à maintenir une attention à l'accueil des publics étudiants dans ce cadre ;
 - o Par l'existence d'une convention avec Presqu'Île Habitat visant la réservation de plus de 200 logements dans le parc existant afin d'y proposer des baux courts.
- Pour les jeunes en formation, le PLH prévoit la définition d'un programme et la construction d'une résidence mobilité
- Par le développement, à étudier, d'une offre en colocation dans le parc existant, en lien avec les possibilités du territoire en matière d'intermédiation locative.

4.2.3 Les demandes émanant des jeunes ménages

Les jeunes ménages peuvent constituer des demandeurs particulièrement précaires dans leur situation vis-à-vis du logement.

L'accompagnement des jeunes couples sans ou avec un enfant pourra être amélioré par le renforcement de la satisfaction des demandes de mutation (voir 4.6.) et des demandes de logement effectuées par des primo-demandeurs vers des logements de type T2 et T3.

Il sera également renforcé :

- Par la définition d'un programme et la construction d'une résidence mobilité, prévue par le PLH et destiné notamment aux personnes en formation et aux salariés en mobilité ;
- Par la création d'une antenne du FJT sur la commune de Valognes (12 studios), prévue au PLH, dont l'ouverture est prévue à partir de 2023 ;
- Par la captation de logements dans le parc privé, prévue au PLH, visant la proposition d'une offre diffuse sur le territoire en direction notamment des saisonniers et des alternants. L'intermédiation locative et le recours à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) pourra être étudié dans ce cadre.

Pour la mise en œuvre de ce dernier point, un appel à projets pour l'accueil de ces publics pourra être lancé par la Communauté d'Agglomération aux organismes proposant de l'intermédiation locative.

Les baux glissants, particulièrement adaptés aux situations intermédiaires dans lesquelles se trouvent ces publics et permettant de prendre en compte le *turn-over* caractéristique des jeunes ménages, pourront également être mobilisés pour répondre à cette demande.

L'emploi des baux glissants sur le territoire

Les baux glissants ont pour vocation de permettre l'accès au logement en location à des personnes en voie d'insertion. Ils constituent une phase transitoire vers l'accès direct au logement. Ils comportent nécessairement deux phases consécutives. Une première phase durant laquelle le ménage est sous-locataire et son contrat mentionne l'objectif de faire glisser le bail à son nom, c'est-à-dire de lui permettre d'accéder à un logement autonome sous certaines conditions et à une échéance définie dans le contrat. Une deuxième phase consiste en la signature d'un contrat de location directement entre le bailleur social et le ménage, devant se soumettre à certaines conditions (définies librement entre les contractants) et à une décision favorable de la commission d'attributions du bailleur.

Afin de faciliter le parcours des demandeurs étudiants et des jeunes ménages, les dispositifs d'accompagnement social devront être maintenus et renforcés par le biais d'un partenariat avec les services sociaux et les associations présentes sur le territoire.

Action correspondante

Mieux identifier les demandes des publics spécifiques pour améliorer leur attribution

- Former les acteurs de l'accueil au repérage des situations spécifiques (jeunes ménages, étudiants, personne en perte d'autonomie ou en situation d'handicap)
- Organiser le suivi et l'évaluation de l'objectif quantitatif d'accès au parc pour les demandes de publics spécifiques
- Optimiser la qualification de ces demandes et l'orientation des demandeurs par le biais des guichets d'enregistrement
- Renforcer l'offre de logements accessibles via les CUS et les programmes neufs ; flécher certains logements individuels T1 et T2 pour des attributions aux publics en situation de handicap ou de perte d'autonomie
- Recenser l'ensemble du parc accessible et mettre cette liste à disposition des réservataires

4.3. Faciliter la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social pour tenir compte de la précarité d'une partie des demandeurs

Afin de renforcer le droit au logement des ménages les plus précaires, un accompagnement social peut être nécessaire pour favoriser leur insertion durable et leur installation dans un nouveau logement. Le PPGDID précise les dispositifs d'accompagnement et les lieux d'accueil existants sur le territoire.

Les partenaires signataires de la présente convention s'engagent à appuyer les ménages pour la mobilisation du FSL (Fonds Solidarité Logement), dispositif d'aide financière aux ménages pour l'accès et le maintien dans le logement.

Les communes signataires s'engagent à travailler en partenariat avec leurs Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS), afin de garantir aux ménages les plus fragiles un accompagnement financier et opérationnel et ainsi favoriser leur accession au logement.

Les partenaires s'engagent également pour éviter la stigmatisation des personnes en situation d'expulsion. Des sessions d'information, dispensées sur les lieux d'accueil, pourront être prévues par la Communauté d'Agglomération du Cotentin pour favoriser l'intégration des bonnes pratiques d'accompagnement de ces ménages par les acteurs locaux du logement.

Action correspondante

Faciliter la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social pour tenir compte de la précarité d'une partie des demandeurs

- Mieux accueillir ces publics sur les lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande
- Mobiliser le FSL pour aider à l'accession et au maintien dans le logement
- Travailler en partenariat avec les CCAS pour garantir un accompagnement social, financier et opérationnel des ménages les plus précaires
- Prévoir des sessions d'information sur les lieux d'accueil pour éviter la stigmatisation des personnes en situation d'expulsion

4.4. Apporter des solutions de logement aux demandeurs souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail

Un examen approfondi des demandes et une prise en compte de la grille de cotation concernant le motif lié au rapprochement du lieu de travail seront réalisés, pour permettre de développer les attributions en ce sens. Cette politique sera de nature à réduire la charge liée aux transports pour les ménages éloignés de leur lieu de travail et à favoriser l'emploi des différentes personnes.

A ce titre, le PPGDID élaboré conjointement à la présente Convention et le système de cotation de la demande qui lui est associé prévoient une prise en compte de la situation liée au lieu de travail.

Les commissions d'attributions de logements (CAL) seront particulièrement attentives à cette problématique.

Action correspondante

Apporter des solutions de logement aux demandeurs souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail

- Priorisation du motif lié au rapprochement du lieu de travail lors des attributions
- Prise en compte de ce motif dans le PPGD et la grille de cotation de la demande
- Attention particulière accordée par les CAL à cette problématique

4.5. Renforcer la satisfaction des demandes de mutation, en particulier les demandes de mutation difficiles à satisfaire

Les demandes issues de locataires du parc social constituant près de la moitié du volume des demandes du territoire (42,5 %) et représentant un enjeu important pour la fluidification des attributions et de la mixité sociale, elles seront particulièrement étudiées et priorisées. A ce titre, le système de cotation organisé dans le cadre de l'élaboration du PPGDID inclut un critère dédié permettant de prioriser les demandes de mutation.

Les demandes de mutation difficiles à satisfaire concernent notamment les jeunes ménages, les étudiants et les retraités, publics auxquels les partenaires portent une attention particulière, mais dont la taille du logement n'est souvent pas adaptée aux besoins. Pour répondre à ces demandes, des « groupes de travail mutation » seront créés et animés par les bailleurs, durant lesquels les leviers d'action pour satisfaire les demandes seront proposés.

Le PPGDID précise les conditions dans lesquelles ces groupes de travail pourront se tenir, afin de favoriser les attributions à ces publics sur les typologies T1-T2.

Par ailleurs, la Commission de coordination intègre dans ses fonctions la capacité à s'auto-saisir pour l'examen des cas difficiles et spécifiques, lesquels concernent en particulier les ménages dont la demande de logement est bloquée : ménages ayant besoin d'un logement très particulier et dont l'offre est rare sur le territoire ; ménages ayant des besoins spécifiques nécessitant un accompagnement social en lien avec les travailleurs sociaux ; demandes de mutations bloquées ; demandes bloquées émanant des ménages prioritaires. Cette auto-saisine s'effectuera dans une approche globale (étude de cas et de problématiques générales) pouvant s'attarder sur des dossiers individuels spécifiques le cas échéant.

Action correspondante

Renforcer la satisfaction des demandes de mutation

- Réunir un groupe de travail pour évaluer et suivre les besoins et organiser les actions pour y répondre
- Acter des actions et des engagements des différents partenaires en la matière
- Axer la production neuve sur les typologies T1 et T2, soit les plus en tension pour les demandes de mutations.

4.6. Renforcer le partenariat entre les acteurs intervenant dans les attributions et améliorer le partage d'informations pour mettre en place un dispositif d'observation et de veille sur le parc social

En accord avec la loi, un dispositif d'observation et de veille sur le parc social doit être mis en place dans le cadre d'un partage des informations entre les acteurs intervenant dans les attributions. Les signataires reconnaissent l'utilité de ce dispositif et engagent les réflexions pour sa mise en œuvre dans le cadre d'une démarche animée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Ce dispositif est précisé dans le PPGDID élaboré conjointement à la présente convention. Il observe *a minima* les données suivantes :

- Caractéristiques principales de la demande et des attributions (source IMHOWEB ou SNE ou portail GIP SNE)
- Caractéristiques principales de l'offre et de la construction neuve (sources RPLS et bailleurs sociaux et portail GIP SNE)
- Caractéristiques principales de l'occupation sociale (source OPS ou portail GIP SNE)
- Atteinte des objectifs quantitatifs de la réforme (source IMHOWEB, SNE ou DREAL)

Un groupe de travail sur la gestion et le partage, entre les partenaires, des données relatives au parc social, sera animé par la Communauté d'Agglomération. Ce groupe de travail aura pour objectif d'améliorer le partage des données relatives au parc social entre l'Etat, les bailleurs et la Communauté d'Agglomération. Ce groupe de travail aura également pour mission d'évaluer et de préciser le suivi de ces données par l'observatoire du parc social, dont le chapitre 7 de la présente convention prévoit la création, et de co-construire le cahier des charges de l'élaboration de cet observatoire.

Par ailleurs, l'élaboration conjointe du PPGDID à cette CIA permettra de définir les conditions d'un meilleur partage d'informations entre les acteurs et du renforcement du partenariat entre eux. Une commission de coordination aura pour rôle de s'assurer de la bonne mise en œuvre de ces orientations.

Les partenaires s'engagent à participer à l'élaboration de cet observatoire et à l'alimenter en tant que de besoin.

La mise en place d'une commission de coordination

Prévue par la loi, la Commission de coordination aura vocation à devenir le principal outil de la coopération inter-bailleurs et inter-réservataires pour la mise en œuvre de la politique d'attribution définie dans la cadre de la CIL. Un champ d'action potentiellement plus large pour cette commission sera prévu de façon que l'étendue de ses missions puisse être modulée en fonction des sujets et des besoins.

Cette instance assume les missions suivantes :

- Veille sur l'occupation sociale : à partir de la présentation de l'analyse de l'occupation du parc social et des informations remontées par les partenaires concernant la vie du patrimoine ;

- Coordination de la politique locale d'attribution et mise en cohérence des différentes filières d'accès au logement.
- Suivi opérationnel des objectifs définis dans le PLU, le PLH et la CIA pour en assurer la bonne articulation
- Suivi et évaluation des cas spécifiques, notamment dans le cadre du processus de relogement prévu dans la convention territoriale NPRU, en coordination avec la commission relogement

Cette instance est réunie au moins deux fois par an. Elle devra se doter d'un règlement intérieur qui reprendra les présentes missions et pourra les détailler en ce qui concerne les candidatures bloquées et attributions en QPV. La composition de la commission de coordination sera précisée dans le règlement intérieur, validé en CIL.

Actions correspondantes

Créer un dispositif d'observation pour en faire un véritable outil de suivi et d'aide à la décision

- Définir des indicateurs de suivi sur le territoire, sur la demande de logement social, les attributions et l'occupation du parc,
- Prévoir la transmission des données nécessaires au suivi de ces indicateurs chaque année de la part de tous les partenaires
- Mettre à jour chaque année ces indicateurs et diffuser ses résultats aux communes et membres de la CIL.

Renforcer la coopération entre les acteurs intervenant dans les attributions pour la mise en œuvre des objectifs

- Réunir une commission intercommunale d'attribution tous les six mois
- Réunir une commission de coordination tous les six mois
- Evaluer annuellement les avancées en matière de coopération entre acteurs sur le territoire

V. Modalités de relogement dans le cadre des NPNRU

5.1. Rappel du RGA

Le règlement général de l'ANRU prévoit les éléments suivants :

« Les interventions sur les logements (démolition, requalification, ...) peuvent induire des relogements temporaires ou définitifs des ménages concernés. Les porteurs de projets et les organismes HLM conventionnant avec l'Agence doivent donc s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Dans le cadre des orientations définies par la conférence intercommunale du logement définie à l'article 97 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, une stratégie de relogement doit être arrêtée avec notamment les porteurs de projet, les organismes HLM présents sur le territoire concerné, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Cette stratégie est formalisée dans le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu par l'article L. 441-1-5 du CCH. La convention intercommunale d'attribution, prévue par l'article L. 441-5-6 du CCH, précise quant à elle les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Dans ces cadres, l'Agence sera également attentive aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux définis dans le document cadre, à leur déclinaison en objectifs territorialisés d'attribution sur les quartiers en renouvellement urbain, à leur cohérence avec les orientations du projet urbain, notamment la programmation habitat et aux leviers envisagés et modalités de la coopération entre les porteurs de projet, les organismes HLM présents sur le territoire concerné et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre ces objectifs.

Cette stratégie de relogement doit poursuivre trois objectifs principaux :

- *Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans (favorisés par la mesure prévue à l'article 2.1.3.2 du titre II du présent règlement) ;*
- *Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;*
- *Contribuer à la mixité sociale.*

En s'appuyant sur un diagnostic, les partenaires locaux précisent dans le cadre de cette stratégie de relogement :

- *Les objectifs locaux en termes de qualité du relogement, devant notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'Agence (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service). Par ailleurs, à l'instar de la réglementation qui s'applique pour les ménages relogés suite à une démolition de logements locatifs sociaux, trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 doivent être également proposées aux locataires dont le relogement définitif est rendu nécessaire par des opérations de requalification de logements locatifs sociaux, ou de recyclage d'habitat privé dégradé financées par l'Agence ;*

- *Le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement. »*

5.2. Rappel de la convention territoriale NPNRU

Une convention territoriale NPNRU pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin sera signée en 2022 pour le quartier Les Fourches-Charcot-Spanel. Le projet de renouvellement urbain vise à renforcer l'attractivité résidentielle du quartier, par une action sur les espaces publics et les mobilités : cheminements piétonniers, mobilités douces, liaisons avec les grands équipements environnants.

Il est prévu de démolir 141 logements appartenant à la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises et la SA HLM Cotentin. 154 logements, dont 133 logements locatifs sociaux, seront reconstitués sur site, afin de garantir la diversification de l'offre sur le quartier. Des opérations de réhabilitation lourde nécessiteront le relogement de ménages sur les secteurs La Polle et Caré, où 45 logements locatifs sociaux seront reconstruits. Ces relogements devront être réalisés dans le respect des principes de l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948, des circulaires du 22 octobre 1998 et du 15 novembre 2001 portant sur la démolition des logements locatifs sociaux qui rappellent la nécessité de la concertation avec les habitants et de la mise en place d'un plan de relogement, du titre II de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et du règlement général de l'Agence pour le Renouvellement Urbain (ANRU) adopté le 16 mai 2015 et modifié le 25 mai 2018.

5.3. Calendrier prévisionnel de l'opération

Le calendrier prévisionnel de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux et de relogement des ménages concernés est précisé à l'annexe 1 de la Charte Partenariale de Relogement Inter-Bailleurs de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, elle-même annexée à la présente convention (annexe 2). A ce jour, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- à partir de 2022, doivent avoir lieu la démolition des quatre maisons de la rue du Docteur Caré, la démolition intérieure des 16 maisons qui seront réhabilitées de la rue du Docteur Caré, la réhabilitation des huit maisons de la rue de la Polle appartenant à la SA HLM du Cotentin
- en 2024 doit être opérée la démolition des immeubles Lilas (17 logements) et Violettes (40 logements), Muguets (40 logements) et Primevères (40 logements) appartenant à la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises.

5.4. Une stratégie de relogement conforme aux orientations cadre fixées par la CIL

L'orientation 1 du document cadre en matière d'attribution de logements locatifs sociaux adoptés par la CIL précise la stratégie de relogement mise en œuvre dans le cadre de la CIA.

- Orientation n°1 – Elargir les opportunités résidentielles des ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.

L'objectif dans le cadre de cette orientation 1 est de consacrer à minima un quart des attributions de logement locatif sociaux réalisées dans les autres quartiers de la politique de la ville aux ménages relevant du 1^{er} quartile (soit 25% des demandeurs disposant des revenus les plus faibles) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Les attributions prises en compte et comptabilisées seront celles suivies de baux signés.

La charte partenariale de relogement inter-bailleurs NPNRU prend en compte l'orientation 1 du document cadre d'orientation et précise (paragraphe I-1.1.4): Dans le cadre de la première orientation, les membres de la conférence intercommunale du logement ont ainsi fixé à 25% le taux minimum d'attributions de logements locatifs sociaux réalisées dans les quartiers autres que les quartiers de la politique de la ville au bénéfice des ménages relevant du 1^{er} quartile (soit 25% des demandeurs disposant des revenus les plus faibles) ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Les relogements qui seront effectués dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier des Fourches-Charcot Spanel devront contribuer au maximum à l'atteinte de cet objectif.

5.5 Modalités opérationnelles et suivi du relogement : instance technique et commission de coordination

La Charte Partenariale de Relogement Inter-Bailleurs de la Communauté d'Agglomération du Cotentin prévoit la mise en place d'une instance technique qui assurera le suivi technique du plan de relogement et l'examen des situations particulières.

Cette instance technique constitue la Commission Relogement, celle-ci assurera un reporting auprès de la Commission de Coordination instance créée dans le cadre de la CIL est ayant en charge le suivi et l'évaluation de la présente CIA.

Extrait de la charte partenariale de relogement inter-bailleurs NPNRU

3. PILOTAGE ET SUIVI DU PLAN DE RELOGEMENT

3.1. Instances de pilotage

Dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution visant à mettre en œuvre les orientations de la CIL, une commission de coordination est mise en place. Cette commission, pilotée par le Président de la communauté d'agglomération, est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres, des bailleurs sociaux, du conseil départemental, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département.

Elle assure le suivi et l'évaluation de la convention de la convention intercommunale d'attribution dont l'un des objets est de définir les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Dans ce contexte, elle prend connaissance et analyse les bilans réalisés par l'instance technique afin de s'assurer du respect des orientations définies par la CIL en matière de relogement et des engagements des différents signataires de la convention intercommunale d'attribution.

Elle peut proposer des modifications à la présente charte par avenant afin d'en préciser, d'adapter ou consolider son contenu.

De son côté, le comité de pilotage du projet de renouvellement urbain des Fourches Charcot-Spanel assure le pilotage opérationnel de l'opération. Dans ce cadre, il assure le suivi de la mise en œuvre des plans de relogement des différents bailleurs sociaux concernés par des démolitions de logements ou des réhabilitations nécessitant un relogement.

Action correspondante

Définir une stratégie opérationnelle et des modalités de suivi du relogement dans le cadre du NPNRU

- Assurer le pilotage opérationnel et le suivi technique du relogement
- Assurer le suivi et l'évaluation du processus de relogement

VI. Modalités de pilotage, de suivi et d'évaluation de la présente CIA

6.1. Bilan et observation

La présente convention fera l'objet d'un bilan annuel, présenté et validé en séance plénière de la Conférence Intercommunale du Logement et qui permettra d'évaluer la mise en œuvre des objectifs. Sur la base de ce bilan annuel, un avenant pourra être mis en place pour intégrer des modifications.

Ce bilan s'appuiera sur les données et analyses issues de l'observatoire intercommunal du parc social, animé par la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Chaque année, l'observatoire mettra à jour les données suivantes :

- Les données relatives au parc social existant : typologie, niveaux de loyers, localisation...
- Caractéristiques de l'offre nouvelle produite : localisation, part de bas loyers dans l'offre nouvelle produite, niveaux de loyers de l'offre nouvelle...
- Occupation sociale du parc : profil des occupants, profil des emménagés récents (âge, ressources, composition familiale, emploi...)
- Caractéristiques de la demande et des attributions : profil des demandeurs et attributaires, taux de satisfaction de la demande, demandes émanant des publics spécifiques...
- Zoom sur les demandes de mutations : profil des demandeurs et attributaires, taux de satisfaction, mutations bloquées...
- Zoom sur l'atteinte des objectifs de la loi : attributions aux ménages du 1^{er} quartile (QPV et hors QPV), attributions au profit des publics prioritaires (dont DALO)
- Etat initial des réservations au sein du parc social ;
- Suivi annuel des logements attribués par réservataires (volume et type de logements).

Un groupe de travail, mentionné au 4.6. de la présente convention, sur la gestion et le partage, entre les partenaires, des données relatives au parc social, sera animé par la Communauté d'Agglomération. Il aura pour mission d'évaluer et de préciser le suivi de ces données par l'observatoire, dans un objectif de transversalité et de complémentarité avec l'observatoire de l'habitat prévu dans le PLH.

Les partenaires conviennent qu'un bilan approfondi, ou une évaluation, de la mise en œuvre de la convention, pourra être réalisé 3 ans après sa signature, et que cette possibilité sera considérée et mise à l'ordre du jour de la CIL.

Action correspondante :

Créer un dispositif d'observation pour en faire un véritable outil de suivi et d'aide à la décision

- Définir des indicateurs de suivi sur le territoire, sur la demande de logement social, les attributions et l'occupation du parc
- Prévoir la transmission des données nécessaires au suivi de ces indicateurs chaque année de la part de tous les partenaires
- Mettre à jour chaque année ces indicateurs et diffuser les résultats aux communes et membres de la CIL

6.2. Les instances de gouvernance

La **Conférence Intercommunale du Logement** est l'instance de pilotage et de suivi de la mise en œuvre des documents d'orientations et d'objectifs relatifs à la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Elle se réunit en séance plénière au minimum une fois par an. Elle :

- élabore le document d'orientations stratégiques sur les attributions à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Cotentin ;
- émet un avis et est associée à l'élaboration de la CIA ;
- émet un avis et est associée à l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur.

La **Commission Intercommunale de Coordination** est l'instance de mise en œuvre opérationnelle de la convention. Elle se réunit tous les six mois. Elle assure :

- une observation régulière des indicateurs prévus par la présente convention ;
- un suivi et l'évaluation des actions prévues par la CIA ;
- un partage entre acteurs sur les évolutions et les bonnes pratiques permettant l'atteinte des objectifs ;
- une coordination de la politique locale d'attribution et une mise en cohérence des différentes filières d'accès au logement.
- un suivi opérationnel des objectifs définis dans le PLU, le PLH et la CIA pour en assurer la bonne articulation
- un travail commun sur le traitement des situations complexes comme prévu par le PPGDID ;
- un examen et un suivi des cas spécifiques en identifiant les dispositifs sociaux mobilisables. Les cas spécifiques concernent en particulier les ménages dont la demande de logement est bloquée : ménages ayant besoin d'un logement très particulier et dont l'offre est rare sur le territoire ; ménages ayant des besoins spécifiques nécessitant un accompagnement social en lien avec les travailleurs sociaux ; demandes de mutations bloquées ; demandes bloquées émanant des ménages prioritaires.

L'examen des cas spécifique est une approche générale visant l'étude de problématiques et de difficultés récurrentes dans le processus d'attribution. La

commission pourra le cas échéant s'auto-saisir pour étudier un dossier de demande particulier.

- Un suivi et une analyse des bilans réalisés par le comité technique NPNRU assurant mission de Commission Relogement dans le cadre de l'opération les Fourches Charcot Spanel, s'assure du respect des orientations définies par la CIL en matière de relogement ainsi que du respect des engagements des différents signataires de la CIA

Cette commission réunit les différents signataires de la présente convention.

La **Commission Relogement** est l'instance de suivi et de mise en œuvre des opérations de démolitions-relogement sur le territoire de l'agglomération. Elle est composée des bailleurs, des communes, des autres réservataires et des partenaires sociaux.

Concernant le NPNRU Les Fourches Charcot Spanel, le comité technique NPNRU assure cette fonction de Commission Relogement.

Il se réunit une fois par trimestre (ou plus selon les besoins identifiés).

La Commission Relogement assure :

- La définition des orientations (déclinaison du cadre défini dans la Charte de relogement)
- La gestion opérationnelle du relogement

Le PPGDID précise les modalités de mise en œuvre de groupes de travail complémentaires sur la question du partage et de la gestion des données, des mutations bloquées et des modalités d'accueil des demandeurs. D'autres groupes de travail pourront être organisés sur des thématiques identifiées selon les besoins exprimés par les partenaires de la CIL.

Action correspondante :

Suivre l'évolution des pratiques des acteurs pour mettre en œuvre la CIA et assurer la gouvernance et le suivi de la politique d'attribution des logements

- Mettre en place une Commission de Coordination et une Commission Relogement (dans le cadre d'opération RU hors quartier Les Fourches Charcot Spanel) pour permettre le suivi et la gestion du processus d'attribution des logements sociaux sur le territoire
- Assurer la prise en compte de la CIA et la coordination des objectifs définis par la CIL au sein de la Commission Relogement.

VII. Programme d'actions de la CIA

Action n°	Objectifs	Actions et modalités de mise en œuvre	Moyens humains et financiers alloués	Calendrier/ périodicité	Partenariat
1	Agir à différents niveaux pour améliorer la mixité sociale en QPV, en lien avec le contrat de ville et les dispositifs liés à la politique de la ville (GUSP, TPB)	<ul style="list-style-type: none"> - Lors de la négociation des CUS, organiser des rencontres bilatérales entre la CAC et les bailleurs pour élaborer les orientations en matière d'amélioration du patrimoine en QPV - Mettre en œuvre le NPNRU sur le quartier Les Fourches-Charcot-Spanel pour renforcer l'attractivité du quartier - Assurer la continuité des parcours résidentiels au sein des QPV en mobilisant différents moyens de communication pour faire évoluer l'image des quartiers, en améliorant l'offre de services, et en améliorant le traitement des demandes de mutation au sein des QPV - Organiser le suivi et l'évaluation des objectifs sur le territoire 	- 0,2 ETP	A partir de 2022	Pilotes : CAC, bailleurs Partenaires : réservataires
2	Mieux identifier les demandes spécifiques pour améliorer l'attribution à ces publics	<ul style="list-style-type: none"> - Optimiser la qualification de ces demandes et l'orientation des demandeurs par le biais des guichets d'enregistrement - Renforcer l'offre de logements accessibles via les CUS et les programmes neufs - Recenser l'ensemble du parc accessible et mettre cette liste à disposition des réservataires - Former les acteurs de l'accueil au repérage des situations spécifiques et à l'orientation des publics vers un accompagnement personnalisé dans le cadre de la demande de logement - Organiser le suivi et l'évaluation de l'objectif quantitatif d'accès au parc pour les publics spécifiques, dans le cadre de la commission de coordination 	- 0,1 ETP	A partir de 2022	Pilote : CAC, Etat, SIAD Partenaires : bailleurs, communes, associations
3	Faciliter la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social pour tenir compte de la précarité d'une	<ul style="list-style-type: none"> - Mieux accueillir ces publics sur les lieux d'accueil et d'enregistrement de la demande - Mobiliser le FSL pour aider à l'accession et au maintien dans le logement - Travailler en partenariat avec les CCAS pour garantir un accompagnement social, financier et opérationnel, des ménages les plus précaires - Prévoir des sessions d'information pour éviter la stigmatisation des personnes en situation d'expulsion 	- 0,2 ETP	Dès 2022, travail quotidien	Pilote : CAC Partenaires : départements, communes, lieux d'accueil et d'enregistrement Etat

	partie des demandeurs				
4	Apporter des solutions de logement aux demandeurs souhaitant se rapprocher de leur lieu de travail	<ul style="list-style-type: none"> - Prioriser le motif lié au rapprochement du lieu de travail lors des attributions - Prendre en compte ce motif dans le PPGD et la grille de cotation de la demande - Accorder une attention particulière, dans les CAL, à cette problématique 		A partir de 2022, lors de chaque processus d'attribution et de chaque CAL	Bailleurs sociaux, CAL
5	Renforcer la satisfaction des demandes de mutation	<ul style="list-style-type: none"> - Réunir un groupe de travail pour évaluer et suivre les besoins et réfléchir à des actions pour y répondre - Acter des actions et des engagements des différents partenaires en la matière - Axer la production neuve sur les typologies T1-T2, qui sont les plus demandées lors de mutations 	- 0,2 ETP Investissements au PLH	A partir de 2022	Pilote : CAC Partenaires : bailleurs, associations de locataire, État
6	Créer un dispositif d'observation pour en faire un véritable outil de suivi et d'aide à la décision	<ul style="list-style-type: none"> - Définir des indicateurs de suivi sur le territoire, sur la demande de logement social, les attributions et l'occupation du parc, - Prévoir la transmission des données nécessaires au suivi de ces indicateurs chaque année de la part de tous les partenaires - Mettre à jour chaque année ces indicateurs et diffuser ses résultats aux communes et membres de la CIL. 	- Une étude à financer - 0,1 ETP	2022 Annuellement	Pilote : CAC Partenaires : membres de la CIL
7	Renforcer la coopération entre les acteurs intervenant dans les attributions pour la mise en œuvre des objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Réunir une commission de coordination tous les 6 mois - Evaluer annuellement les avancées en matière de coopération entre acteurs sur le territoire 	- 2 semaines par an - 1 semaine par an	Dès 2022, tous les 6 mois	Pilote : CAC Partenaires : membres de la CIL
8	Définir une stratégie opérationnelle et des modalités de suivi du	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le suivi et l'évaluation du processus de relogement - Assurer le pilotage opérationnel et le suivi technique du relogement en lien avec les modalités définies dans le cadre de la Charte de relogement 	- 0,2 ETP	2022-2028	Pilote : Commission de coordination Partenaires : CAC, bailleurs signataires de la charte

	relogement dans le cadre du NPNRU				
9	Suivre l'évolution des pratiques des acteurs pour mettre en œuvre la CIA et assurer la gouvernance et le suivi de la politique d'attribution des logements	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place une CIL, une Commission de Coordination et une Commission Relogement pour permettre le suivi et la gestion du processus d'attribution des logements sociaux sur le territoire - Réunir un groupe de travail inter-bailleurs et inter-réservataires pour évaluer leurs changements de pratique avec la mise en œuvre de la CIA - Réunir un groupe de travail avec les acteurs de l'accompagnement social (CCAS et MDS), notamment pour travailler sur les situations à risques identifiées en lien avec la mise en œuvre du PPGD 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 semaines par an (en comptant préparation, entretiens etc) - idem 	Annuellement, dès 2022-2023	Pilote : CAC Partenaires : bailleurs et réservataires
Actions transversales					
10	Articuler le suivi de la CIA à celui du Plan Partenarial de Gestion de la Demande	Les deux documents ayant été élaborés en parallèle et en cohérence, s'assurer de la cohérence dans la durée de leur mise en œuvre, dans le cadre des réunions de la CIL.	- 4h/mois	2021-2027	Pilote : CAC Partenaires : membres de la CIL.
11	Faire le lien entre les travaux de la CIL et ceux du PLH	Lors des bilans annuels et à mi-parcours du PLH, évaluer de manière spécifique l'offre produite à bas loyer (PLAI) et en petits logements et s'assurer qu'elle permet d'accompagner les objectifs de la CIA	- 1 semaine par an	Chaque année dès l'adoption du PLH	Pilote : CAC Partenaires : bailleurs

VIII. Les engagements des partenaires dans la mise en œuvre de la convention

La Communauté d'Agglomération du Cotentin s'engage à :

- Assurer le pilotage, l'animation et le suivi de la présente convention ;
- Assurer la mise à jour de l'observatoire, en lien avec les bailleurs et les services de l'Etat pour l'obtention des données ;
- Mettre en place et animer les instances.

L'Etat s'engage à :

- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Communauté d'Agglomération du Cotentin et assurer le co-pilotage de la CIL ;
- Veiller plus particulièrement à ce que les propositions d'attributions sur le contingent préfectoral, en quartier prioritaire et pour les demandes spécifiques notamment, tiennent compte des objectifs de la présente convention ;
- Favoriser l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) des ménages DALO, réfugiés et demandeurs d'asile dans le cas d'une nécessité exprimée par le bailleur social et les partenaires ;
- Transmettre à la Communauté d'Agglomération du Cotentin les informations nécessaires au suivi des attributions et à la connaissance du parc social.

Les communes signataires de la présente convention s'engagent à :

- Tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour la désignation de candidats à l'attribution sur les logements relevant de leur contingent ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Communauté d'Agglomération du Cotentin.
- Mobiliser le Fonds Solidarité Logement et travailler en partenariat avec les CCAS pour garantir l'accompagnement social des ménages les plus fragiles dans l'accession ou le maintien dans le logement

Les bailleurs s'engagent à :

- Dans le cadre de leurs Commissions d'Attribution et des règlements qui les régissent, prendre en compte les objectifs fixés par la présente convention ;
- Transmettre à la Communauté d'Agglomération du Cotentin les informations nécessaires à la réalisation du suivi de la démarche et à la mise à jour de l'observatoire ;
- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Communauté d'Agglomération du Cotentin.
- Répondre aux engagements fixés dans la Charte de relogement.

Action Logement Services s'engage à :

- Tenir compte des objectifs fixés par la présente convention pour la désignation de candidats à l'attribution sur les logements relevant de son contingent ;

- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la Communauté d'Agglomération du Cotentin.
- Assurer une information aux partenaires sur AL'In
- Mobiliser son contingent pour l'objectif de rapprochement domicile-travail

IX. Signataires

Pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin :

Pour la SA HLM du Cotentin :

Pour le Préfet de la Manche :

Pour la SA HLM Coutances-Granville :

Pour Manche Habitat :

Pour la SEMINOR :

Pour Presqu'Île Habitat :

Pour Les Cités Cherbourgeoises :

Pour Action Logement Services :

Pour Immobilière Basse Seine :

Pour Barfleur :

Pour Catteville :

Pour Barneville-Carteret :

Pour Cherbourg-en-Cotentin :

Pour Besneville :

Pour Couville :

Pour Bricquebec-en-Cotentin :

Pour Fermanville :

Pour Brix :

Pour Flamanville :

Pour Canville-la-Rocque :

Pour Gonneville-le-Theil :

Pour La Hague :

Pour Les Moitiers d'Allonne :

Pour Le Ham :

Pour Montebourg :

Pour Le Mesnil :

Pour Montfarville :

Pour Le Mesnil au Val :

Pour Port-Bail-sur-Mer :

Pour Les Pieux :

Pour Quettehou :

Pour Martinvast :

Pour Quinéville :

Pour Réville :

Pour Siouville-Hague :

Pour Saint-Jean-de-la-Rivière :

Pour Saint-Sauveur-le-Vicomte :

Pour Saint-Maurice-en-Cotentin :

Pour Sottevast :

Pour Saint-Pierre-Eglise :

Pour Surtainville :

Pour Saint-Vaast-la-Hougue :

Pour Valognes :

Pour Virandeville :

Pour Yvetot-Bocage :

Pour le Conseil Départemental de la
Manche :

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

Annexe 1 :

Convention cadre 2019-2024 relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires et avenants

CONVENTION – CADRE 2019-2024

relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires

**conclue entre le Préfet de la Manche et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM)
possédant du patrimoine dans le département**

Préambule

« 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-CCH).

Les droits de réservation du Préfet sont déterminés par l'article R 441-5 du CCH ; ils ne peuvent représenter plus de 30% du total des logements de chaque organisme bailleur dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Les logements soumis à convention de réservation doivent avoir bénéficié, pour leur construction, leur acquisition ou leur amélioration, d'un concours financier de l'Etat ou être conventionné à l'APL (article L 441-1 du CCH).

Ces réservations 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 mise en service et lors des remises en location.

L'arrêté du 10 mars 2011 mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article R.* 441-5 CCH, précise les éléments qui doivent figurer dans la convention de réservation de logements par l'Etat au bénéfice de personnes prioritaires ainsi que les modalités pratiques de mise en œuvre.

La convention de réservation constitue ainsi un outil pour la mise en œuvre 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.

Article 1-Les enjeux de la contractualisation

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de peuplement contractualisation entre l'Etat et les organismes 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 par les articles L441-1 du CCH et à travers le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2018-2024,

-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

Article 2-La méthode de gestion

Le principe retenu pour le fonctionnement du contingent préfectoral est celui du flux avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux.

Les réservations sont définies :

-Soit sous forme d'un engagement de mise à disposition d'un pourcentage de logements devenus vacants pendant l'année (au fur et à mesure qu'ils se libèrent du fait des remises en location) et dans ce cas, la gestion sera en flux délégué.

-Soit elles s'exercent lors de la première mise en location des logements (des livraisons de logements neufs et acquisitions à venir), et dans ce cas, la gestion sera en stock direct à chaque opération puis passera en gestion déléguée si aucune personne n'est désignée au titre des publics prioritaires.

Article 3-L'objectif annuel d'attribution de logement au titre du contingent préfectoral

Sont concernés tous les logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L441-1, soit tous les logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'Etat ou conventionnés à l'APL, dans le parc HLM, et conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le parc des Société d'Economie Mixte (SEM).

Le parc de référence est celui résultant du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) disponible (l'assiette de calcul sur laquelle s'exerce le droit à réservation de l'Etat est fixée au dernier trimestre de l'année N-1 sur la base du dernier RPLS.

Pour l'année 2019, les objectifs seront fixés sur la base du RPLS au 01 janvier 2018 et des attributions sur l'année; en outre, y seront ajoutées les livraisons entrées en service de logements neufs ainsi que les prévisions d'entrée en service à venir.

L'objectif annuel est fixé sur la base de 10 % du nombre total des attributions prononcées, hors logement étudiant ou résidences sociales.

L'annexe 1 précise les objectifs chiffrés pour chaque bailleur social signataire de la convention de réservation avec l'Etat au profit du public prioritaire identifié. Cette annexe 1 fera l'objet d'un

avenant annuel afin de prendre en compte l'année N-1 (base RPL).
Proposé conjointement par la Direction départementale de la cohésion
départementale des territoires et de la mer (DDTM), il sera conclu en
social.

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le 03/10/2023
ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

L'assiette de calcul décrite au présent article reste identique tout au long de la présente convention-cadre.

Article 4-Les publics visés par l'exercice du droit de réservation

Les publics concernés sont principalement constitués de personnes ou de ménages cumulant les difficultés économiques, financières et sociales, qui rendent difficile leur accès à un logement ordinaire ou leur maintien dans ce logement :

- les personnes désignées prioritaires par la commission de médiation (DALO) aux termes de l'article L441-2-3 du CCH,
- les personnes visées notamment par les articles L 441-1 et suivants et les articles R 441 et R 441-14-1 du CCH,
- les personnes identifiées par le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) :
- Les personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement conformément aux articles L312-5, L345-2-2 et L345-2-3 du code de l'action sociale et des familles ;
- Les personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale ;
- les personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- les 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 ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- les 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 ;
- les 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 :

- les personnes victimes de l'une des infractions de traite ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement.
- les personnes relevant du schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile.

Sont particulièrement visés les ménages sans logement ou en habitation précaire, les ménages en sortie de logement temporaire ou de foyer ou de logement d'urgence, les ménages ayant obtenu le statut de réfugié ou bénéficiaires d'une protection internationale et les personnes bénéficiaires de la carte séjour temporaire portant la mention « vie privée et familiale » de l'article L 313-11 mentionnée au code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

La prise en compte des publics cibles repose sur les préalables suivants :

-L'inscription du ménage comme demandeur de logement social dans l'outil d'enregistrement de la demande (IMHOWEB) en vertu de l'article L441-2-1 du CCH, le désignant comme demandeur d'attribution d'un logement social,

-L'aptitude reconnue du ménage au logement autonome, ou avec mise en place d'un accompagnement. Le dispositif de droit commun est l'ASI (Accompagnement Social Individualisé) ou des mesures AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) relevant de l'Etat et pouvant être mises en œuvre.

Outre les ménages bénéficiant du DALO dont l'éligibilité découle de la décision de la commission de médiation, le public cible est identifié :

-Par les bailleurs sociaux ou par les travailleurs sociaux des collectivités ou associations (à travers notamment l'accès à IMOHWEB ou par l'intermédiaire du positionnement d'un réservataire...),

-Lors de l'examen de la situation lors de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) à travers ses avis ou recommandations,

-Lorsque des situations particulières sont révélées dans le cadre de la « Commission de décence » de la Caisse d'allocations familiales ou du « Pôle Habitat Indigne » de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,

-ou directement par l'Etat (article L441-1 du CCH) : exceptionnellement en cas d'urgence d'un ménage défavorisé ou mal logé via un signalement DDCS auprès du bailleur par courriers ou courriels (notamment pour un cas de sans abris, de locaux impropres à l'habitation, de handicap invalidant ou d'état de santé préoccupant ; et en tenant compte des attributions déjà prononcées par l'organisme au titre de la présente convention en veillant au respect de la mixité sociale des villes et des quartiers),

Enfin, Les mutations internes relèvent du contingent préfectoral uniquement lorsque la situation sociale et/ou financière justifie une mutation dans un autre logement (exemples : sous-occupation, handicap, charges de logement incompatibles avec les ressources).

Article 5- Les modalités de mobilisation du contingent préfectoral

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

Le public éligible au contingent préfectoral est constitué de ménages s

- soit par le Préfet suite à une décision favorable de la commission de médiation DALO, ou suite à une transmission aux bailleurs sociaux d'une demande de logement émanant du Préfet (article R 441-2-1 CCH), ou lorsque le Préfet souhaite mettre en œuvre la faculté exceptionnelle de signaler aux bailleurs un ménage à loger en urgence (aux termes de l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation, notamment les ménages mal logés ou défavorisés).
- soit par les bailleurs sociaux: Le bailleur relogé directement les ménages prioritaires qu'il contingente dans IMHWEB. Le signalement des relogements à la DDCS s'effectue à l'attribution du logement (CAL) après radiation de la demande. Le bailleur informe le préfet des décisions de la CAL par la transmission des procès verbaux par courrier ou par courrier électronique en indiquant la saisie du contingent préfectoral dans le procès verbal et le motif retenu. La DDCS labellise ou non ces relogements au vu des pièces justificatives qui lui sont soumises (labellisation a posteriori dans le mois suivant l'entrée dans les lieux).

Cas du refus du demandeur de la proposition de la commission d'attribution et motif du refus.

Conformément à la réglementation, le ménage dispose de 10 jours pour accepter le logement proposé.

La motivation du refus d'un logement des candidats doit être systématique pour permettre aux services de l'Etat (DDCS) de qualifier le refus. Les candidats qui refusent illégalement un logement sont clairement identifiés dans SYPLO par le statut "refus abusif validé". Ces ménages restent dans le vivier pour une question de traçabilité mais perdent leur indice de priorité pour un relogement au bout de deux refus injustifiés ou illégitimes. Si l'Etat considère que le motif de refus est légitime, le demandeur reste prioritaire.

Article 6- L'information du Préfet sur les attributions

- Une fois par mois, un état des attributions réalisées au profit du contingent est adressé à la DDCS par les bailleurs ; en précisant : le nom du locataire et composition du ménage, la date d'entrée dans les lieux, l'adresse du logement, le type de logement, l'identification de l'inscription, la catégorie du public cible et le motif contingent retenu.
- Pour les relogements effectués directement par les bailleurs et dans le cadre du rôle a posteriori de l'Etat, la DDCS croise ces états avec les pièces justificatives déposées dans IMHWEB par les bailleurs.
- Une évaluation semestrielle sera communiquée aux bailleurs par la DDCS quant à la tenue de l'objectif.

Article 7- Les modalités de suivi et de bilan

- La Gouvernance générale : le dispositif de gestion du contingent préfectoral s'inscrit dans le cadre des actions du PDALHPD. La présente convention fera l'objet d'une évaluation annuelle réalisée par les services de l'Etat (DDCS et DDTM) en lien avec les bailleurs. Cette évaluation sera présentée devant le comité responsable du PDALHPD.

- Le suivi technique et régulier est placé sous la responsabilité de

L'évaluation comprendra deux volets :

- D'une part, les bailleurs s'engagent à fournir semestriellement une information sur les baux signés suite aux décisions d'attribution, ce volet permettra d'effectuer la corrélation entre les objectifs chiffrés d'attribution au titre du contingent préfectoral et ceux réalisés.

Le suivi des attributions au titre du contingent préfectoral est réalisé par le biais de l'application SYPLO (SYstème Priorité LOgement). En effet, les attributions sont créées automatiquement dans SYPLO par interface avec le SNE. C'est pourquoi les bailleurs s'engagent à indiquer les demandeurs relevant du contingent « préfet prioritaire » lors de la saisie informatique de la radiation de la demande pour attribution.

- D'autre part, un volet plus généraliste portant sur une collecte des données issues du fichier d'enregistrement de la demande de logement social, cette évaluation permettra l'analyse des effets en termes de réponses aux besoins. Elle portera notamment sur le nombre global d'attributions, le nombre d'attribution par catégorie de public cible, le type et la typologie des logements attribués (dont PLAI...), le nombre de propositions ainsi que le nombre de refus. Elle pourra s'appuyer, le cas échéant, sur les outils mis en place dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale.

- Dans le cadre du bilan annuel de chaque avenant, l'ensemble des bailleurs sera convié par la DDCS afin d'en échanger.

Article 8-La durée de la Convention

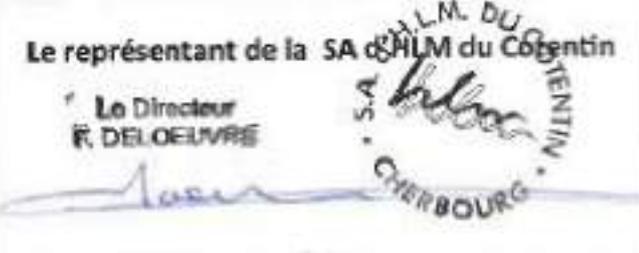
La présente convention est établie pour une durée de 6 ans à partir du 1^{er} janvier 2019 et fera l'objet d'un avenant annuel.

Article 9-La clause de révision

La convention pourra être modifiée par avenant en concertation avec tous les signataires, en fonction des évolutions législatives et réglementaires, en fonction des éléments du bilan du dispositif notamment dans le cadre d'un réajustement des objectifs et des modalités de gestion.

En cas de non-respect par les signataires de la convention, le Préfet peut, au titre de l'art R 441-5 du Code de la construction et de l'habitation, résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. En cas de résiliation, le Préfet règle par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie l'Etat.

Fait à St Lô le : 07 juillet 2019 -

<p>Le représentant de Manche Habitat</p> <p>Le Président, Jean MORIN</p> 	<p>Le représentant</p> 
<p>Le représentant de la SA Les Cités Cherbourgeoises</p> 	<p>Le représentant de SA HLM Coutances Granville</p> <p>SA HLM Coutances - Granville 97 Bis, rue Geoffroy de Montbray B.P. 419 - 51204 COUTANCES Cedex Tél. 02 33 45 11 47 - Fax : 02 33 45 84 91 Siret 948 620 119 00036 - APE 620 A</p>
<p>Le représentant de la SA HLM du Cotentin</p> <p>Le Directeur R. DELOEUVRE</p> 	<p>Le représentant de ICF HABITAT Atlantique</p> <p>L'adjoint au Directeur Territorial</p> <p>Christophe BOITEL</p> 
<p>Le représentant de SEMINOR</p> <p>SEMINOR Coopérative d'investissement Immobilier de Normandie 16, place du Général Ledere 75407 TECAMP Tél. 01 47 35 20 20 - Fax 01 47 35 20 20</p> 	<p>Le représentant de Immobilière Basse Seine</p>  <p>3F Immobilière Basse Seine 138 boulevard de Strasbourg 76007 Le Havre Cedex Tél. : 02 77 07 80 00 - Fax : 02 35 19 74 20</p>
<p>Le représentant de Partélios Habitat</p> 	<p>Le représentant de SA de la Rance</p> <p>La Rance Groupe Action Logement 31, boulevard des Talands BP1 - 35401 Saint-Malo Cedex Tél. 02 99 40 02 20 SIRET 500 590 131</p> 
<p>Le représentant de SOLIHA</p> <p>SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT 8 boulevard Jean Moulin CS 25812 14053 CAEN CEDEX 09 02.31.06.93.77</p> 	<p>Préfecture de la Manche</p> <p>Le Préfet</p> <p>Gérard GAVORY</p> 

AVENANT

CONVENTION – CADRE 2019-2024

**relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires et des fonctionnaires
conclue entre le Préfet de la Manche et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) possédant du patrimoine dans le département**

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations issues du décret n°2020-145 du 20 février 2020 modifiant l'article R 441-5 du CCH, la convention ci-dessus référencée signée le 4 juillet 2019 est modifiée tel qu'il suit :

Préambule

Le paragraphe 3 est annulé et remplacé par :

Sont concernés tous les logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L441-1, soit tous les logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État ou conventionnés à l'APL, dans le parc HLM, et conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le parc des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (R 441-5 CCH).

Un arrêté du ministre chargé du logement doit fixer la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

Les paragraphes 4 et 5 sont annulés et remplacés par :

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

La convention de réservation conclue par le préfet définit la méthode de calcul du flux annuel (l'assiette), le taux de logements réservés, la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre et à son actualisation.

Article 2-La méthode de gestion

L'article 2 est ainsi modifié :

Le principe retenu pour le fonctionnement du contingent préfectoral est celui du flux annuel avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux à l'exception de celles qui s'exercent lors de la première mise en location des logements (des livraisons de logements neufs et acquisitions à venir). Dans ce cas, la gestion sera directe à chaque opération puis passera en gestion déléguée si aucune personne n'est désignée au titre des publics prioritaires et lors d'une remise en location.

Les réservations de logements en gestion déléguée sont définies sous forme d'un engagement de mise à disposition d'un pourcentage de logements devenus vacants pendant l'année (au fur et à mesure qu'ils se libèrent).

Concernant les réservations de logements en gestion directe, le bailleur s'engage à porter à la connaissance des services de l'État les caractéristiques des logements neufs et à solliciter leurs propositions au moins 3 mois avant la première mise en location. Les services de l'État disposeront d'un délai d'un mois pour formuler leurs propositions. Passé ce délai ou si aucune personne n'a été désignée au titre des publics prioritaires par les services de l'État, la réservation passe alors en mode de gestion déléguée.

Article 3-L'objectif annuel d'attribution de logements au titre du contingent préfectoral

L'article 3 est ainsi modifié :

L'article R441-5 du CCH dispose que « Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 ».

La convention fixe le pourcentage de logements réservés par le préfet. Il doit représenter 25 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur mis en service ou remis à la location auxquels s'ajoute 5 % au bénéfice des agents de la fonction publique (R 441-5-2 CCH).

Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 % (25 % + 5 %).

Le pourcentage fixé par la convention s'applique aux logements libérés dans l'année, après déduction des logements soustraits du calcul du flux annuel mentionnés au 5ème alinéa du I de l'article R441-5.

3-1 Détermination du flux annuel

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Ces éléments serviront pour actualiser les conventions en cours. Les modifications seront transmises par courrier aux réservataires.

Le flux annuel, selon les données transmises aux services de l'État avant le 28 février de chaque année (voir modèle du tableau à remplir en annexe 1), est ainsi calculé :

2/7

ETAPE 1



ETAPE 2



(1) Selon les objectifs formalisés dans un de ces différents documents : convention pluriannuelle de renouvellement urbain, CIL, CIA.

Le flux annuel sera calculé par le bailleur lui-même qui transmettra alors aux services de l'État (DDETS) le résultat et l'ensemble des éléments ayant servi au calcul (annexe 1).

3-2 Détermination du taux de réservation

Le taux de réservation au titre du contingent préfectoral est fixé à 30 % dont 25 % des attributions au bénéfice des publics prioritaires et 5 % en faveur des fonctionnaires.

Ce taux inclut les 5 % de logements réservés au bénéfice des agents de la fonction publique. De plus, au vu du contexte actuel, de la zone détendue, dans un but de lutter contre la vacance et afin d'en uniformiser le bénéfice, le préfet a accordé par arrêté, une dérogation départementale afin que le dispositif soit étendu aux agents de la fonction publique hospitalière et de la fonction publique territoriale (agents titulaires, stagiaires avant titularisation, contractuels quelque soit la durée du contrat).

Ce taux est appliqué sur le FLUX ANNUEL calculé pour chaque bailleur (c'est à dire sur le nombre de logements disponible à la relocation), ce qui détermine ainsi le nombre de logements à réserver pour l'année. Ce contingent est ensuite décrétementé sur toute l'année au fur et à mesure des attributions prononcées annuellement par la CALEOL et suivies d'un bail signé, hors logements étudiants ou résidences sociales.

L'annexe 1 précise les objectifs chiffrés pour chaque bailleur social signataire de la convention de réservation avec l'État au profit du public prioritaire identifié. Elle fera l'objet d'une actualisation annuelle et sera transmise pour homologation à la DDETS avant le 28 février.

Article 6-L'information du Préfet sur les attributions

Un ajout est apporté au 1^{er} alinéa :

- Une fois par mois, un état des attributions réalisées au profit du contingent est adressé à la DDETS par les bailleurs ; en précisant : le nom du locataire et la composition du ménage, la date d'entrée dans les lieux, l'adresse du logement, le type de logement, l'identification de l'inscription, la catégorie du public cible et le motif contingent retenu. Y sont également précisés les refus demandeurs subséquents aux attributions et s'il en a connaissance, les motifs allégués.

Un 4^{ème} alinéa est ajouté :

- Chaque année avant le 28 février, le bailleur doit transmettre à chaque réservataire un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV ces informations sont également transmises au président de l'EPCI avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'EPCI, cette conférence peut procéder à une évaluation pluriannuelle des flux de réservation.

Article 7-Les modalités de suivi et de bilan

Un ajout est apporté au 2ème point :

- Dans le cadre du bilan annuel, l'ensemble des bailleurs sera convié par la DDETS afin d'en échanger. En outre, il sera communiqué à chaque bailleur, les attributions validées au contingent prioritaire (baux signés) ainsi que les attributions suivies d'un refus demandeur.

Ajout d'un paragraphe :

- Le bailleur doit transmettre à tous les réservataires un bilan des attributions réalisées au titre des relogements (logements soustraits au calcul du flux).

Le bailleur doit en outre présenter un bilan annuel des attributions devant chaque commission d'attributions des logements. Ce bilan doit aussi être examiné chaque année par son conseil d'administration.

Article 9-La clause de révision

Le 2ème alinéa est annulé et remplacé par :

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A 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'Etat. La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14 (R 441-5-2 CCH).

Il est précisé que les articles de la convention signée le 4 juillet 2019 ne figurant pas dans cet avenant restent inchangés.

Fait à St Lô le : **22 NOV. 2021**

<p>Le représentant de Immobilière Basse Seine</p> <p>3F Immobilière Basse Seine</p> <p>Groupes Acton Logement</p> <p>138, Boulevard de Strasbourg 76037 Le Havre Cedex Tel : 02.77.07.80.00</p> 	<p>Préfecture de la Manche</p> <p>Pour le Préfet, Le Secrétaire Général.</p>  Laurent SIMPLICIEN
--	---

AVENANT

CONVENTION – CADRE 2019-2024

**relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires et des fonctionnaires
conclue entre le Préfet de la Manche et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) possédant du patrimoine dans le département**

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations issues du décret n°2020-145 du 20 février 2020 modifiant l'article R 441-5 du CCH, la convention ci-dessus référencée signée le 4 juillet 2019 est modifiée tel qu'il suit :

Préambule

Le paragraphe 3 est annulé et remplacé par :

Sont concernés tous les logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L441-1, soit tous les logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État ou conventionnés à l'APL, dans le parc HLM, et conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le parc des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (R 441-5 CCH).

Un arrêté du ministre chargé du logement doit fixer la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

Les paragraphes 4 et 5 sont annulés et remplacés par :

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

La convention de réservation conclue par le préfet définit la méthode de calcul du flux annuel (l'assiette), le taux de logements réservés, la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre et à son actualisation.

Article 2-La méthode de gestion

L'article 2 est ainsi modifié :

Le principe retenu pour le fonctionnement du contingent préfectoral est celui du flux annuel avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux à l'exception de celles qui s'exercent lors de la première mise en location des logements (des livraisons de logements neufs et acquisitions à venir). Dans ce cas, la gestion sera directe à chaque opération puis passera en gestion déléguée si aucune personne n'est désignée au titre des publics prioritaires et lors d'une remise en location.

Les réservations de logements en gestion déléguée sont définies sous forme d'un engagement de mise à disposition d'un pourcentage de logements devenus vacants pendant l'année (au fur et à mesure qu'ils se libèrent).

Concernant les réservations de logements en gestion directe, le bailleur s'engage à porter à la connaissance des services de l'État les caractéristiques des logements neufs et à solliciter leurs propositions au moins 3 mois avant la première mise en location. Les services de l'État disposeront d'un délai d'un mois pour formuler leurs propositions. Passé ce délai ou si aucune personne n'a été désignée au titre des publics prioritaires par les services de l'État, la réservation passe alors en mode de gestion déléguée.

Article 3-L'objectif annuel d'attribution de logements au titre du contingent préfectoral

L'article 3 est ainsi modifié :

L'article R441-5 du CCH dispose que « Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 ».

La convention fixe le pourcentage de logements réservés par le préfet. Il doit représenter 25 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur mis en service ou remis à la location auxquels s'ajoute 5 % au bénéfice des agents de la fonction publique (R 441-5-2 CCH).

Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 % (25 % + 5 %).

Le pourcentage fixé par la convention s'applique aux logements libérés dans l'année, après déduction des logements soustraits du calcul du flux annuel mentionnés au 5ème alinéa du I de l'article R441-5.

3-1 Détermination du flux annuel

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Ces éléments serviront pour actualiser les conventions en cours. Les modifications seront transmises par courrier aux réservataires.

Le flux annuel, selon les données transmises aux services de l'État avant le 28 février de chaque année (voir modèle du tableau à remplir en annexe 1), est ainsi calculé :

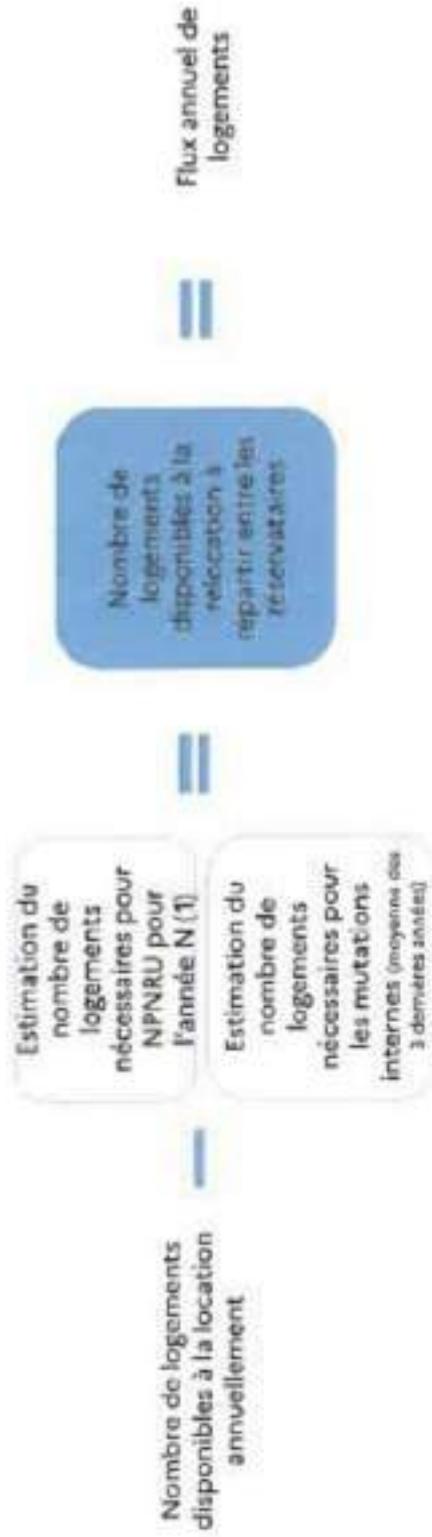
2/7



ETAPE 1



ETAPE 2



(1) Selon les objectifs formalisés dans un de ces différents documents : convention pluriannuelle de renouvellement urbain, CIL, CIA.

Le flux annuel sera calculé par le bailleur lui-même qui transmettra à l'État (DDETS) le résultat et l'ensemble des éléments ayant servi à

3-2 Détermination du taux de réservation

Le taux de réservation au titre du contingent préfectoral est fixé à 30 % dont 25 % des attributions au bénéfice des publics prioritaires et 5 % en faveur des fonctionnaires.

Ce taux inclut les 5 % de logements réservés au bénéfice des agents de la fonction publique. De plus, au vu du contexte actuel, de la zone détendue, dans un but de lutter contre la vacance et afin d'en uniformiser le bénéfice, le préfet a accordé par arrêté, une dérogation départementale afin que le dispositif soit étendu aux agents de la fonction publique hospitalière et de la fonction publique territoriale (agents titulaires, stagiaires avant titularisation, contractuels quelque soit la durée du contrat).

Ce taux est appliqué sur le FLUX ANNUEL calculé pour chaque bailleur (c'est à dire sur le nombre de logements disponible à la relocation), ce qui détermine ainsi le nombre de logements à réserver pour l'année. Ce contingent est ensuite décrétementé sur toute l'année au fur et à mesure des attributions prononcées annuellement par la CALEOL et suivies d'un bail signé, hors logements étudiants ou résidences sociales.

L'annexe 1 précise les objectifs chiffrés pour chaque bailleur social signataire de la convention de réservation avec l'État au profit du public prioritaire identifié. Elle fera l'objet d'une actualisation annuelle et sera transmise pour homologation à la DDETS avant le 28 février.

Article 6-L'information du Préfet sur les attributions

Un ajout est apporté au 1^{er} alinéa :

- Une fois par mois, un état des attributions réalisées au profit du contingent est adressé à la DDETS par les bailleurs ; en précisant : le nom du locataire et la composition du ménage, la date d'entrée dans les lieux, l'adresse du logement, le type de logement, l'identification de l'inscription, la catégorie du public cible et le motif contingent retenu. Y sont également précisés les refus demandeurs subséquents aux attributions et s'il en a connaissance, les motifs allégués.

Un 4^{ème} alinéa est ajouté :

- Chaque année avant le 28 février, le bailleur doit transmettre à chaque réservataire un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV ces informations sont également transmises au président de l'EPCI avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'EPCI, cette conférence peut procéder à une évaluation pluriannuelle des flux de réservation.



4/7

Article 7-Les modalités de suivi et de bilan

Un ajout est apporté au 2ème point :

- Dans le cadre du bilan annuel, l'ensemble des bailleurs sera convié par la DDETS afin d'en échanger. En outre, il sera communiqué à chaque bailleur, les attributions validées au contingent prioritaire (baux signés) ainsi que les attributions suivies d'un refus demandeur.

Ajout d'un paragraphe :

- Le bailleur doit transmettre à tous les réservataires un bilan des attributions réalisées au titre des relogements (logements soustraits au calcul du flux).

Le bailleur doit en outre présenter un bilan annuel des attributions devant chaque commission d'attributions des logements. Ce bilan doit aussi être examiné chaque année par son conseil d'administration.

Article 9-La clause de révision

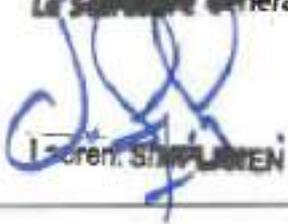
Le 2ème alinéa est annulé et remplacé par :

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A 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'Etat. La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14 (R 441-5-2 CCH).

Il est précisé que les articles de la convention signée le 4 juillet 2019 ne figurant pas dans cet avenant restent inchangés.

Fait à St Lô le : 10 SEP. 2023


5/7

<p>Le représentant de SA de la Rance <i>Saint-Nicolas</i> <i>le 1^{er} septembre 2021</i></p> <p>La Rance </p> <p> Groupe Action Logement 31, Boulevard des Talards BP 1 - 53401 Saint-Nicolas Cedex Tél : 02 99 40 92 20 SIREN 856 580 131</p>	<p>Préfecture de la Manche <i>pour le Maire,</i> <i>Le Secrétaire Général,</i></p> <p> Laurent SIMPLIEN</p>
---	---

AVENANT

CONVENTION - CADRE 2019-2024

**relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires et des fonctionnaires
conclue entre le Préfet de la Manche et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) possédant du patrimoine dans le département**

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations issues du décret n°2020-145 du 20 février 2020 modifiant l'article R. 441-5 du CCH, la convention ci-dessus référencée signée le 4 juillet 2019 est modifiée tel qu'il suit :

Préambule

Le paragraphe 3 est annulé et remplacé par :

Sont concernés tous les logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L441-1, soit tous les logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'Etat ou conventionnés à l'APL dans le parc HLM, et conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le parc des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locaux sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (R. 441-5 CCH).

Un arrêté du ministre chargé du logement doit fixer la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

Les paragraphes 4 et 5 sont annulés et remplacés par :

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine local social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

La convention de réservation conclue par le préfet définit la méthode de calcul du flux annuel (l'assiette), le taux de logements réservés, la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre et à son actualisation.



Article 2-La méthode de gestion

L'article 2 est ainsi modifié :

Le principe retenu pour le fonctionnement du contingent préfectoral est celui du flux annuel avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux à l'exception de celles qui s'exercent lors de la première mise en location des logements (des livraisons de logements neufs et acquisitions à venir). Dans ce cas, la gestion sera directe à chaque opération puis passera en gestion déléguée si aucune personne n'est désignée au titre des publics prioritaires et lors d'une remise en location.

Les réservations de logements en gestion déléguée sont définies sous forme d'un engagement de mise à disposition d'un pourcentage de logements devenus vacants pendant l'année (au fur et à mesure qu'ils se libèrent).

Concernant les réservations de logements en gestion directe, le bailleur s'engage à porter à la connaissance des services de l'Etat les caractéristiques des logements neufs et à solliciter leurs propositions au moins 3 mois avant la première mise en location. Les services de l'Etat disposeront d'un délai d'un mois pour formuler leurs propositions. Passé ce délai ou si aucune personne n'a été désignée au titre des publics prioritaires par les services de l'Etat, la réservation passe alors en mode de gestion déléguée.

Article 3-L'objectif annuel d'attribution de logements au titre du contingent préfectoral

L'article 3 est ainsi modifié :

L'article R441-5 du CCH dispose que « Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 ».

La convention fixe le pourcentage de logements réservés par le préfet. Il doit représenter 25 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur mis en service ou remis à la location auxquels s'ajoute 5 % au bénéfice des agents de la fonction publique (R 441-5-2 CCH).

Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 % (25 % + 5 %).

Le pourcentage fixé par la convention s'applique aux logements libérés dans l'année, après déduction des logements soustraits du calcul du flux annuel mentionnés au 5ème alinéa du I de l'article R441-5.

3-1 Détermination du flux annuel

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Ces éléments serviront pour actualiser les conventions en cours. Les modifications seront transmises par courrier aux réservataires.

Le flux annuel, selon les données transmises aux services de l'Etat avant le 28 février de chaque année (voir modèle du tableau à remplir en annexe 1), est ainsi calculé :

27

ETAPE 1



ETAPE 2



(1) Selon les objectifs formalisés dans un de ces différents documents : convention pluriannuelle de renouvellement urbain, CL, CVA.



Le flux annuel sera calculé par le bailleur lui-même qui transmettra alors à le résultat et l'ensemble des éléments ayant servi au calcul (annexe 1).

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023

webdelib

ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

3-2 Détermination du taux de réservation

Le taux de réservation au titre du contingent préfectoral est fixé à 30 % dont 25 % des attributions au bénéfice des publics prioritaires et 5 % en faveur des fonctionnaires.

Ce taux inclut les 5 % de logements réservés au bénéfice des agents de la fonction publique. De plus, au vu du contexte actuel, de la zone défendue, dans un but de lutter contre la vacance et afin d'en uniformiser le bénéfice, le préfet a accordé par arrêté, une dérogation départementale afin que le dispositif soit étendu aux agents de la fonction publique hospitalière et de la fonction publique territoriale (agents titulaires, stagiaires avant titularisation, contractuels quelque soit la durée du contrat).

Ce taux est appliqué sur le FLUX ANNUEL calculé pour chaque bailleur (c'est à dire sur le nombre de logements disponible à la relocation), ce qui détermine ainsi le nombre de logements à réserver pour l'année. Ce contingent est ensuite décrétement sur toute l'année au fur et à mesure des attributions prononcées annuellement par la CALCOL, hors logements étudiants ou résidences sociales.

L'annexe 1 précise les objectifs chiffrés pour chaque bailleur social signataire de la convention de réservation avec l'État au profit du public prioritaire identifié. Elle fera l'objet d'une actualisation annuelle et sera transmise pour homologation à la DDETS avant le 28 février.

Article 6-L'information du Préfet sur les attributions

Un ajout est apporté au 1^{er} alinéa :

- Une fois par mois, un état des attributions réalisées au profit du contingent est adressé à la DDETS par les bailleurs ; en précisant : le nom du locataire et la composition du ménage, la date d'entrée dans les lieux, l'adresse du logement, le type de logement, l'identification de l'inscription, la catégorie du public cible et le motif contingent retenu. Y sont également précisés les refus demandeurs subséquents aux attributions et s'il en a connaissance, les motifs allégués.

Un 4^{ème} alinéa est ajouté :

- Chaque année avant le 28 février, le bailleur doit transmettre à chaque réservataire un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV ces informations sont également transmises au président de l'EPCI avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'EPCI, cette conférence peut procéder à une évaluation pluriannuelle des flux de réservation.

Article 7-Les modalités de suivi et de bilan

4/7

Un ajout est apporté au 2ème point :

- Dans le cadre du bilan annuel, l'ensemble des bailleurs sera communiqué et échangé. En outre, il sera communiqué à chaque bailleur, les attributions validées au contingent prioritaire (baux signés) ainsi que les attributions suivies d'un refus demandeur.

Ajout d'un paragraphe :

- Le bailleur doit transmettre à tous les réservataires un bilan des attributions réalisées au titre des relogements (logements soustraits au calcul du flux).

Le bailleur doit en outre présenter un bilan annuel des attributions devant chaque commission d'attributions des logements. Ce bilan doit aussi être examiné chaque année par son conseil d'administration.

Article 9-La clause de révision

Le 2ème alinéa est annulé et remplacé par :

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A 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'Etat. La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au 1° du I de l'article L. 342-14 (R 441-5-2 CCH).

Il est précisé que les articles de la convention signée le 4 juillet 2019 ne figurant pas dans cet avenant restent inchangés.

Fait à St LO le : **23 NOV. 2021**

5/7

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

ANNEXE 1

ELEMENTS SERVANT DE BASE AU CALCUL DU FLUX ET DES DROITS DE RESERVATIONS PREFECTORALES

SAISON Canton Général	2022	2023	2023	0	0	47	3739	9,15%	342	23	0	0	0	315	79	25
	Précipitations moyennes annuelles (mm)	Taux d'humidité relative (moyenne annuelle)	Quantité de précipitations (mm)	Précipitations moyennes annuelles (mm)												

[Handwritten mark]

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

Le représentant de SA HLM Coutances Crayville

Société Coopérative de Production
d'H.L.M. DOMINIQUE
5, rue Emile Esquirol - B.P. 410
50010 SAINT LO CEDEX

Préfecture de la Manche

Le Préfet,
Frédéric PERISSAT

AVENANT

CONVENTION – CADRE 2019-2024

**relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires et des fonctionnaires
conclue entre le Préfet de la Manche et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) possédant du patrimoine dans le département**

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations issues du décret n°2020-145 du 20 février 2020 modifiant l'article R 441-5 du CCH, la convention ci-dessus référencée signée le 4 juillet 2019 est modifiée tel qu'il suit :

Préambule

Le paragraphe 3 est annulé et remplacé par :

Sont concernés tous les logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L441-1, soit tous les logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État ou conventionnés à l'APL, dans le parc HLM, et conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le parc des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (R 441-5 CCH).

Un arrêté du ministre chargé du logement doit fixer la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

Les paragraphes 4 et 5 sont annulés et remplacés par :

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

La convention de réservation conclue par le préfet définit la méthode de calcul du flux annuel (l'assiette), le taux de logements réservés, la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre et à son actualisation.

Article 2-La méthode de gestion

L'article 2 est ainsi modifié :

Le principe retenu pour le fonctionnement du contingent préfectoral est celui de la gestion déléguée aux bailleurs sociaux à l'exception de celles qui s'exercent lors de la mise en location de logements (des livraisons de logements neufs et acquisitions à venir). Dans ce cas, chaque opération puis passera en gestion déléguée si aucune personne n'est désignée en priorité et lors d'une remise en location.

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le 03/10/2023
ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE



Les réservations de logements en gestion déléguée sont définies sous forme d'un engagement de mise à disposition d'un pourcentage de logements devenus vacants pendant l'année (au fur et à mesure qu'ils se libèrent).

Concernant les réservations de logements en gestion directe, le bailleur s'engage à porter à la connaissance des services de l'État les caractéristiques des logements neufs et à solliciter leurs propositions au moins 3 mois avant la première mise en location. Les services de l'État disposeront d'un délai d'un mois pour formuler leurs propositions. Passé ce délai ou si aucune personne n'a été désignée au titre des publics prioritaires par les services de l'État, la réservation passe alors en mode de gestion déléguée.

Article 3-L'objectif annuel d'attribution de logements au titre du contingent préfectoral

L'article 3 est ainsi modifié :

L'article R441-5 du CCH dispose que « Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 ».

La convention fixe le pourcentage de logements réservés par le préfet. Il doit représenter 25 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur mis en service ou remis à la location auxquels s'ajoute 5 % au bénéfice des agents de la fonction publique (R 441-5-2 CCH).

Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 % (25 % + 5 %).

Le pourcentage fixé par la convention s'applique aux logements libérés dans l'année, après déduction des logements soustraits du calcul du flux annuel mentionnés au 5ème alinéa du I de l'article R441-5.

3-1 Détermination du flux annuel

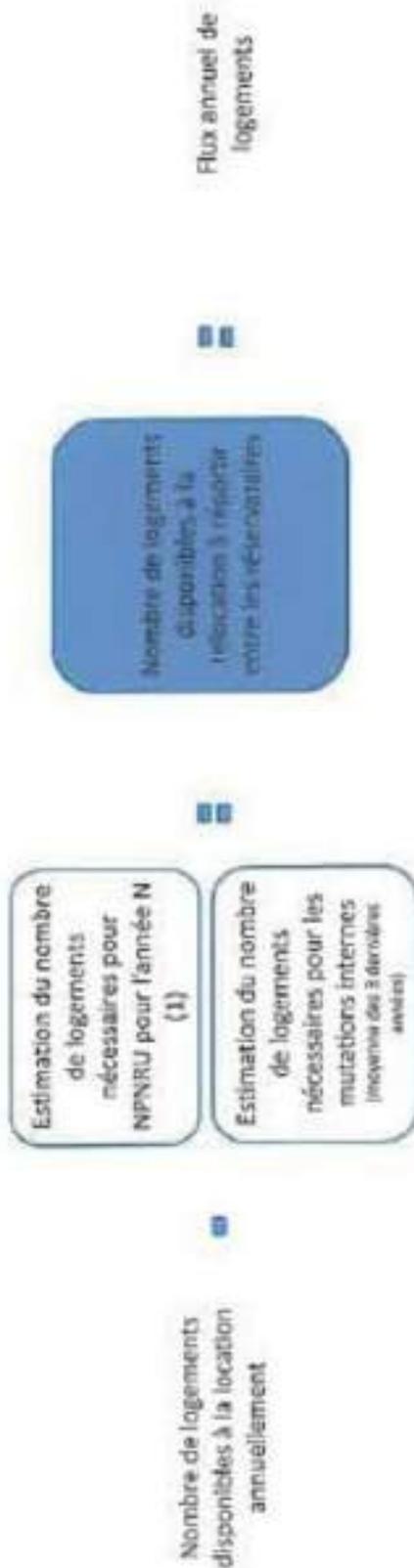
Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Ces éléments serviront pour actualiser les conventions en cours. Les modifications seront transmises par courrier aux réservataires.

Le flux annuel, selon les données transmises aux services de l'État avant le 28 février de chaque année (voir modèle du tableau à remplir en annexe 1), est ainsi calculé :

ETAPE 1



ETAPE 2



(1) Selon les objectifs formalisés dans un de ces différents documents : convention pluriannuelle de renouvellement urbain, CIL, CIA.

Le flux annuel sera calculé par le bailleur lui-même qui transmettra alors aux services le résultat et l'ensemble des éléments ayant servi au calcul (annexe 1).

3-2 Détermination du taux de réservation

Le taux de réservation au titre du contingent préfectoral est fixé à 30 % dont 25 % des attributions au bénéfice des publics prioritaires et 5 % en faveur des fonctionnaires.

Ce taux inclut les 5 % de logements réservés au bénéfice des agents de la fonction publique. De plus, au vu du contexte actuel, de la zone détendue, dans un but de lutter contre la vacance et afin d'en uniformiser le bénéfice, le préfet a accordé par arrêté, une dérogation départementale afin que le dispositif soit étendu aux agents de la fonction publique hospitalière et de la fonction publique territoriale (agents titulaires, stagiaires avant titularisation, contractuels quelle que soit la durée du contrat).

Ce taux est appliqué sur le FLUX ANNUEL calculé pour chaque bailleur (c'est à dire sur le nombre de logements disponible à la relocation), ce qui détermine ainsi le nombre de logements à réserver pour l'année. Ce contingent est ensuite décrétement sur toute l'année au fur et à mesure des attributions prononcées annuellement par la CALEOI, hors logements étudiants ou résidences sociales.

L'annexe 1 précise les objectifs chiffrés pour chaque bailleur social signataire de la convention de réservation avec l'État au profit du public prioritaire identifié. Elle fera l'objet d'une actualisation annuelle et sera transmise pour homologation à la DDETS avant le 28 février.

Article 6-L'information du Préfet sur les attributions

Un ajout est apporté au 1^{er} alinéa :

- Une fois par mois, un état des attributions réalisées au profit du contingent est adressé à la DDETS par les bailleurs ; en précisant : le nom du locataire et la composition du ménage, la date d'entrée dans les lieux, l'adresse du logement, le type de logement, l'identification de l'inscription, la catégorie du public cible et le motif contingent retenu. Y sont également précisés les refus demandeurs subséquents aux attributions et s'il en a connaissance, les motifs allégués.

Un 4^{ème} alinéa est ajouté :

- Chaque année avant le 28 février, le bailleur doit transmettre à chaque réservataire un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV ces informations sont également transmises au président de l'EPCI avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'EPCI, cette conférence peut procéder à une évaluation pluriannuelle des flux de réservation.

Article 7-Les modalités de suivi et de bilan

Un ajout est apporté au 2^{ème} point :

- Dans le cadre du bilan annuel, l'ensemble des bailleurs sera convié par ailleurs, outre, il sera communiqué à chaque bailleur, les attributions validées (signés) ainsi que les attributions suivies d'un refus demandeur.

Ajout d'un paragraphe :

- Le bailleur doit transmettre à tous les réservataires un bilan des attributions réalisées au titre des relogements (logements soustraits au calcul du flux).

Le bailleur doit en outre présenter un bilan annuel des attributions devant chaque commission d'attributions des logements. Ce bilan doit aussi être examiné chaque année par son conseil d'administration.

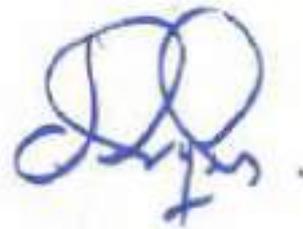
Article 9-La clause de révision

Le 2ème alinéa est annulé et remplacé par :

- En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A 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'Etat. La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1^{er} du I de l'article L. 342-14 (R 441-5-2 CCH).

Il est précisé que les articles de la convention signée le 4 juillet 2019 ne figurant pas dans cet avenant restent inchangés.

Fait à St Lô le : 22 NOV. 2021



ANNEXE 1

ELEMENTS SERVANT DE BASE AU CALCUL DU PLUS ET DES DROITS DE RESERVATIONS PREFERENTIALES

	Habitat																		
MH	16 732	10	88	12	1	41	16 662	10.40%	1 733	336	0	0	0	0	1 397	349	47	70	

<p>Le représentant de Manche Habitat</p> <p>pour le Président, Le Vice-Président Guy NICOLLE</p> 	<p>Préfecture de la Manche</p> <p>Pour le Préfet, Le Secrétaire Général.</p>  <p>Laurent SIMPLICIEN</p>
--	---

AVENANT

CONVENTION – CADRE 2019-2024

**relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires et des fonctionnaires
conclue entre le Préfet de la Manche et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) possédant du patrimoine dans le département**

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations issues du décret n°2020-145 du 20 février 2020 modifiant l'article R 441-5 du CCH, la convention ci-dessus référencée signée le 4 juillet 2019 est modifiée tel qu'il suit :

Préambule

Le paragraphe 3 est annulé et remplacé par :

Sont concernés tous les logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L441-1, soit tous les logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État ou conventionnés à l'APL, dans le parc HLM, et conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le parc des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (R 441-5 CCH).

Un arrêté du ministre chargé du logement doit fixer la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

Les paragraphes 4 et 5 sont annulés et remplacés par :

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

La convention de réservation conclue par le préfet définit la méthode de calcul du flux annuel (l'assiette), le taux de logements réservés, la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre et à son actualisation.

Article 2-La méthode de gestion

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

L'article 2 est ainsi modifié :

Le principe retenu pour le fonctionnement du contingent préfectoral est celui du flux annuel avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux à l'exception de celles qui s'exercent lors de la première mise en location des logements (des livraisons de logements neufs et acquisitions à venir). Dans ce cas, la gestion sera directe à chaque opération puis passera en gestion déléguée si aucune personne n'est désignée au titre des publics prioritaires et lors d'une remise en location.

Les réservations de logements en gestion déléguée sont définies sous forme d'un engagement de mise à disposition d'un pourcentage de logements devenus vacants pendant l'année (au fur et à mesure qu'ils se libèrent).

Concernant les réservations de logements en gestion directe, le bailleur s'engage à porter à la connaissance des services de l'État les caractéristiques des logements neufs et à solliciter leurs propositions au moins 3 mois avant la première mise en location. Les services de l'État disposeront d'un délai d'un mois pour formuler leurs propositions. Passé ce délai ou si aucune personne n'a été désignée au titre des publics prioritaires par les services de l'État, la réservation passe alors en mode de gestion déléguée.

Article 3-L'objectif annuel d'attribution de logements au titre du contingent préfectoral

L'article 3 est ainsi modifié :

L'article R441-5 du CCH dispose que « Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 ».

La convention fixe le pourcentage de logements réservés par le préfet. Il doit représenter 25 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur mis en service ou remis à la location auxquels s'ajoute 5 % au bénéfice des agents de la fonction publique (R 441-5-2 CCH).

Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 % (25 % + 5 %).

Le pourcentage fixé par la convention s'applique aux logements libérés dans l'année, après déduction des logements soustraits du calcul du flux annuel mentionnés au 5ème alinéa du I de l'article R441-5.

3-1 Détermination du flux annuel

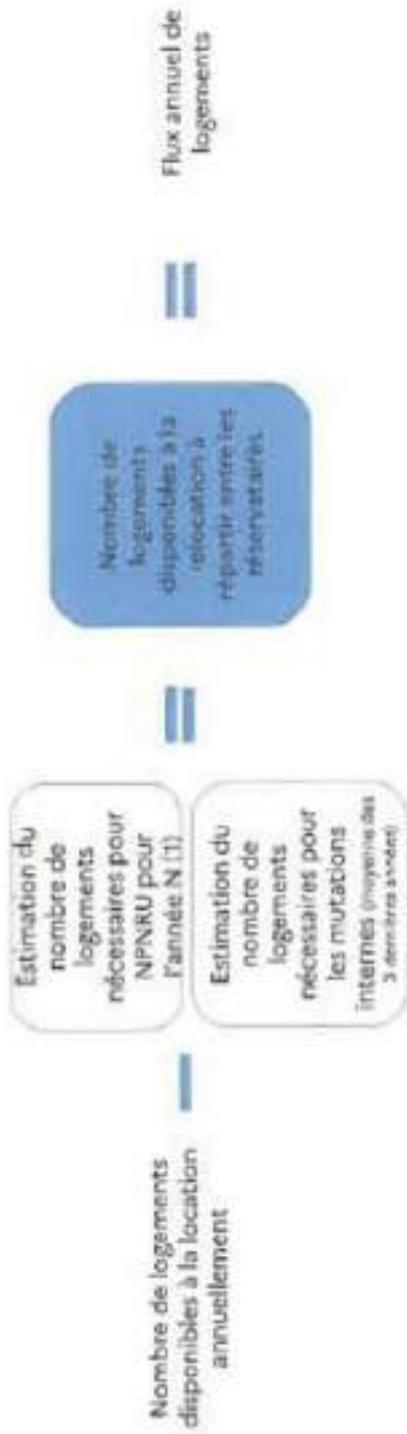
Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Ces éléments serviront pour actualiser les conventions en cours. Les modifications seront transmises par courrier aux réservataires.

Le flux annuel, selon les données transmises aux services de l'État avant le 28 février de chaque année (voir modèle du tableau à remplir en annexe 1), est ainsi calculé :

ETAPE 1



ETAPE 2



(1) Selon les objectifs formalisés dans un de ces différents documents : convention pluriannuelle de renouvellement urbain, CIL, CIA.

Le flux annuel sera calculé par le bailleur lui-même qui transmettra à l'État (DDETS) le résultat et l'ensemble des éléments ayant servi

3-2 Détermination du taux de réservation

Le taux de réservation au titre du contingent préfectoral est fixé à 30 % dont 25 % des attributions au bénéfice des publics prioritaires et 5 % en faveur des fonctionnaires.

Ce taux inclut les 5 % de logements réservés au bénéfice des agents de la fonction publique. De plus, au vu du contexte actuel, de la zone détendue, dans un but de lutter contre la vacance et afin d'en uniformiser le bénéfice, le préfet a accordé par arrêté, une dérogation départementale afin que le dispositif soit étendu aux agents de la fonction publique hospitalière et de la fonction publique territoriale (agents titulaires, stagiaires avant titularisation, contractuels quelque soit la durée du contrat).

Ce taux est appliqué sur le FLUX ANNUEL calculé pour chaque bailleur (c'est à dire sur le nombre de logements disponible à la relocation), ce qui détermine ainsi le nombre de logements à réserver pour l'année. Ce contingent est ensuite décrétement sur toute l'année au fur et à mesure des attributions prononcées annuellement par la CALEOL et suivies d'un bail signé, hors logements étudiants ou résidences sociales.

L'annexe 1 précise les objectifs chiffrés pour chaque bailleur social signataire de la convention de réservation avec l'État au profit du public prioritaire identifié. Elle fera l'objet d'une actualisation annuelle et sera transmise pour homologation à la DDETS avant le 28 février.

Article 6-L'information du Préfet sur les attributions

Un ajout est apporté au 1^{er} alinéa :

- Une fois par mois, un état des attributions réalisées au profit du contingent est adressé à la DDETS par les bailleurs ; en précisant : le nom du locataire et la composition du ménage, la date d'entrée dans les lieux, l'adresse du logement, le type de logement, l'identification de l'inscription, la catégorie du public cible et le motif contingent retenu. Y sont également précisés les refus demandeurs subséquents aux attributions et s'il en a connaissance, les motifs allégués.

Un 4^{ème} alinéa est ajouté :

- Chaque année avant le 28 février, le bailleur doit transmettre à chaque réservataire un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV ces informations sont également transmises au président de l'EPCI avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'EPCI, cette conférence peut procéder à une évaluation pluriannuelle des flux de réservation.

Article 7-Les modalités de suivi et de bilan

Un ajout est apporté au 2ème point :

- Dans le cadre du bilan annuel, l'ensemble des bailleurs sera convié par la DDETS afin d'en échanger. En outre, il sera communiqué à chaque bailleur, les attributions validées au contingent prioritaire (baux signés) ainsi que les attributions suivies d'un refus demandeur.

Ajout d'un paragraphe :

- Le bailleur doit transmettre à tous les réservataires un bilan des attributions réalisées au titre des relogements (logements soustraits au calcul du flux).

Le bailleur doit en outre présenter un bilan annuel des attributions devant chaque commission d'attributions des logements. Ce bilan doit aussi être examiné chaque année par son conseil d'administration.

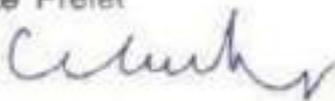
Article 9-La clause de révision

Le 2ème alinéa est annulé et remplacé par :

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A 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'Etat. La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1^{er} du I de l'article L. 342-14 (R 441-5-2 CCH).

Il est précisé que les articles de la convention signée le 4 juillet 2019 ne figurant pas dans cet avenant restent inchangés.

Fait à St Lô le : **31 AOUT 2021**

<p>Le représentant de Parti des Habitats</p> 	<p>Préfecture de la Manche</p> <p>Le Préfet</p>  <p>Gérard GAVORY</p>
---	--



AVENANT

CONVENTION – CADRE 2019-2024

**relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires et des fonctionnaires
conclue entre le Préfet de la Manche et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) possédant du patrimoine dans le département**

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations issues du décret n°2020-145 du 20 février 2020 modifiant l'article R 441-5 du CCH, la convention ci-dessus référencée signée le 4 juillet 2019 est modifiée tel qu'il suit :

Préambule

Le paragraphe 3 est annulé et remplacé par :

Sont concernés tous les logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L441-1, soit tous les logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État ou conventionnés à l'APL, dans le parc HLM, et conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le parc des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (R 441-5 CCH).

Un arrêté du ministre chargé du logement doit fixer la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

Les paragraphes 4 et 5 sont annulés et remplacés par :

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

La convention de réservation conclue par le préfet définit la méthode de calcul du flux annuel (l'assiette), le taux de logements réservés, la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre et à son actualisation.

Article 2-La méthode de gestion

L'article 2 est ainsi modifié :

Le principe retenu pour le fonctionnement du contingent préfectoral est celui du flux annuel avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux à l'exception de celles qui s'exercent lors de la première mise en location des logements (des livraisons de logements neufs et acquisitions à venir). Dans ce cas, la gestion sera directe à chaque opération puis passera en gestion déléguée si aucune personne n'est désignée au titre des publics prioritaires et lors d'une remise en location.

Les réservations de logements en gestion déléguée sont définies sous forme d'un engagement de mise à disposition d'un pourcentage de logements devenus vacants pendant l'année (au fur et à mesure qu'ils se libèrent).

Concernant les réservations de logements en gestion directe, le bailleur s'engage à porter à la connaissance des services de l'État les caractéristiques des logements neufs et à solliciter leurs propositions au moins 3 mois avant la première mise en location. Les services de l'État disposeront d'un délai d'un mois pour formuler leurs propositions. Passé ce délai ou si aucune personne n'a été désignée au titre des publics prioritaires par les services de l'État, la réservation passe alors en mode de gestion déléguée.

Article 3-L'objectif annuel d'attribution de logements au titre du contingent préfectoral

L'article 3 est ainsi modifié :

L'article R441-5 du CCH dispose que « Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 ».

La convention fixe le pourcentage de logements réservés par le préfet. Il doit représenter 25 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur mis en service ou remis à la location auxquels s'ajoute 5 % au bénéfice des agents de la fonction publique (R 441-5-2 CCH).

Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 % (25 % + 5 %).

Le pourcentage fixé par la convention s'applique aux logements libérés dans l'année, après déduction des logements soustraits du calcul du flux annuel mentionnés au 5ème alinéa du I de l'article R441-5.

3-1 Détermination du flux annuel

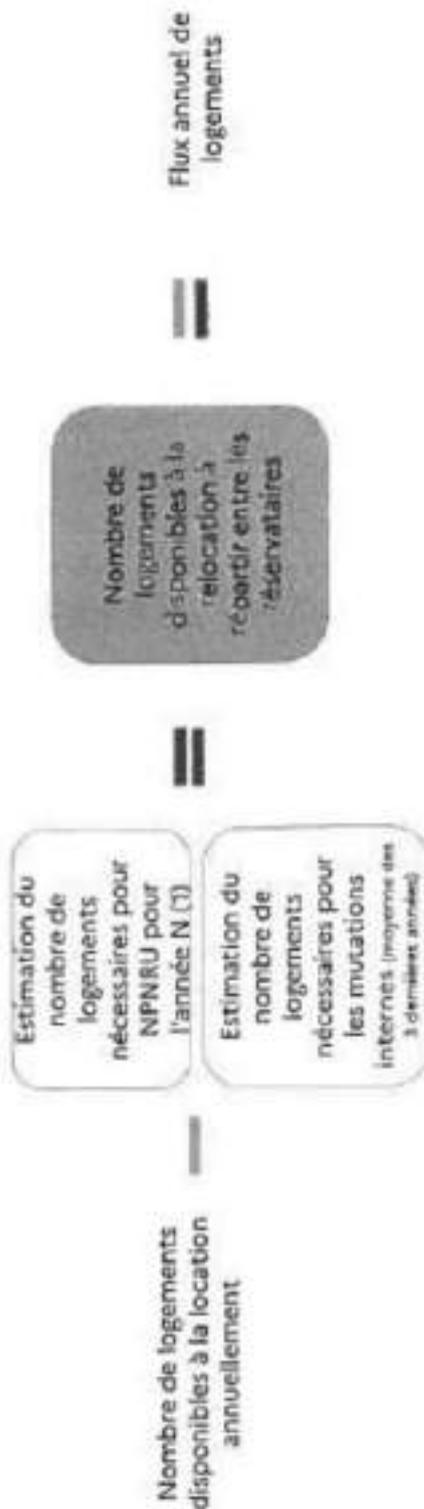
Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Ces éléments serviront pour actualiser les conventions en cours. Les modifications seront transmises par courrier aux réservataires.

Le flux annuel, selon les données transmises aux services de l'État avant le 28 février de chaque année (voir modèle du tableau à remplir en annexe 1), est ainsi calculé :

ETAPE 1



ETAPE 2



(*) Selon les objectifs formalisés dans un de ces différents documents : convention pluriannuelle de renouvellement urbain, CIL, CIA,

3-2 Détermination du taux de réservation

Le taux de réservation au titre du contingent préfectoral est fixé à 30 % dont 25 % des attributions au bénéfice des publics prioritaires et 5 % en faveur des fonctionnaires.

Ce taux inclut les 5 % de logements réservés au bénéfice des agents de la fonction publique. De plus, au vu du contexte actuel, de la zone détendue, dans un but de lutter contre la vacance et afin d'en uniformiser le bénéfice, le préfet a accordé par arrêté, une dérogation départementale afin que le dispositif soit étendu aux agents de la fonction publique hospitalière et de la fonction publique territoriale (agents titulaires, stagiaires avant titularisation, contractuels quelque soit la durée du contrat).

Ce taux est appliqué sur le FLUX ANNUEL calculé pour chaque bailleur (c'est à dire sur le nombre de logements disponible à la relocation), ce qui détermine ainsi le nombre de logements à réserver pour l'année. Ce contingent est ensuite décrétement sur toute l'année au fur et à mesure des attributions prononcées annuellement par la CALEOL et suivies d'un bail signé, hors logements étudiants ou résidences sociales.

L'annexe 1 précise les objectifs chiffrés pour chaque bailleur social signataire de la convention de réservation avec l'État au profit du public prioritaire identifié. Elle fera l'objet d'une actualisation annuelle et sera transmise pour homologation à la DDETS avant le 28 février.

Article 6-L'information du Préfet sur les attributions

Un ajout est apporté au 1^{er} alinéa :

- Une fois par mois, un état des attributions réalisées au profit du contingent est adressé à la DDETS par les bailleurs ; en précisant : le nom du locataire et la composition du ménage, la date d'entrée dans les lieux, l'adresse du logement, le type de logement, l'identification de l'inscription, la catégorie du public cible et le motif contingent retenu. Y sont également précisés les refus demandeurs subséquents aux attributions et s'il en a connaissance, les motifs allégués.

Un 4^{ème} alinéa est ajouté :

- Chaque année avant le 28 février, le bailleur doit transmettre à chaque réservataire un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV ces informations sont également transmises au président de l'EPCI avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'EPCI, cette conférence peut procéder à une évaluation pluriannuelle des flux de réservation.

Article 7-Les modalités de suivi et de bilan

Un ajout est apporté au 2ème point :

- Dans le cadre du bilan annuel, l'ensemble des bailleurs sera convié par la DDETS afin d'en échanger. En outre, il sera communiqué à chaque bailleur, les attributions validées au contingent prioritaire (baux signés) ainsi que les attributions suivies d'un refus demandeur.

Ajout d'un paragraphe :

- Le bailleur doit transmettre à tous les réservataires un bilan des attributions réalisées au titre des relogements (logements soustraits au calcul du flux).

Le bailleur doit en outre présenter un bilan annuel des attributions devant chaque commission d'attributions des logements. Ce bilan doit aussi être examiné chaque année par son conseil d'administration.

Article 9-La clause de révision

Le 2ème alinéa est annulé et remplacé par :

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A 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'Etat. La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14 (R 441-5-2 CCH).

Il est précisé que les articles de la convention signée le 4 juillet 2019 ne figurant pas dans cet avenant restent inchangés.

Fait à St Lô le : **30 Aout 2021**

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023

ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE



<p>Le représentant de Presqu'île Habitat</p> 	<p>Préfecture de la Manche</p> <p>Le Préfet</p>  <p>GÉRARD GAVORY</p>
--	--

7/7

Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités - 1 bis rue de la Libération
BF 20524 - 50004 SAINT-LO CEDIX
Tél : 02 50 71 50 00 - M6l : ddets@manche.gouv.fr
Accueil du public du lundi au vendredi de 09 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 00.

AVENANT

CONVENTION – CADRE 2019-2024

**relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires et des fonctionnaires
conclue entre le Préfet de la Manche et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) possédant du patrimoine dans le département**

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations issues du décret n°2020-145 du 20 février 2020 modifiant l'article R 441-5 du CCH, la convention ci-dessus référencée signée le 4 juillet 2019 est modifiée tel qu'il suit :

Préambule

Le paragraphe 3 est annulé et remplacé par :

Sont concernés tous les logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L441-1, soit tous les logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État ou conventionnés à l'APL, dans le parc HLM, et conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le parc des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (R 441-5 CCH).

Un arrêté du ministre chargé du logement doit fixer la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

Les paragraphes 4 et 5 sont annulés et remplacés par :

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

La convention de réservation conclue par le préfet définit la méthode de calcul du flux annuel (l'assiette), le taux de logements réservés, la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre et à son actualisation.

1/7

Article 2-La méthode de gestion

L'article 2 est ainsi modifié :

Le principe retenu pour le fonctionnement du contingent préfectoral est celui du flux annuel avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux à l'exception de celles qui s'exercent lors de la première mise en location des logements (des livraisons de logements neufs et acquisitions à venir). Dans ce cas, la gestion sera directe à chaque opération puis passera en gestion déléguée si aucune personne n'est désignée au titre des publics prioritaires et lors d'une remise en location.

Les réservations de logements en gestion déléguée sont définies sous forme d'un engagement de mise à disposition d'un pourcentage de logements devenus vacants pendant l'année (au fur et à mesure qu'ils se libèrent).

Concernant les réservations de logements en gestion directe, le bailleur s'engage à porter à la connaissance des services de l'État les caractéristiques des logements neufs et à solliciter leurs propositions au moins 3 mois avant la première mise en location. Les services de l'État disposeront d'un délai d'un mois pour formuler leurs propositions. Passé ce délai ou si aucune personne n'a été désignée au titre des publics prioritaires par les services de l'État, la réservation passe alors en mode de gestion déléguée.

Article 3-L'objectif annuel d'attribution de logements au titre du contingent préfectoral

L'article 3 est ainsi modifié :

L'article R441-5 du CCH dispose que « Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 ».

La convention fixe le pourcentage de logements réservés par le préfet. Il doit représenter 25 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur mis en service ou remis à la location auxquels s'ajoute 5 % au bénéfice des agents de la fonction publique (R 441-5-2 CCH).

Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 % (25 % + 5 %).

Le pourcentage fixé par la convention s'applique aux logements libérés dans l'année, après déduction des logements soustraits du calcul du flux annuel mentionnés au 5ème alinéa du 1 de l'article R441-5.

3-1 Détermination du flux annuel

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Ces éléments serviront pour actualiser les conventions en cours. Les modifications seront transmises par courrier aux réservataires.

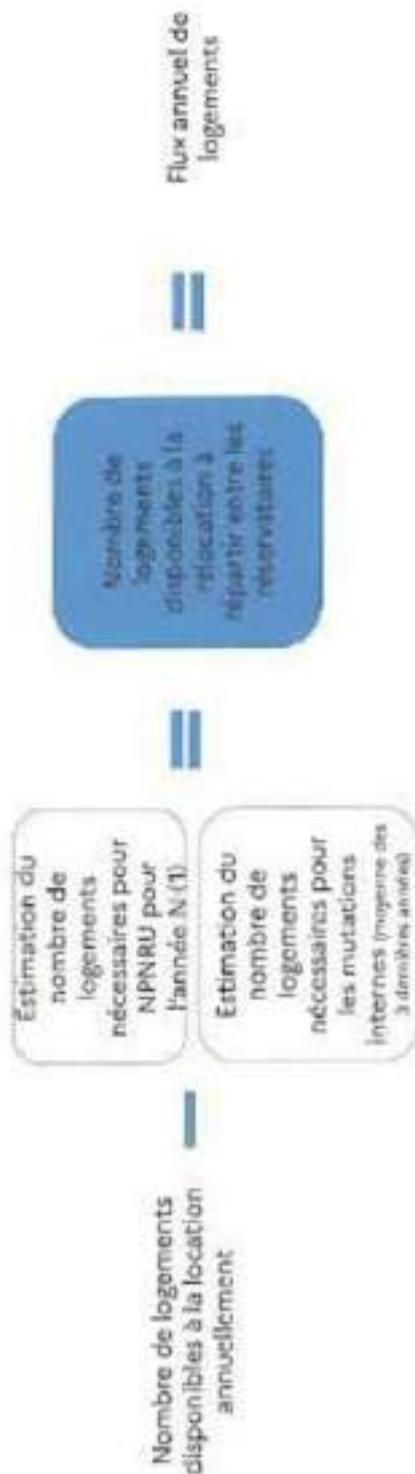
Le flux annuel, selon les données transmises aux services de l'État avant le 28 février de chaque année (voir modèle du tableau à remplir en annexe 1), est ainsi calculé :

2/7

ETAPE 1



ETAPE 2



(1) Selon les objectifs formalisés dans un de ces différents documents : convention pluriannuelle de renouvellement urbain, CIL, CIA.

Le flux annuel sera calculé par le bailleur lui-même qui transmettra à l'État (DDETS) le résultat et l'ensemble des éléments ayant servi à

3-2 Détermination du taux de réservation

Le taux de réservation au titre du contingent préfectoral est fixé à 30 % dont 25 % des attributions au bénéfice des publics prioritaires et 5 % en faveur des fonctionnaires.

Ce taux inclut les 5 % de logements réservés au bénéfice des agents de la fonction publique. De plus, au vu du contexte actuel, de la zone détendue, dans un but de lutter contre la vacance et afin d'en uniformiser le bénéfice, le préfet a accordé par arrêté, une dérogation départementale afin que le dispositif soit étendu aux agents de la fonction publique hospitalière et de la fonction publique territoriale (agents titulaires, stagiaires avant titularisation, contractuels quelque soit la durée du contrat).

Ce taux est appliqué sur le FLUX ANNUEL calculé pour chaque bailleur (c'est à dire sur le nombre de logements disponible à la relocation), ce qui détermine ainsi le nombre de logements à réserver pour l'année. Ce contingent est ensuite décrétement sur toute l'année au fur et à mesure des attributions prononcées annuellement par la CALEOL et suivies d'un bail signé, hors logements étudiants ou résidences sociales.

L'annexe 1 précise les objectifs chiffrés pour chaque bailleur social signataire de la convention de réservation avec l'État au profit du public prioritaire identifié. Elle fera l'objet d'une actualisation annuelle et sera transmise pour homologation à la DDETS avant le 28 février.

Article 6-L'information du Préfet sur les attributions

Un ajout est apporté au 1^{er} alinéa :

- Une fois par mois, un état des attributions réalisées au profit du contingent est adressé à la DDETS par les bailleurs ; en précisant : le nom du locataire et la composition du ménage, la date d'entrée dans les lieux, l'adresse du logement, le type de logement, l'identification de l'inscription, la catégorie du public cible et le motif contingent retenu. Y sont également précisés les refus demandeurs subséquents aux attributions et s'il en a connaissance, les motifs allégués.

Un 4^{ème} alinéa est ajouté :

- Chaque année avant le 28 février, le bailleur doit transmettre à chaque réservataire un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV ces informations sont également transmises au président de l'EPCI avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'EPCI, cette conférence peut procéder à une évaluation pluriannuelle des flux de réservation.

Article 7-Les modalités de suivi et de bilan

Un ajout est apporté au 2ème point :

- Dans le cadre du bilan annuel, l'ensemble des bailleurs sera convié par la DDETS afin d'en échanger. En outre, il sera communiqué à chaque bailleur, les attributions validées au contingent prioritaire (baux signés) ainsi que les attributions suivies d'un refus demandeur.

Ajout d'un paragraphe :

- Le bailleur doit transmettre à tous les réservataires un bilan des attributions réalisées au titre des relogements (logements soustraits au calcul du flux).

Le bailleur doit en outre présenter un bilan annuel des attributions devant chaque commission d'attributions des logements. Ce bilan doit aussi être examiné chaque année par son conseil d'administration.

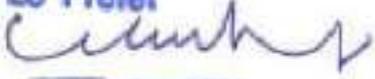
Article 9-La clause de révision

Le 2ème alinéa est annulé et remplacé par :

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A 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'Etat. La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14 (R 441-5-2 CCH).

Il est précisé que les articles de la convention signée le 4 juillet 2019 ne figurant pas dans cet avenant restent inchangés.

Fait à St Lô le : **05 OCT. 2021**

<p>Le représentant de la SA d'HLM du Cotentin Le Directeur Général F. DELOEUVRE</p>  	<p>Préfecture de la Manche</p> <p>Le Préfet  Gérard GAVORRY</p>
---	--



**PRÉFET
DE LA MANCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
Pôle Solidarités Actives**

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023

vebdelib

ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

AVENANT

CONVENTION – CADRE 2019-2024

**relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires et des fonctionnaires
conclue entre le Préfet de la Manche et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) possédant du patrimoine dans le département**

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations issues du décret n°2020-145 du 20 février 2020 modifiant l'article R 441-5 du CCH, la convention ci-dessus référencée signée le 4 juillet 2019 est modifiée tel qu'il suit :

Préambule

Le paragraphe 3 est annulé et remplacé par :

Sont concernés tous les logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L441-1, soit tous les logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État ou conventionnés à l'APL, dans le parc HLM, et conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le parc des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (R 441-5 CCH).

Un arrêté du ministre chargé du logement doit fixer la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

Les paragraphes 4 et 5 sont annulés et remplacés par :

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

La convention de réservation conclue par le préfet définit la méthode de calcul du flux annuel (l'assiette), le taux de logements réservés, la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre et à son actualisation.

1/7

Article 2-La méthode de gestion

L'article 2 est ainsi modifié :

Le principe retenu pour le fonctionnement du contingent préfectoral est celui du flux annuel avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux à l'exception de celles qui s'exercent lors de la première mise en location des logements (des livraisons de logements neufs et acquisitions à venir). Dans ce cas, la gestion sera directe à chaque opération puis passera en gestion déléguée si aucune personne n'est désignée au titre des publics prioritaires et lors d'une remise en location.

Les réservations de logements en gestion déléguée sont définies sous forme d'un engagement de mise à disposition d'un pourcentage de logements devenus vacants pendant l'année (au fur et à mesure qu'ils se libèrent).

Concernant les réservations de logements en gestion directe, le bailleur s'engage à porter à la connaissance des services de l'État les caractéristiques des logements neufs et à solliciter leurs propositions au moins 3 mois avant la première mise en location. Les services de l'État disposeront d'un délai d'un mois pour formuler leurs propositions. Passé ce délai ou si aucune personne n'a été désignée au titre des publics prioritaires par les services de l'État, la réservation passe alors en mode de gestion déléguée.

Article 3-L'objectif annuel d'attribution de logements au titre du contingent préfectoral

L'article 3 est ainsi modifié :

L'article R441-5 du CCH dispose que « Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 ».

La convention fixe le pourcentage de logements réservés par le préfet. Il doit représenter 25 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur mis en service ou remis à la location auxquels s'ajoute 5 % au bénéfice des agents de la fonction publique (R 441-5-2 CCH).

Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 % (25 % + 5 %).

Le pourcentage fixé par la convention s'applique aux logements libérés dans l'année, après déduction des logements soustraits du calcul du flux annuel mentionnés au 5ème alinéa du I de l'article R441-5.

3-1 Détermination du flux annuel

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Ces éléments serviront pour actualiser les conventions en cours. Les modifications seront transmises par courrier aux réservataires.

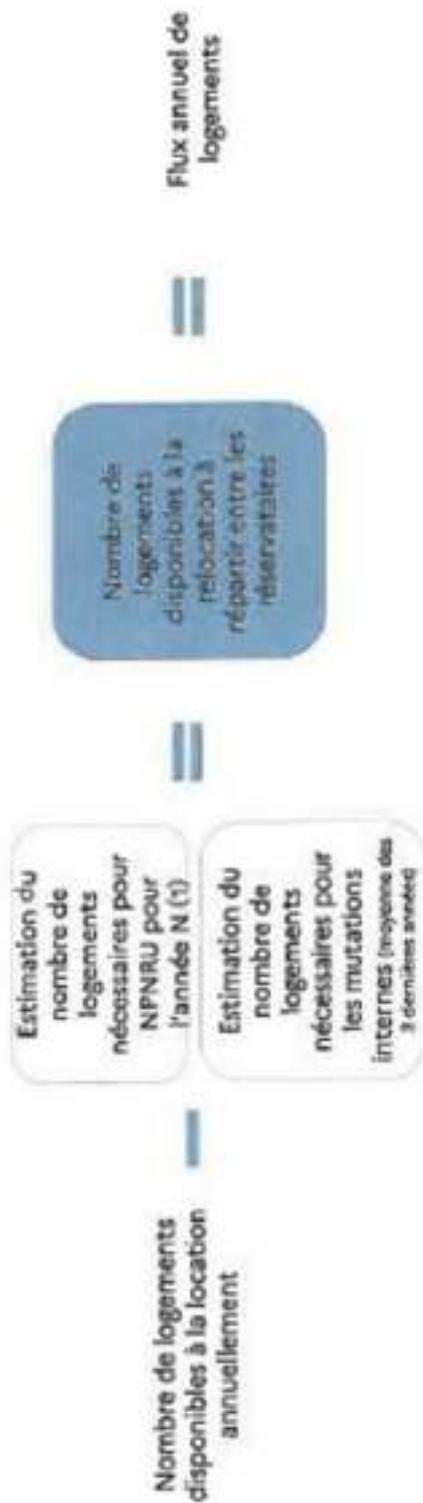
Le flux annuel, selon les données transmises aux services de l'État avant le 28 février de chaque année (voir modèle du tableau à remplir en annexe 1), est ainsi calculé :

2/7

ETAPE 1



ETAPE 2



(1) Selon les objectifs formalisés dans un de ces différents documents : convention pluriannuelle de renouvellement urbain, CIL, CIA.

Le flux annuel sera calculé par le bailleur lui-même qui transmettra alors aux services de l'État (DDETS) le résultat et l'ensemble des éléments ayant servi au calcul (annexe 1).

3-2 Détermination du taux de réservation

Le taux de réservation au titre du contingent préfectoral est fixé à 30 % dont 25 % des attributions au bénéfice des publics prioritaires et 5 % en faveur des fonctionnaires.

Ce taux inclut les 5 % de logements réservés au bénéfice des agents de la fonction publique. De plus, au vu du contexte actuel, de la zone détendue, dans un but de lutter contre la vacance et afin d'en uniformiser le bénéfice, le préfet a accordé par arrêté, une dérogation départementale afin que le dispositif soit étendu aux agents de la fonction publique hospitalière et de la fonction publique territoriale (agents titulaires, stagiaires avant titularisation, contractuels quelque soit la durée du contrat).

Ce taux est appliqué sur le FLUX ANNUEL calculé pour chaque bailleur (c'est à dire sur le nombre de logements disponible à la relocation), ce qui détermine ainsi le nombre de logements à réserver pour l'année. Ce contingent est ensuite décrétementé sur toute l'année au fur et à mesure des attributions prononcées annuellement par la CALEOL et suivies d'un bail signé, hors logements étudiants ou résidences sociales.

L'annexe 1 précise les objectifs chiffrés pour chaque bailleur social signataire de la convention de réservation avec l'État au profit du public prioritaire identifié. Elle fera l'objet d'une actualisation annuelle et sera transmise pour homologation à la DDETS avant le 28 février.

Article 6-L'Information du Préfet sur les attributions

Un ajout est apporté au 1^{er} alinéa :

- Une fois par mois, un état des attributions réalisées au profit du contingent est adressé à la DDETS par les bailleurs ; en précisant : le nom du locataire et la composition du ménage, la date d'entrée dans les lieux, l'adresse du logement, le type de logement, l'identification de l'inscription, la catégorie du public cible et le motif contingent retenu. Y sont également précisés les refus demandeurs subséquents aux attributions et s'il en a connaissance, les motifs allégués.

Un 4^{ème} alinéa est ajouté :

- Chaque année avant le 28 février, le bailleur doit transmettre à chaque réservataire un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV ces informations sont également transmises au président de l'EPCI avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'EPCI, cette conférence peut procéder à une évaluation pluriannuelle des flux de réservation.

Article 7-Les modalités de suivi et de bilan

Un ajout est apporté au 2ème point :

- Dans le cadre du bilan annuel, l'ensemble des bailleurs sera convié par la DDETS afin d'en échanger. En outre, il sera communiqué à chaque bailleur, les attributions validées au contingent prioritaire (baux signés) ainsi que les attributions suivies d'un refus demandeur.

Ajout d'un paragraphe :

- Le bailleur doit transmettre à tous les réservataires un bilan des attributions réalisées au titre des relogements (logements soustraits au calcul du flux).

Le bailleur doit en outre présenter un bilan annuel des attributions devant chaque commission d'attributions des logements. Ce bilan doit aussi être examiné chaque année par son conseil d'administration.

Article 9-La clause de révision

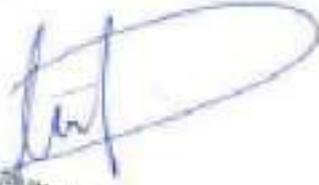
Le 2ème alinéa est annulé et remplacé par :

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A 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'Etat. La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au 1° du I de l'article L. 342-14 (R 441-5-2 CCH).

Il est précisé que les articles de la convention signée le 4 juillet 2019 ne figurant pas dans cet avenant restent inchangés.

Fait à St Lô le : **28 SEP. 2021**

Le représentant de SEMINOR



SEMINOR
Société d'insertion à but
non lucratif
19, place Général Ledoux
13113 PECANON
Tél. 02 20 17 20 80 - Fax 02 20 41 30 87

Préfecture de la Manche

Le Préfet



Gérard GAUDRY



**PRÉFET
DE LA MANCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
Pôle Solidarités Actives

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

AVENANT

CONVENTION – CADRE 2019-2024

relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires et des fonctionnaires
conclue entre le Préfet de la Manche et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) possédant du patrimoine dans le département

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations issues du décret n°2020-145 du 20 février 2020 modifiant l'article R 441-5 du CCH, la convention ci-dessus référencée signée le 4 juillet 2019 est modifiée tel qu'il suit :

Préambule

Le paragraphe 3 est annulé et remplacé par :

Sont concernés tous les logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L441-1, soit tous les logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État ou conventionnés à l'APL, dans le parc HLM, et conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le parc des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (R 441-5 CCH).

Un arrêté du ministre chargé du logement doit fixer la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

Les paragraphes 4 et 5 sont annulés et remplacés par :

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

La convention de réservation conclue par le préfet définit la méthode de calcul du flux annuel (l'assiette), le taux de logements réservés, la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre et à son actualisation.

1/7

Article 2-La méthode de gestion

L'article 2 est ainsi modifié :

Le principe retenu pour le fonctionnement du contingent préfectoral est celui du flux annuel avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux à l'exception de celles qui s'exercent lors de la première mise en location des logements (des livraisons de logements neufs et acquisitions à venir). Dans ce cas, la gestion sera directe à chaque opération puis passera en gestion déléguée si aucune personne n'est désignée au titre des publics prioritaires et lors d'une remise en location.

Les réservations de logements en gestion déléguée sont définies sous forme d'un engagement de mise à disposition d'un pourcentage de logements devenus vacants pendant l'année (au fur et à mesure qu'ils se libèrent).

Concernant les réservations de logements en gestion directe, le bailleur s'engage à porter à la connaissance des services de l'État les caractéristiques des logements neufs et à solliciter leurs propositions au moins 3 mois avant la première mise en location. Les services de l'État disposeront d'un délai d'un mois pour formuler leurs propositions. Passé ce délai ou si aucune personne n'a été désignée au titre des publics prioritaires par les services de l'État, la réservation passe alors en mode de gestion déléguée.

Article 3-L'objectif annuel d'attribution de logements au titre du contingent préfectoral

L'article 3 est ainsi modifié :

L'article R441-5 du CCH dispose que « Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 ».

La convention fixe le pourcentage de logements réservés par le préfet. Il doit représenter 25 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur mis en service ou remis à la location auxquels s'ajoute 5 % au bénéfice des agents de la fonction publique (R 441-5-2 CCH).

Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 % (25 % + 5 %).

Le pourcentage fixé par la convention s'applique aux logements libérés dans l'année, après déduction des logements soustraits du calcul du flux annuel mentionnés au 5ème alinéa du I de l'article R441-5.

3-1 Détermination du flux annuel

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Ces éléments serviront pour actualiser les conventions en cours. Les modifications seront transmises par courrier aux réservataires.

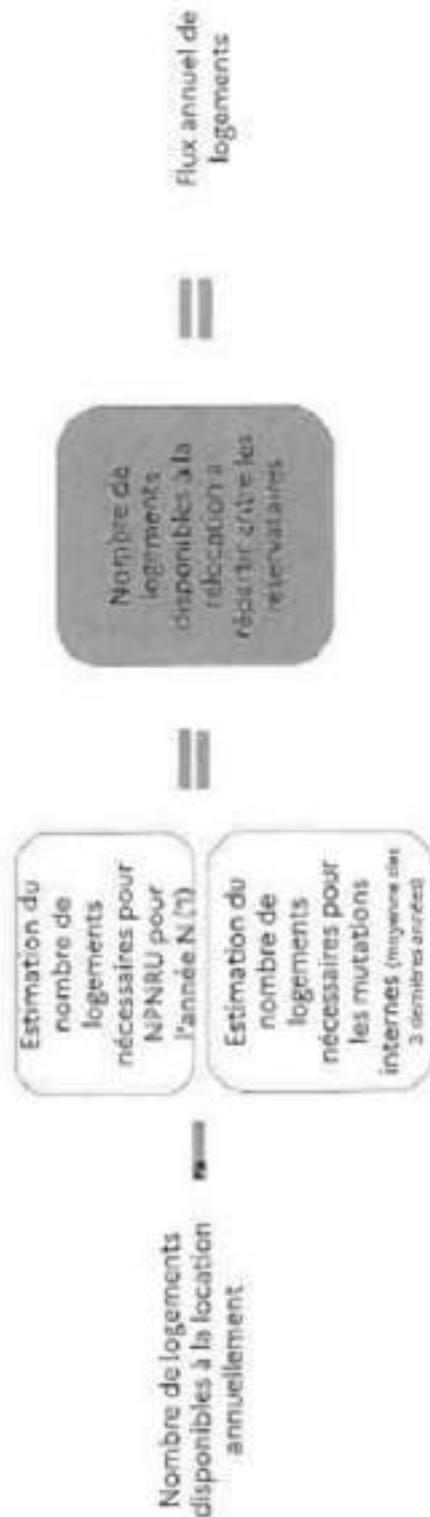
Le flux annuel, selon les données transmises aux services de l'État avant le 28 février de chaque année (voir modèle du tableau à remplir en annexe 1), est ainsi calculé :

2/7

ETAPE 1



ETAPE 2



(*) Selon les objectifs formalisés dans un de ces différents documents : convention pluriannuelle de renouvellement urbain, CIL, CIA.

Le flux annuel sera calculé par le bailleur lui-même qui transmettra alors aux services de l'État (DDETS) le résultat et l'ensemble des éléments ayant servi au calcul (annexe 1).

3-2 Détermination du taux de réservation

Le taux de réservation au titre du contingent préfectoral est fixé à 30 % dont 25 % des attributions au bénéfice des publics prioritaires et 5 % en faveur des fonctionnaires.

Ce taux inclut les 5 % de logements réservés au bénéfice des agents de la fonction publique. De plus, au vu du contexte actuel, de la zone détendue, dans un but de lutter contre la vacance et afin d'en uniformiser le bénéfice, le préfet a accordé par arrêté, une dérogation départementale afin que le dispositif soit étendu aux agents de la fonction publique hospitalière et de la fonction publique territoriale (agents titulaires, stagiaires avant titularisation; contractuels quelque soit la durée du contrat).

Ce taux est appliqué sur le FLUX ANNUEL calculé pour chaque bailleur (c'est à dire sur le nombre de logements disponible à la relocation), ce qui détermine ainsi le nombre de logements à réserver pour l'année. Ce contingent est ensuite décrétementé sur toute l'année au fur et à mesure des attributions prononcées annuellement par la CALEOL et suivies d'un bail signé, hors logements étudiants ou résidences sociales.

L'annexe 1 précise les objectifs chiffrés pour chaque bailleur social signataire de la convention de réservation avec l'État au profit du public prioritaire identifié. Elle fera l'objet d'une actualisation annuelle et sera transmise pour homologation à la DDETS avant le 28 février.

Article 6-L'information du Préfet sur les attributions

Un ajout est apporté au 1^{er} alinéa :

- Une fois par mois, un état des attributions réalisées au profit du contingent est adressé à la DDETS par les bailleurs; en précisant: le nom du locataire et la composition du ménage, la date d'entrée dans les lieux, l'adresse du logement, le type de logement, l'identification de l'inscription, la catégorie du public cible et le motif contingent retenu. Y sont également précisés les refus demandeurs subséquents aux attributions et s'il en a connaissance, les motifs allégués.

Un 4^{ème} alinéa est ajouté :

- Chaque année avant le 28 février, le bailleur doit transmettre à chaque réservataire un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV ces informations sont également transmises au président de l'EPCI avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'EPCI, cette conférence peut procéder à une évaluation pluriannuelle des flux de réservation.

Article 7-Les modalités de suivi et de bilan

Un ajout est apporté au 2ème point :

- Dans le cadre du bilan annuel, l'ensemble des bailleurs sera convié par la DDETS afin d'en échanger. En outre, il sera communiqué à chaque bailleur, les attributions validées au contingent prioritaire (baux signés) ainsi que les attributions suivies d'un refus demandeur.

Ajout d'un paragraphe :

- Le bailleur doit transmettre à tous les réservataires un bilan des attributions réalisées au titre des relogements (logements soustraits au calcul du flux).
Le bailleur doit en outre présenter un bilan annuel des attributions devant chaque commission d'attributions des logements. Ce bilan doit aussi être examiné chaque année par son conseil d'administration.

Article 9-La clause de révision

Le 2ème alinéa est annulé et remplacé par :

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A 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'Etat. La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14 (R 441-5-2 CCH).

Il est précisé que les articles de la convention signée le 4 juillet 2019 ne figurant pas dans cet avenant restent inchangés.

Fait à St Lô le : **25 OCT. 2021**

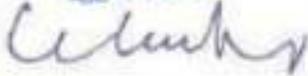
ANNEXE 1

ELEMENTS SERVANT DE BASE AU CALCUL DU FLUX ET DES GICETS DE RESERVATIONS PROPORTIONALES

Indicateur	Nombre de sites SPLO (BES) E	Nombre de sites non affectés au SPLO (BES) E	Nombre de sites affectés au SPLO (BES) E												
SUMA	21	-	-	-	-	21	20,1	4	-	-	-	-	4	1	-

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
 Reçu en préfecture le 02/10/2023
 Publié le 03/10/2023
 ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE



Le représentant de SOLIHA	Préfecture de la Manche Le Préfet  Gérard GAVORY
 SOLIDAIRES POUR L'EMPLOI Territoires et NORMANDIE 8 Boulevard Jean-Moulin - CS 25262 14053 CAEN CEDEX 04 02.31.86.70.50 www.solihannormandie.fr SIRET 315 549 741 000 33	



**PRÉFET
DE LA MANCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

Pôle Solidarités Actives

AVENANT

CONVENTION – CADRE 2019-2024

**relative aux réservations de logements dont bénéficie l'État au profit des personnes prioritaires et des fonctionnaires
conclue entre le Préfet de la Manche et les organismes Habitation à Loyer Modéré (HLM) possédant du patrimoine dans le département**

Afin de prendre en compte les nouvelles obligations issues du décret n°2020-145 du 20 février 2020 modifiant l'article R 441-5 du CCH, la convention ci-dessus référencée signée le 4 juillet 2019 est modifiée tel qu'il suit :

Préambule

Le paragraphe 3 est annulé et remplacé par :

Sont concernés tous les logements du patrimoine du bailleur dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L441-1, soit tous les logements ayant fait l'objet d'un concours financier de l'État ou conventionnés à l'APL, dans le parc HLM, et conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dans le parc des Sociétés d'Economie Mixte (SEM).

Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre (R 441-5 CCH).

Un arrêté du ministre chargé du logement doit fixer la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

Les paragraphes 4 et 5 sont annulés et remplacés par :

Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

La convention de réservation conclue par le préfet définit la méthode de calcul du flux annuel (l'assiette), le taux de logements réservés, la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre et à son actualisation.

1/7

Article 2-La méthode de gestion

L'article 2 est ainsi modifié :

Le principe retenu pour le fonctionnement du contingent préfectoral est celui du flux annuel avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux à l'exception de celles qui s'exercent lors de la première mise en location des logements (des livraisons de logements neufs et acquisitions à venir). Dans ce cas, la gestion sera directe à chaque opération puis passera en gestion déléguée si aucune personne n'est désignée au titre des publics prioritaires et lors d'une remise en location.

Les réservations de logements en gestion déléguée sont définies sous forme d'un engagement de mise à disposition d'un pourcentage de logements devenus vacants pendant l'année (au fur et à mesure qu'ils se libèrent).

Concernant les réservations de logements en gestion directe, le bailleur s'engage à porter à la connaissance des services de l'État les caractéristiques des logements neufs et à solliciter leurs propositions au moins 3 mois avant la première mise en location. Les services de l'État disposeront d'un délai d'un mois pour formuler leurs propositions. Passé ce délai ou si aucune personne n'a été désignée au titre des publics prioritaires par les services de l'État, la réservation passe alors en mode de gestion déléguée.

Article 3-L'objectif annuel d'attribution de logements au titre du contingent préfectoral

L'article 3 est ainsi modifié :

L'article R441-5 du CCH dispose que « Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 ».

La convention fixe le pourcentage de logements réservés par le préfet. Il doit représenter 25 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur mis en service ou remis à la location auxquels s'ajoute 5 % au bénéfice des agents de la fonction publique (R 441-5-2 CCH).

Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 % (25 % + 5 %).

Le pourcentage fixé par la convention s'applique aux logements libérés dans l'année, après déduction des logements soustraits du calcul du flux annuel mentionnés au 5ème alinéa du I de l'article R441-5.

3-1 Détermination du flux annuel

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Ces éléments serviront pour actualiser les conventions en cours. Les modifications seront transmises par courrier aux réservataires.

Le flux annuel, selon les données transmises aux services de l'État avant le 28 février de chaque année (voir modèle du tableau à remplir en annexe 1), est ainsi calculé :

2/7

de

ETAPE 1



ETAPE 2



(T) Selon les objectifs formalisés dans un de ces différents documents : convention pluriannuelle de renouvellement urbain, CII, CIA.

Le

Le flux annuel sera calculé par le bailleur lui-même qui transmettra à l'État (DDETS) le résultat et l'ensemble des éléments ayant servi à

3-2 Détermination du taux de réservation

Le taux de réservation au titre du contingent préfectoral est fixé à 30 % dont 25 % des attributions au bénéfice des publics prioritaires et 5 % en faveur des fonctionnaires.

Ce taux inclut les 5 % de logements réservés au bénéfice des agents de la fonction publique. De plus, au vu du contexte actuel, de la zone détendue, dans un but de lutter contre la vacance et afin d'en uniformiser le bénéfice, le préfet a accordé par arrêté, une dérogation départementale afin que le dispositif soit étendu aux agents de la fonction publique hospitalière et de la fonction publique territoriale (agents titulaires, stagiaires avant titularisation, contractuels quelque soit la durée du contrat).

Ce taux est appliqué sur le FLUX ANNUEL calculé pour chaque bailleur (c'est à dire sur le nombre de logements disponible à la relocation), ce qui détermine ainsi le nombre de logements à réserver pour l'année. Ce contingent est ensuite décrétementé sur toute l'année au fur et à mesure des attributions prononcées annuellement par la CALEOL et suivies d'un bail signé, hors logements étudiants ou résidences sociales.

L'annexe 1 précise les objectifs chiffrés pour chaque bailleur social signataire de la convention de réservation avec l'État au profit du public prioritaire identifié. Elle fera l'objet d'une actualisation annuelle et sera transmise pour homologation à la DDETS avant le 28 février.

Article 6-L'information du Préfet sur les attributions

Un ajout est apporté au 1^{er} alinéa :

- Une fois par mois, un état des attributions réalisées au profit du contingent est adressé à la DDETS par les bailleurs ; en précisant : le nom du locataire et la composition du ménage, la date d'entrée dans les lieux, l'adresse du logement, le type de logement, l'identification de l'inscription, la catégorie du public cible et le motif contingent retenu. Y sont également précisés les refus demandeurs subséquents aux attributions et s'il en a connaissance, les motifs allégués.

Un 4^{ème} alinéa est ajouté :

- Chaque année avant le 28 février, le bailleur doit transmettre à chaque réservataire un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction. Sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV ces informations sont également transmises au président de l'EPCI avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'EPCI, cette conférence peut procéder à une évaluation pluriannuelle des flux de réservation.

4/7



Article 7-Les modalités de suivi et de bilan

Un ajout est apporté au 2ème point :

- Dans le cadre du bilan annuel, l'ensemble des bailleurs sera convié par la DDETS afin d'en échanger. En outre, il sera communiqué à chaque bailleur, les attributions validées au contingent prioritaire (baux signés) ainsi que les attributions suivies d'un refus demandeur.

Ajout d'un paragraphe :

- Le bailleur doit transmettre à tous les réservataires un bilan des attributions réalisées au titre des relogements (logements soustraits au calcul du flux).

Le bailleur doit en outre présenter un bilan annuel des attributions devant chaque commission d'attributions des logements. Ce bilan doit aussi être examiné chaque année par son conseil d'administration.

Article 9-La clause de révision

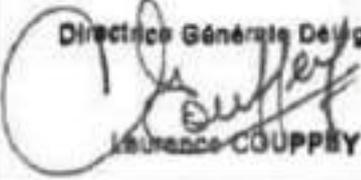
Le 2ème alinéa est annulé et remplacé par :

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A 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'Etat. La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1^{er} du I de l'article L. 342-14 (R. 441-5-2 CCH).

Il est précisé que les articles de la convention signée le 4 juillet 2019 ne figurant pas dans cet avenant restent inchangés.

Fait à St Lô le : **29 SEP. 2021**

5/7 *he*

<p>Le représentant de la SA Les Cités Cherbourgeoises</p> <p>Directrice Générale Déléguée</p>  <p>Laurence COUPPY</p> 	<p>Préfecture de la Manche</p> <p>Pour le Préfet, Le Secrétaire Général,</p>  <p>Laurent SIMPLICIEN</p>
--	---

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

Annexe 2 : Charte inter bailleurs des relogements

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le 03/10/2023



ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE



CHARTE PARTENARIALE DE RELOGEMENT INTER-BAILLEURS

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER LES FOURCHES CHARCOT SPANEL

Entre,

La communauté d'agglomération du Cotentin, représentée par son Président,
David MARGUERITTE,

Et

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin représenté par son Maire, Benoit ARRIVE,

Le CCAS de Cherbourg-en-Cotentin, représenté par son Président, Benoit ARRIVE,

Le Conseil Départemental de la Manche représenté par son Président, Jean MORIN

La DDTM - DT ANRU représenté par le Préfet, Frédéric PERISSAT

Action Logement représenté par sa Directrice régionale, Patricia PETIT

L'OPH Presqu'île Habitat, représenté par son Président, Gilbert LEPOITTEVIN,

L'OPH Manche Habitat, représenté par son Président, Jean MORIN,

La SA HLM du Cotentin, représentée par son Directeur Général, Frédéric DELOEUVRE

La SA HLM Les Cités Cherbourgeoises, représentée par sa Présidente, Annick GODEFROY,

Préambule

La présente charte a pour objet de définir les modalités opérationnelles des relogements des ménages concernés par l'opération de renouvellement urbain du quartier Les Fourches-Charcot-Spanel, ainsi que les mesures d'accompagnement nécessaires à leur mise en œuvre.

La communauté d'agglomération du Cotentin compte trois quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, dont un quartier d'intérêt régional de renouvellement urbain, le quartier Les Fourches Charcot Spanel. Dans le cadre de la convention territoriale NPNRU du quartier Les Fourches Charcot Spanel qui sera signée au printemps 2021, par l'ensemble des partenaires, il est prévu de procéder à terme à la démolition de bâtiments appartenant à la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises et la SA HLM Cotentin. Des opérations de réhabilitations lourdes vont également nécessiter un relogement des ménages occupant sur le secteur La Polle et Caré. Cette programmation implique qu'un processus de relogement soit défini et mis en œuvre afin d'accompagner les ménages concernés par un relogement soit à titre définitif, soit à titre temporaire.

A ce titre et dans le cadre de sa compétence Habitat, la communauté d'agglomération est compétente pour la définition de la stratégie de relogement, en articulation avec les orientations de sa politique locale de l'habitat et de sa politique d'attribution.

Le processus de relogement doit s'inscrire dans la stratégie d'attribution de logement en faveur des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain définie par la conférence intercommunale du logement de la communauté d'agglomération du Cotentin et respecter les objectifs généraux de relogement définis par l'ANRU.

Au-delà de cette opération, la présente charte constitue le cadre général des opérations de relogement sur la communauté d'agglomération. Elle doit permettre de définir les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui doivent être précisées dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution. Elle s'applique en cas de relogements induits par les opérations de démolition en habitat social et les opérations de réhabilitation ou restructurations lourdes à réaliser en milieu non occupé qui nécessitent un relogement même temporaire. Elle peut être complétée par des annexes en fonction du cadre dans lesquels les relogements sont prévus.

I. LE CADRE DU RELOGEMENT

1.1. Les orientations de la conférence intercommunale du logement

Lors de sa séance du 27 mai 2019, la conférence intercommunale du logement a adopté quatre grandes orientations en faveur d'un renforcement de la mixité sociale, des équilibres de peuplement et de la prise en compte des publics prioritaires à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin. Ces orientations sont les suivantes :

1. Elargir les opportunités résidentielles aux ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.
2. Ouvrir les quartiers de la politique de la ville à des publics plus diversifiés en poursuivant les efforts engagés.
3. Assurer la solidarité entre les différents réservoirs dans l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.

4. Structurer le pilotage et le suivi des orientations afin de faciliter leur mise en œuvre. Dans le cadre de la première orientation, les membres de la conférence intercommunale du logement ont ainsi fixé à 25% le taux minimum d'attributions de logements locatifs sociaux réalisées dans les quartiers autres que les quartiers de la politique de la ville au bénéfice des ménages relevant du 1er quartile (soit 25% des demandeurs disposant des revenus les plus faibles) ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Les relogements qui seront effectués dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier des Fourches-Charcot Spanel devront contribuer au maximum à l'atteinte de cet objectif.

1.2. Le cadre fixé par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain

Par ailleurs, l'ANRU prévoit que les opérations de renouvellement urbain mises en œuvre dans le cadre du NPNRU soit l'occasion de :

- favoriser les trajectoires résidentielles positives, notamment vers le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, tout en maîtrisant l'impact financier du relogement pour les ménages. A ce titre, l'ANRU peut accorder une indemnité pour minoration de loyer au bailleur accueillant conformément à l'article 2.1.3.2 du titre II du RGA (les relogements de la rue de La Palte ne sont pas éligibles à ce dispositif). Cela suppose la signature d'une « convention spécifique relative au versement par l'ANRU de la subvention pour minoration de loyer dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain » et la fixation d'un objectif global de relogement dans le neuf. Ces indemnités sont forfaitisées selon la typologie du logement par ménage relogé :
 - T1/T2 2 000 euros.
 - ++T3 6 000 euros
 - T4/T5 et + 8 000 euros.
- repérer les situations de vulnérabilité
- rechercher de meilleurs équilibres territoriaux en favorisant des relogements concourant à la mixité sociale
- Au minimum, 25% des relogements se feront hors QPV afin de contribuer aux orientations fixées par la CIL (soit environ 40 ménages relogés hors QPV)

Nombre de ménages potentiellement éligibles à la minoration de loyer par bailleur		
76 ménages (30 T1 T2 / 36 T3 / 10 T4 T5)	30	SA HLM Cités Cherbourgeoises
15 ménages (9 T3 / 6 T4 T5+)	6	SA HLM Cotentin
Total	36	

1.3. Un relogement inter-bailleurs

Le bailleur sur lequel pèse l'obligation de relogement peut faire appel à un autre bailleur pour trouver une solution de relogement après que le référent unique du ménage ait réalisé les entretiens préalables au relogement. En cas d'acceptation, la CALEOL se prononce dans son cadre habituel puisque l'organisme n'est pas tenu de reloger le locataire. Le locataire bénéficie d'un nouveau contrat de location. Il convient de procéder à un état des lieux comme pour toute nouvelle location.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Les Fourches Charcot-Spanel le patrimoine d'habitat social du quartier est réparti entre quatre bailleurs sociaux. Trois de ces bailleurs s'inscrivent dans le cadre partenarial de la convention avec l'ANRU, deux de ces bailleurs déploieront des opérations de démolition ou requalification réhabilitation lourde impliquant relogement. Toutefois, l'ensemble des bailleurs ont décidé de s'engager dans un partenariat inter-bailleur afin de répondre aux orientations de l'ANRU et de manière plus générale à celles fixées par la conférence intercommunale du logement en matière de mixité et d'équilibre territorial. Cette approche permet d'offrir plus d'opportunités à travers :

- Des localisations plus variées et cohérentes avec l'orientation de la CIL visant à élargir les opportunités résidentielles des ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.
- Un volume de logements mobilisables plus important que ce soit dans le parc existant ou dans le parc neuf ou assimilé,
- Des produits plus diversifiés (individuel/collectif ; typologie des logements, niveau de quitance).

II. ENGAGEMENTS ENVERS LES MENAGES ET DEROULEMENT DES RELOGEMENTS

2.1 Les ménages bénéficiant d'un droit au relogement

Sont concernés de plein droit, dans le cadre de la présente charte, les ménages du parc social titulaires de baux dont le logement est concerné par un projet de démolition ou de réhabilitation nécessitant un relogement.

Par ailleurs et sous certaines conditions, d'autres catégories de ménages s'inscrivant dans une démarche de décohabitation peuvent être concernés par ce droit au relogement. Il s'agit :

- des ascendants ou descendants directs hébergés sous le même toit que le locataire principal lors du diagnostic social individuel et souhaitant accéder à un logement autonome.
- des couples en instance de séparation et en mesure de le justifier (mariés, pacsés ou co-titulaires du bail) dont les deux membres souhaitent faire une demande de logement social séparée.

Les ménages éligibles seront identifiés dans le cadre du diagnostic social préalable au relogement.

2.2 Les moyens d'information et de concertation avec les locataires

Selon l'article 44 quater de la loi du 23/12/1986¹ la concertation est obligatoire « avant toute décision d'engager une opération de construction-démolition ». Elle est menée par le bailleur avec les représentants des locataires et/ou les locataires directement sous forme de réunions avec les habitants et de réunions à domicile. La présente charte sera portée à connaissance des représentants des locataires au sein des organismes de LLS (ex : conseil de concertation locative...).

La communauté d'agglomération est informée de l'engagement de la concertation.

¹ Loi du 23/12/1986 tendant à favoriser l'investissement localif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

2.3 Le cadre réglementaire du processus de relogement

Conformément à l'article L353-15 du Code de la Construction et de l'Habitation², le bailleur est tenu de proposer au locataire jusqu'à 3 offres de relogement. Le locataire ayant refusé 3 offres respectant les conditions prévues ne bénéficie plus du maintien dans les lieux, à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la 3^e offre.

Lorsque le ménage accepte une proposition, un projet de convention de relogement doit lui être transmis par lettre recommandée et avec accusé de réception. Un projet de contrat de location peut y être annexé.

Ce projet de convention, qui doit reproduire les dispositions de l'article 13 quater de la loi du 1er septembre 48³, ne peut toutefois prendre effet qu'après un délai de trente jours, temps de réflexion donné au locataire pour accepter le projet.

2.4 Les modalités de l'accompagnement partenarial au relogement

2.4.1. Une approche personnalisée

L'accompagnement au relogement est réalisé par le bailleur, soit en interne, soit par un opérateur missionné par ce dernier. Le bailleur s'engage à identifier un référent unique pour le ménage. Ce dernier, doté d'un profil de travailleur social ou assimilé, s'engage à respecter les règles de déontologie qui s'appliquent à sa mission.

Les missions du référent unique sont les suivantes :

- Identifier l'existence éventuelle d'accompagnement des ménages par un ou plusieurs services sociaux, éducatifs, d'accès à l'emploi, de santé, judiciaire... et coordonner son action avec les services mobilisés pour l'accompagnement des ménages,
- réaliser le ou les entretiens à domicile si possible,
- constituer le dossier de relogement,
- assurer l'adéquation entre les souhaits exprimés par le ménage et les propositions de relogement faites par le bailleur,
- accompagner le ménage lors de la visite du logement proposé,
- accompagner au déménagement et s'assurer du transfert du dépôt de garantie, de la mise en place des APL, etc.,
- accompagner à la signature du bail et à l'état des lieux entrant,
- assurer le suivi post-relogement.

2.4.2. La réalisation d'entretiens préalables au relogement

² Extrait de l'article cité : « En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention mentionnée aux articles 10 ou 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués »

³ Loi portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement

Chaque ménage sera rencontré à son domicile par un référent unique désigné par le bailleur d'origine, sur la base d'une grille d'entretien travaillée avec les partenaires.

Cette rencontre doit permettre d'identifier :

- les caractéristiques démographiques, sociales et économiques du ménage,
- l'historique « logement » de la famille et son parcours résidentiel,
- les besoins en termes de scolarité,
- les réseaux sociaux à l'échelle du voisinage et à l'échelle de la ville. Elle devra tenir compte des réseaux familiaux et amicaux, des relations de voisinage à conforter (relations d'entraide, de convivialité, réseaux associatifs) ou à éviter, de la fréquentation ou non des associations, etc.
- le souhait logement de chaque ménage : volonté de rester sur le site ou de le quitter, type de logement recherché, secteur recherché, motifs évoqués...,
- la mobilité dans le quartier et hors quartier.

En plus du diagnostic social et du recueil des souhaits de relogement, la rencontre à domicile devra permettre également de nouer une relation de confiance avec le ménage sur le long terme, de l'informer sur le processus de relogement, de sa temporalité et des contraintes qui y sont liées. Cette rencontre permettra d'évoquer avec les ménages le principe de réalité qui doit s'appliquer à sa demande de logement, qui doit prendre en compte les contraintes locales du marché du logement locatif social (implantation géographique du patrimoine des bailleurs signataires de la charte, taux de rotation, capacité financière du ménage).

La SA HLM Cotentin assurera l'accompagnement des ménages à reloger en interne via son service de gestion locative. Le bailleur s'appuiera sur les comités techniques et de pilotage de suivi de la démarche globale relogement pour l'étude des situations les plus fragiles.

La SA HLM les Cités Cherbourgeoises fait appel à une MOUS externe à son organisme.

2.4.3. L'accompagnement post-relogement

L'accompagnement post-relogement doit être assuré dans les 6 mois suivant le relogement.

L'accompagnement post-relogement prend la forme de visites à domicile assurées par le référent du ménage et éventuellement un collaborateur du bailleur ayant relogé.

Ce suivi personnalisé permet de s'assurer de la bonne adaptation du ménage à son logement et à son nouvel environnement. Si cela se justifie, il prend également en compte les éventuelles difficultés économiques et sociales du ménage. Une attention particulière sera portée à l'accompagnement à la maîtrise des charges et aux gestes d'économie d'énergie. Une enquête de satisfaction sera réalisée entre 6 mois et 1 an après le relogement. Cette enquête visera à évaluer le degré de satisfaction du ménage sur le déroulement de l'opération, et de s'assurer des bonnes pratiques en termes de consommations énergétiques. C'est pour mesurer ce dernier point qu'il est préconisé de laisser passer un hiver entre le relogement et la réalisation de l'enquête satisfaction.

2.5 Modalités et prise en charge des relogements

2.5.1. Un relogement sans frais pour les ménages

L'ANRU a posé comme principe le fait que le déménagement ne doit rien coûter aux locataires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Un forfait relogement par ménage relogé (titulaire du bail et décohabitant), est attribué au bailleur en cas de démolition ou réhabilitation lourde nécessitant un relogement, en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquête sociale, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, les frais générés par le double déménagement en cas de relogement temporaire, l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement (article 2.2.1 du RGA).

Les relogements de la rue de La Polle ne sont pas éligibles à ce dispositif. Toutefois, la SA HLM du Cotentin prendra les frais de déménagement entièrement à sa charge.

Les ménages relogés ne devront pas payer de nouveau dépôt de garantie. Dans le cadre d'un déménagement inter-bailleurs, le bailleur d'origine transférera automatiquement le dépôt de garantie au bailleur d'accueil. Si le dépôt de garantie du bailleur d'accueil est supérieur à celui versé au bailleur d'origine, c'est ce dernier qui prend en charge la différence. Si le dépôt de garantie du bailleur d'accueil est inférieur à celui versé par le bailleur d'origine, ce dernier rembourse la différence au ménage.

Les frais d'ouvertures et de fermetures de compteurs d'énergie, ainsi que les abonnements (eau, téléphonie, internet) et les frais de transfert de courrier postal pendant 6 mois seront pris en charge par le bailleur d'origine sur présentation de factures.

La prise en compte des relogements s'effectue à la date de la prise en compte de la date d'intention de démolir (PCDID).

2.5.2. Prise en charge matérielle du déménagement

La prestation de déménagement est assurée par un professionnel qualifié mandaté par le bailleur d'origine. La prestation comprend :

- la fourniture de cartons,
- le démontage et remontage des meubles,
- le transport,
- la manutention du chargement et déchargement des meubles et des cartons.

La prestation ne comprend pas la mise en carton des objets qui reste à la charge des locataires. Toutefois, en cas d'incapacité physique et d'isolement du ménage, une aide spécifique pourra être apportée.

Même si la prestation assurée par un professionnel est à privilégier, le bailleur a la possibilité de proposer un dédommagement financier aux ménages qui souhaiteraient effectuer leur déménagement par eux-mêmes sur la base de ce que le bailleur aurait payé au prestataire mandaté si le locataire y avait fait appel.

Les bailleurs accueillant s'engagent à mettre en œuvre toute amélioration spécifique liée à l'état de santé du locataire.

III. MAITRISE DE L'IMPACT FINANCIER DU RELOGEMENT POUR LES MENAGES

Les objectifs locaux en termes de qualité du logement doivent permettre d'encadrer l'impact financier du logement pour les ménages. Une approche via l'analyse combinée du taux d'effort et du reste à vivre est proposée.

3.1. Le taux d'effort

Le taux d'effort se définit comme l'effort financier consenti par un ménage pour se loger. C'est le rapport entre le reste à charge et les ressources mensuelles du ménage. Les ressources prises en compte dans le calcul du taux d'effort sont la moyenne des ressources mensuelles calculées suivant les ressources des trois derniers mois précédant l'enquête sociale, déduction faite des ressources exceptionnelles perçues (primes par ex). Une attention particulière devra être portée sur les ménages les plus en difficulté.

Le calcul du taux d'effort est le suivant :

$$\frac{\text{Loyer} + \text{charges courantes} - \text{Allocations logements} \times 100}{\text{Ressources mensuelles}} = \text{taux d'effort net}^4$$

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens du code de la construction et de l'habitation. Lorsque le taux d'effort des ménages est supérieur à 25%, la situation sera appréciée en articulation avec le niveau de reste à vivre et au cas par cas. Dans tous les cas, le taux d'effort, hors charges, ne devra pas dépasser 30%. Une appréciation au cas par cas pourra toutefois être activée si l'application du taux d'effort mettrait en difficulté le ménage concerné.

3.2. Le reste à vivre

Il s'agit de la somme disponible par jour pour chaque membre d'un ménage, une fois payées les dépenses incompressibles. Le calcul est le suivant :

$$\frac{\text{Ressources mensuelles de l'ensemble des personnes occupant le logement} - (\text{reste à charge} + \text{dépenses courantes obligatoires incompressibles})}{\text{Somme des unités de consommation des ménages} \times 30}$$

Sont à prendre en compte dans les dépenses courantes obligatoires incompressibles :

- la pension alimentaire, la mutuelle santé, les factures en électricité, eau, gaz et téléphone (barème FSL),
- les impôts et taxes, l'assurance habitation (barème FSL),
- les frais liés au transport pour se rendre au travail,
- le remboursement d'un prêt CAF,
- les mensualités de remboursement d'un plan d'apurement Banque de France.

⁴ L'arrêté du mars 2011 fixe la méthode de calcul du taux d'effort d'un logement social

Les unités de consommation sont calculées comme suit:

- 1 unité de consommation au premier adulte,
- 0,5 unité de consommation aux autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 unité de consommation aux enfants de moins de 14 ans.

Le montant de 10 à 12 € par jour et par personne est retenu comme seuil d'alerte par les partenaires. Cela signifie que lorsqu'un ménage est, avant relogement, au-dessus de ce seuil, il ne doit pas descendre en-dessous après relogement. Et lorsque qu'un ménage est avant relogement au-dessous de ce seuil, sa situation ne doit pas être dégradée par le relogement.

IV. PILOTAGE ET SUIVI DU PLAN DE RELOGEMENT

4.1 Instances de pilotage

Dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution visant à mettre en œuvre les orientations de la CIL, une commission de coordination est mise en place. Cette commission, pilotée par le Président de la communauté d'agglomération, est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres, des bailleurs sociaux, du conseil départemental, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département.

Elle assure le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution dont l'un des objets est de définir les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Dans ce contexte, elle prend connaissance et analyse les bilans réalisés par l'instance technique afin de s'assurer du respect des orientations définies par la CIL en matière de relogement et des engagements des différents signataires de la convention intercommunale d'attribution.

Elle peut proposer des modifications à la présente charte par avenant afin d'en préciser, d'adapter ou consolider son contenu.

De son côté, le comité de pilotage du projet de renouvellement urbain des Fourches Charcot-Spanel assure le pilotage opérationnel de l'opération. Dans ce cadre, il assure le suivi de la mise en œuvre des plans de relogement des différents bailleurs sociaux concernés par des démolitions de logements ou des réhabilitations nécessitant un relogement.

4.2 Instance technique

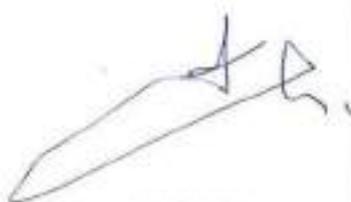
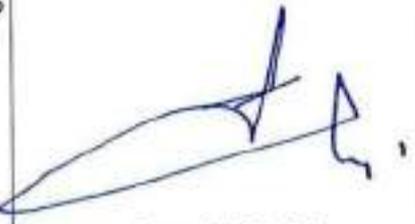
En parallèle, une instance technique spécifique du suivi du plan de relogement se réunira pour assurer le suivi technique du plan de relogement et étudier les situations particulières.

Elle associera des représentants de la communauté d'agglomération, des bailleurs sociaux, du CCAS, du Conseil Départemental de la Manche, d'Action Logement services, de la DDCS et de la CAF.

Elle se réunira une fois par trimestre (ou plus selon les besoins identifiés).

Elle établira à l'aide l'outil RIME, les bilans et suivis synthétiques nécessaires au suivi stratégique assuré par les instances de pilotage.

Les partenaires s'appuieront sur l'outil RIME pour le suivi des relogements. Cet outil permet de recenser toutes les informations nécessaires et utiles sur les caractéristiques des ménages et des logements proposés, d'avoir une visibilité de l'état d'avancement des opérations de relogement, d'identifier des difficultés éventuelles et de pouvoir y remédier collectivement avec l'ensemble des partenaires concernés. Des extractions de l'outil RIME, rendues anonymes, sont transmises par les maîtres d'ouvrage générant du relogement au délégué territorial de l'ANRU et aux EPCI, porteurs de projet et pilotes des relogements. Elles permettent de faire des analyses selon les caractéristiques des ménages, de suivre le bon déroulement des opérations, de dresser un bilan des opérations à différentes étapes, de poser les bases d'une approche quantitative et évaluative.

<p>Le Président de la Communauté d'agglomération Le Cotentin</p>  <p>David MARGUERITTE</p>	<p>Le Maire de Cherbourg-en-Cotentin Président du CCAS</p>  <p>Benoit ARRIVÉ</p>	<p>Le Préfet de la Manche</p>  <p>Frédéric PERISSAT</p>
<p>Le Président de Presqu'île Habitat</p>  <p>Gilbert LEPOITTEVIN</p>	<p>La Présidente de la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises</p>  <p>Annick GODEFROY</p>	<p>Le Directeur de la SA HLM du Cotentin</p>  <p>Frédéric DELOEUVRE</p>
<p>Le Président de Manche Habitat</p>  <p>Jean MORIN</p>	<p>La Directrice Régionale d'Action Logement</p> <p>ACTION LOGEMENT SERVICES 2 rue Ferdinand Buisson 14280 ST CONTEST SIRET 824 541 148</p>  <p>Patricia PETIT</p>	<p>Le Président du Conseil Départemental de la Manche</p>  <p>Jean MORIN</p>

ANNEXES

ANNEXE 1. Les phases prévisionnelles de démolition

A ce jour, le calendrier prévisionnel des démolitions est le suivant :

- A partir de 2022 : Démolition totale des 4 maisons de la rue du Docteur Caré, démolition intérieure des 16 maisons qui seront réhabilitées de la rue du Docteur Caré, réhabilitation des 8 maisons de la rue de la Polle appartenant à la SA HLM du Cotentin.
- En 2024 : Démolition des immeubles Lilas (17 logements) et Violettes (40 logements), Muguets (40 logements) et Primevères (40 logements) appartenant à la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises.

Adresse des immeubles	Nb bât.	Nb log.	Fin prév. déménagements	Année prév. démolition
Rue Docteur Caré	20	20	2022	2022
Rue de la Polle	8	8	2022	2022
Rue du Docteur Charcot - Lilas	1	17	2023	2024
Rue du Docteur Charcot - Violettes	1	40	2023	2024
Rue du Docteur Charcot - Muguets	1	40	2023	2024
Rue du Docteur Charcot - Primevères	1	40	2023	2024

ANNEXE 2. Contributions des partenaires

a. Action Logement

Texte type à insérer dans les chartes de relogement :

« La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire de l'agglomération du Cotentin, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition de 141 logements sur le quartier les Fourches / Charcot Spinel sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord*.

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance* est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Loca-pass, Visale) des salariés relogés ».

* La mobilisation des réservations Action Logement Inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujéti.

V-Mobilisation du parc de réservations d'Action Logement Services

Action Logement Services identifiera la demande de salariés éligibles (entreprises privées de 10 salariés et plus) et procédera (en lien avec la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale si elle existe) à des propositions de relogement adaptées dans un volume cohérent avec la part d'attribution d'Action Logement Services couramment observée les années précédentes sur le territoire en lien avec ses différents enjeux et obligations (Dalo, publics prioritaires, lien emploi/logement,...).

b. Conseil Départemental de la Manche

Le Département de la Manche déploie ses politiques d'accompagnement social et médico-social dans le cadre de ses compétences obligatoires et de politiques volontaristes.

Celles-ci englobent :

- L'aide et l'action sociale en faveur des personnes âgées, notamment avec l'aide personnalisée à l'autonomie ;
- L'aide et l'action en faveur des adultes handicapés avec la mise en œuvre de la prestation compensatrice du handicap et la mise en place des maisons départementales des personnes handicapées
- L'aide sociale à l'enfance
- La protection maternelle et infantile
- La lutte contre l'exclusion : revenu de solidarité active, fonds d'aide aux jeunes, fonds de solidarité logement
- La Manche, un territoire 100% inclusif, en faveur des parcours individualisés et accompagnés dans le temps pour les personnes en situation de handicap ;
- L'accessibilité numérique,
- La prévention et la lutte contre les violences faites aux femmes ;
- La promotion de la santé et de l'accès aux droits.

Pour ce faire, le Département s'est doté d'une organisation décentralisée et sectorisée, au plus proche des habitants. 380 professionnels sociaux et médico sociaux répartis sur neuf territoires de solidarité agissent au quotidien, au plus près des manchois.

Localement, la commune de Cherbourg-en-Cotentin et le quartier Les Fourches Charcot Spatel sont à la confluence des deux territoires de solidarité : Cherbourg-Val de Saire pour les communes déléguées de Tourville, de La Glacière et l'ancienne commune de Cherbourg englobe la plus grande partie du quartier ; Cherbourg-Hague comprend la partie sud du quartier ainsi que l'ancienne commune d'Octeville et les communes déléguées d'Équeurdreville-Hainneville et de Querqueville.

Deux enjeux forts sont sous-jacents au relogement des habitants :

- La continuité de prise en charge des habitants bénéficiant déjà d'un suivi social ou médico-social par un territoire de solidarité en cas de changement de secteur de prise en charge ;
- Le recours au juste droit et à l'accompagnement pour des habitants qui n'y auraient pas encore accès sur les problématiques relevant des compétences départementales.

Ces enjeux nécessitent une dynamique de réseau partenariale et relèvent de la commission technique prévue par la Charte de relogement. Aussi, l'adjoint au responsable de territoire de solidarité de Cherbourg-Val de Saire en charge de ce secteur et/ou l'un des membres de son équipe participeront à cette commission, dans le respect des règles déontologiques liées à leurs activités.

c. Centre Communal d'Action Sociale de Cherbourg-en-Cotentin

Le CCAS de Cherbourg en Cotentin est le bras armé de la mise en œuvre des politiques sociales de la collectivité, il est intégré au pôle Cohésion Sociale de la collectivité.

Le CCAS de Cherbourg-en-Cotentin gère 12 structures médico-sociales et 5 antennes de proximité réparties sur chaque commune de proximité. Il est organisé autour de quatre Directions.

- 1) **Direction Action Sociale** qui a pour mission de piloter les politiques d'action sociale et d'insertion ; elle est composée d'équipes pluridisciplinaires de proximité (travailleurs sociaux de proximité, référents RSA, agents d'accueil).
- 2) **La Direction Autonomie** qui a pour mission de piloter l'offre de prestations sociales à destination des personnes âgées ou handicapées en perte d'autonomie et de mettre en œuvre la politique de lutte contre l'isolement à destination de ce public ; elle encadre pour ce faire le Département de Maintien à Domicile (Service d'aide à domicile, portage de repas, téléalarme) et six résidences autonomie.
- 3) **La Direction des EHPAD et de l'Accueil de jour** qui a pour mission de piloter l'offre de prestations sociales à destination des personnes âgées dépendantes atteintes de troubles cognitifs. Elle intègre la gestion de 3 EHPAD et d'un accueil de jour.
- 4) **La Direction Administrative et Financière** qui a pour mission de piloter les fonctions supports - administratives, financières et comptables - du C.C.A.S.

Le travail transversal entre ces 4 directions permettra d'accompagner le relogement des habitants concernés par cette opération. Une continuité de prise en charge des personnes concernées sera assurée par les travailleurs sociaux du territoire désignés (référents RSA notamment) et une attention particulière sera portée aux habitants non connus par le CCAS ou les services du Conseil Départemental afin de faire valoir leurs droits et les accompagner dans un relogement adapté à leur situation personnelle.

Fort de son rôle de coordination à l'échelle du territoire de la commune, le CCAS sera associé à la dynamique partenariale mise en place pour ce projet et la directrice du CCAS ou sa représentante seront intégrées à la commission technique prévue par la Charte de relogement. Cette participation respectera les règles déontologiques liées aux activités de chacun dans le cadre du secret partagé.

Annexe 3 : Document-cadre d'orientation de la CIL du Cotentin

Envoyé en préfecture le 05/07/2019
Reçu en préfecture le 05/07/2019
Affiché le 04/07/2019
ID : 050-200057205-20190705-DEL2019_062-DE

Conférence intercommunale du logement de la communauté d'agglomération du Cotentin

*Document-cadre fixant les orientations en matière d'attribution de
logements locatifs sociaux*

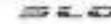
Projet adopté la CIL en séance du 27 mai 2019

I. Eléments de diagnostic relatif au parc locatif social situé sur le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin.....	3
A. Précisions méthodologiques	3
B. Les principales caractéristiques du parc locatif social de la communauté d'agglomération du Cotentin.....	3
C. Les principales caractéristiques de l'occupation du parc locatif social.....	6
D. Les quartiers de la politique de la ville.....	6
E. L'état de la demande de logement social	6
F. Les principales caractéristiques des attributions réalisées en 2017 ().....	9
II. Synthèse des principaux constats et enjeux relatifs à l'application des dispositions de la loi égalité et citoyenneté	12
III. Les orientations en matière d'attribution de logements locatifs sociaux.....	13
Orientation n°1 : Elargir les opportunités résidentielles des ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.....	14
Orientation n°2 : Ouvrir les quartiers de la politique de la ville à des publics plus diversifiés en poursuivant les efforts engagés.	14
Orientation n°3 : Assurer la solidarité entre les différentes réserves dans l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire intercommunal	15
Orientation n°4 : Structurer le pilotage et le suivi des orientations afin de faciliter leur mise en œuvre,	15

Envoyé en préfecture le 05/07/2019

Reçu en préfecture le 05/07/2019

Affiché le



ID : 050-200067205-20190705-DEL2019_062-DE

Conformément à l'article L441-1-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce document-cadre fixe les orientations relatives aux attributions de logements HLM, aux équilibres territoriaux et à l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin. Il s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire issu de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014 puis de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 dont les objectifs participent à la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux engagée depuis de nombreuses années.

Cette réforme prévoit en particulier d'améliorer le service aux demandeurs de logement social, et de définir des orientations locales en matière d'attributions de logements à l'échelle intercommunale. Dans ce contexte, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat et disposant d'au moins un quartier concerné par la politique de la ville, ce qui est le cas de la communauté d'agglomération du Cotentin sont tenus :

- D'élaborer un plan partenarial de gestion de la demande logement social et d'information des demandeurs (PPGDID), qui définit les orientations et les actions destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information du demandeur ;
- De mettre en place une conférence intercommunale du logement chargé d'adopter des orientations en matière d'attribution de logements qui s'appliquent à l'ensemble du territoire de l'EPCI.

Ainsi, les orientations adoptées, définissent conformément à l'article L441-1-5 du CCH :

- Les objectifs de mixité et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire intercommunal à prendre en compte pour les attributions, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et dans le respect des priorités définies par le CCH, ils indiquent les taux retenus localement en matière :
 - o d'attributions suivies de baux signés, réalisées hors des QPV au profit des ménages dont les revenus sont compris dans le premier quartile fixé annuellement par arrêté ministériel
 - o d'attributions de logements situés dans les QPV pour les ménages appartenant aux trois autres quartiles
- Les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires mentionnées aux articles L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que de ceux relevant des opérations de renouvellement urbain.

La mise en œuvre des orientations adoptées sera assurée par la signature d'une convention intercommunale d'attribution (CIA) par la communauté d'agglomération du Cotentin, les bailleurs sociaux, les titulaires de droit de réservation. Elle devra comporter :

- pour chaque bailleur :
 - o un engagement annuel quantifié et territorialisé permettant d'atteindre les objectifs précisés ci-dessus ;
 - o un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial fixés par les orientations.
- pour chacun des autres signataires de la convention ;

Des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis ci-dessus.

- Pour les réservataires et les bailleurs sociaux :

Les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions d'attributions et les modalités de leur coopération.

I. Éléments de diagnostic relatif au parc locatif social situé sur le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin

A. Précisions méthodologiques

Les éléments de diagnostics présentés ont pour vocation de présenter un état des lieux synthétique du parc locatif social de la communauté d'agglomération du Cotentin. Il s'appuie sur les sources d'informations suivantes :

- Une convention de partenariat que la communauté d'agglomération du Cotentin a signé avec l'UHS Normandie et qui permet de disposer d'informations statistiques sur :
 - la structure du parc de logement et de son occupation, à l'échelle de l'EPCI et pour chaque commune disposant d'un parc de logement.
 - Une situation des 3 quartiers contrat de ville, permettant de qualifier la structure et l'occupation du parc de ces secteurs par rapport au reste du territoire intercommunal.
- Un état de la demande de logement social enregistrée sur le fichier, diffusé mensuellement par le gestionnaire du fichier partagé, Manche Habitat.
- Suite à l'instruction gouvernementale du 14 mai 2018, des exploitations statistiques sur les attributions 2017 et la demande de logement, incluant l'approche "1er quartile" réalisée par la DREAL Normandie pour chaque établissement public de coopération intercommunale concernés par la réforme en Normandie. Ces traitements statistiques ont été réalisés à partir du SNE.

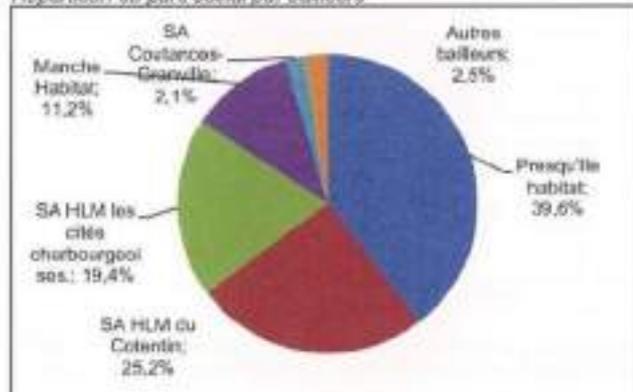
B. Les principales caractéristiques du parc locatif social de la communauté d'agglomération du Cotentin

La communauté d'agglomération du Cotentin dénombre un peu plus de 19 000 logements locatifs sociaux ⁽¹⁾ sur son territoire soit 51,1% du parc locatif social du département de la Manche.

Seion les derniers résultats du recensement de population réalisé par l'Insee, le parc HLM représente globalement 21% des résidences principales recensées.

Ce patrimoine dépend à 97,8% de cinq bailleurs ayant leur siège dans le département de la Manche.

Répartition du parc social par bailleurs



¹ Source : Répertoire du parc locatif social 2018 (RPLS)

Envoyé en préfecture le 05/07/2019
Reçu en préfecture le 05/07/2019
Affiché le 
ID : 050-200067205-20190705-DEL2019_062-DE

- Un parc de logement inégalement réparti sur le territoire

Le parc locatif social se répartit sur 37 communes de l'agglomération. Cette répartition géographique se caractérise par un poids important de Cherbourg-en-Cotentin puisque 79,3% du parc HLM de la communauté d'agglomération se localise au sein de cette commune (15 428 logements). Le reste du parc soit 4034 logements se localise sur le reste du territoire selon la répartition suivante :

	Nombre	Répartition en %
Barfleur	66	0,34%
Barneville-Carteret	187	0,96%
La Hague	735	3,78%
Besneville	12	0,06%
Bricquebec-en-Cotentin	382	1,96%
Brix	26	0,13%
Canville-la-Rocque	5	0,03%
Catteville	4	0,02%
Cherbourg-en-Cotentin	15428	79,26%
Couvilly	8	0,03%
Fermanville	10	0,05%
Flamanville	155	0,80%
Gonneville-Le Theil	10	0,05%
Le Ham	26	0,13%
Martinvast	11	0,06%
Le Mesnil	5	0,03%
Le Mesnil-au-Val	6	0,03%
Les Molières-d'Altonne	8	0,03%
Montebourg	290	1,49%
Montfarville	26	0,13%
Les Pieux	321	1,65%
Porbaix/Mer	170	0,87%
Quettehou	86	0,44%
Quinéville	12	0,06%
Réville	57	0,29%
Saint-Jean-de-la-Rivière	5	0,03%
Saint-Maurice-en-Cotentin	6	0,03%
Saint-Pierre-Eglise	105	0,54%
Saint-Sauveur-le-Vicomte	125	0,64%
Saint-Vaast-la-Hougue	193	0,99%
Siouville-Hague	39	0,20%
Sottevast	20	0,10%
Surtainville	6	0,03%
Valognes	903	4,64%
Virandeville	10	0,05%
Yvetot-Bocage	7	0,04%
Total	19461	100%

Enfin, 26% du parc locatif social de la communauté d'agglomération se situe au sein de trois quartiers prioritaires de la politique de la ville, tous situés sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin à savoir :

- Le quartier des Provinces
- Le quartier Haut-Marias Brèche du bois
- Le quartier des Fourches-Charcot-Spanel

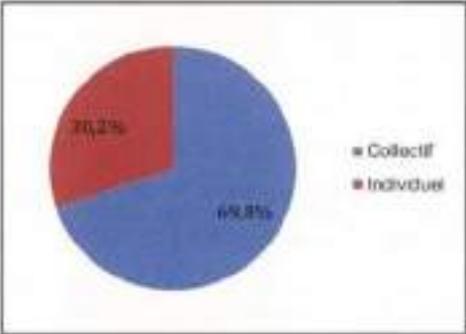
Envoyé en préfecture le 05/07/2019
 Reçu en préfecture le 05/07/2019
 Affiché le
 ID : 063-200887226-20190704-DEL2019_062-DE

- Globalement, une prédominance du logement collectif qui masque néanmoins des différences selon les communes d'implantation

La part du logement collectif est relativement importante puisque 7 logements locatifs sociaux sur 10 sont des logements collectifs.

Cette proportion est même un peu plus marquée sur Cherbourg-en-Cotentin avec 8 logements sur 10.

Sur le reste du territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin, cette proportion est inversement proportionnelle puisque la part de logements collectifs s'établit à 20%.

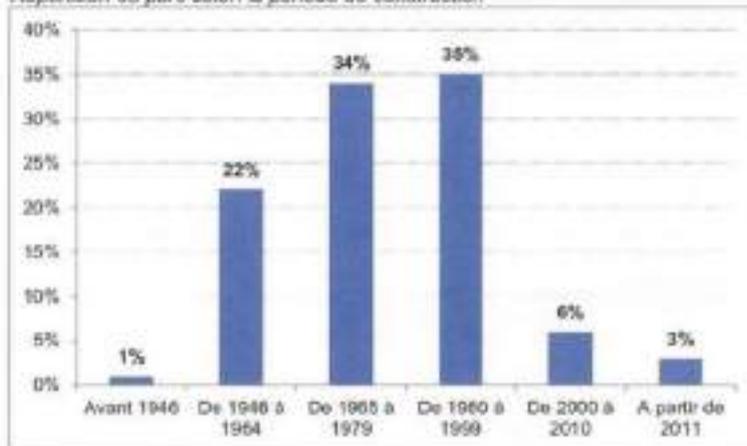


A l'instar de sa répartition géographique, la répartition individuel/collectif se caractérise donc par de grandes différences entre les communes.

- Un parc HLM relativement ancien :

Globalement, le parc locatif social peut être considéré comme un parc ancien. Ainsi, plus de la moitié des logements a plus de 39 ans (57%) et 23% a même plus de 54 ans.

Répartition du parc selon la période de construction



- Loyer moyen pratiqué

Selon les informations transmises par l'UHS Normandie, le niveau de loyers pratiqué est en moyenne inférieur au niveau moyen constaté en France avec un montant de 4,72 euros/m² contre 5,41 euros/m² en France métropolitaine hors IDF.

Au-delà de cette moyenne, il convient de souligner que les logements les plus anciens ont des niveaux de loyer inférieurs aux logements les plus récents financés après 1977 en PLUS et en PLA.

Loyer moyen en euros /m² et par type de financement des logements

Type de financement	Loyer moyen en euros/m ² de surface habitable
Logements financés avant 1977	4,18
Logements financés après 1977	
- En Plus	5,32
- En Plus	4,52

- Taux de vacance et taux de mobilité

Selon la dernière exploitation du répertoire des logements sociaux réalisée par l'UHS Normandie ⁽²⁾, le taux de vacance commerciale s'établit à 3,6% avec un niveau plus élevé au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Sur ces quartiers, le taux de vacance s'élève à 7,3%.

Plus largement, les niveaux de vacance sont différents d'une commune à l'autre et selon la structure du parc (âge et typologie individuel/collectif).

En matière de renouvellement de l'occupation du parc, le taux de mobilité s'établit à 13,6% sur l'ensemble du parc situé sur le territoire de la CAC. Ce taux est globalement plus élevé sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin qui concentre un peu plus de 87,5% des emménagements ⁽³⁾.

C. Les principales caractéristiques de l'occupation du parc locatif social

L'analyse de l'occupation du parc locatif s'appuie sur l'enquête OPS réalisée tous les 2 ans. Cette photographie permet de connaître les principales caractéristiques des ménages logés au sein du parc :

- Composition familiale et densité d'occupation :

Les couples représentent 35% des ménages dont 18% de couples avec enfants. Le reste des occupants (63%) sont des ménages composés d'une seule personne ou des familles monoparentales :

- Les ménages composés d'une seule personne représentent 45% des ménages logés ;
- Les familles monoparentales représentent 17% des ménages logés.

Les situations de sur-occupation de concerne qu'1% des ménages du parc locatif social.

Densité d'occupation des ménages

	nombre	%
Sous-occupation	6 976	43%
Equilibre	8 956	56%
Sur-occupation	139	1%
Total	16 071	100%
Non renseigné sur total logements	2 995	14%

² Calculs USH-DEEF sur données MEDDE-SOeS-FPLS au 01.01.2016, hors logements foyers

³ Calculé sur la base du nombre d'emménagements constaté en 2015

- Age du locataire en titre

L'âge moyen du locataire en titre est en moyenne de 53 ans.

Une proportion de plus de 65 ans plus importante que les moins de 30 ans.

Age du locataire en titre

	nombre	%
Moins de 30 ans	1 926	12%
De 30 à 39 ans	2 269	14%
De 40 à 49 ans	2 873	18%
De 50 à 64 ans	4 811	30%
65 ans et +	4 104	26%
Total	16 060	100%
Non renseigné sur total logements	2 606	14%

- Ressources des ménages par rapport aux plafonds de ressources

Plus du tiers des ménages (35%) ont des ressources relativement peu élevées puisqu'elles sont inférieures à 40% des plafonds de ressources PLUS ^(*). A l'inverse, 13% des ménages ont des ressources au-dessus des plafonds de ressources (PLUS).

Concernant les emménagés récents, la situation est la suivante:

- 49% des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources (PLUS)
- 5% des ménages ont des ressources au-dessus des plafonds de ressources (PLUS)

Revenu imposable

	en euros
Revenu imposable moyen	14 958 €
Revenu imposable moyen mensuel	1 385 €
Revenu moyen mensuel par personne	679 €
% de RFR non renseignés	1%

^{*} A titre d'illustration, le plafond de ressources pour un ménage de 4 personnes est de 32 607 euros annuelles. 40% de plafonds correspond donc à un niveau de ressources annuelles d'un peu plus de 13 000 euros

Envoyé en préfecture le 05/07/2019
Reçu en préfecture le 05/07/2019
Attaché le SLO
ID : 050-200067205-20190705-DEL2019_062-DE

D. Les quartiers de la politique de la ville

- **Une occupation du parc HLM plus fragilisée**

La communauté d'agglomération du Cotentin compte trois quartiers de la politique de la ville localisés sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin. Avec 5014 logements sociaux, ils regroupent 26% du parc locatif social de la CAC. Il s'agit du quartier des Provinces (8672 habitants), du Maupas Haut-Malais (1754 habitants), et des Fourches Charcot-Spanel (1429 habitants).

Secteurs prioritaires de la politique de la ville, ces quartiers se distinguent du reste du territoire par une situation socio-économique des habitants plus fragile. Ces déséquilibres territoriaux peuvent être illustrés par l'indice de précarité calculé par l'UHS Normandie sur la base de certaines caractéristiques du parc et de son occupation. Plus l'indicateur est élevé et plus, la situation socio-économique des habitants est fragile :

- Indice de précarité des 3 quartiers politique de la ville est de 116 soit 16 points de plus que la moyenne du parc de la CAC.
- Indice de précarité du patrimoine hors QPV est 95 soit 5 points de moins que la moyenne du parc de la CAC.

L'analyse des niveaux de ressources des ménages logés sur ces trois quartiers confirme ces écarts :

- 53% des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources (PLUS), soit 20 points de plus que le taux moyen constaté à l'échelle du parc HLM de la CAC.
- 8% des ménages ont des ressources au-dessus des plafonds de ressources (PLUS), soit 5 points de moins que le taux CAC.
- Le revenu imposable moyen est inférieur de 27% à la moyenne des occupants du parc HLM de la CAC.

Concernant les emménagés récents, la situation est la suivante:

- 66% des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources (PLUS)
- 4% des ménages ont des ressources au-dessus des plafonds de ressources (PLUS)

- **Un quartier concerné par une opération de renouvellement urbain : le quartier des Fourches Charcot-Spanel**

Suite à la signature avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) d'un protocole de renouvellement urbain, le quartier a fait l'objet d'une étude de programmation urbaine qui a conduit à la définition d'un programme visant à renouveler en profondeur le quartier. En terme d'offre logements, il est notamment prévu d'assurer le développement d'une offre nouvelle et diversifiée qui conduit à la démolition de 185 logements dont 80% feront l'objet d'une reconstruction soit 148 logements. Afin de garantir une offre nouvelle diversifiée, seuls 35 logements sociaux seront reconstruits sur le site. Le reste de la reconstitution de l'offre sera réalisée sur le reste du territoire de la commune et hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

E. L'état de la demande de logement social

Au 31 décembre 2018, le fichier partagé de la demande recensait 4598 demandes de logements dont 72,6% se porte sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin en 1er choix et 27,4% sur le reste du territoire. A titre indicatif, le nombre de demandes pour un emménagement ⁽⁵⁾ est de 1,77.

⁵ A titre de référence, le chiffre utilisé correspond aux nombres d'emménagement réalisé en 2015(dernière source disponible)

Plus de 7 demandes sur 10 émanent de ménages composés de personnes seules et de familles monoparentales et le niveau de ressources reste peu élevé.

- Une demande essentiellement locale.

86,4% des demandeurs sont originaires de la CAC. Le reste des demandeurs proviennent à 5,8% du reste du département de la Manche et 7,8% d'un autre département.

40% des demandeurs sont locataires HLM et près de 20% locataires d'un logement privé.

- L'ancienneté des demandes.

Plus de 6 demandes sur 10 ont moins d'un an. Les demandes de plus de deux ans correspondent à quant à elles à 17% des demandes actives au 31 décembre 2018. Ce dernier taux est plus élevé pour les demandeurs locataires HLM.

Répartition de la demande selon l'ancienneté d'inscription

Répartition de la demande des locataires HLM selon l'ancienneté d'inscription

	Nombre	Total
Moins de 6 mois	1655	36%
De 6 à 11 mois	1289	28%
De 12 à 23 mois	662	19%
2 ans et plus	791	17%
Total	4596	100%

	Nombre	Total
Moins de 6 mois	541	29%
De 6 à 11 mois	461	25%
De 12 à 23 mois	400	22%
2 ans et plus	457	25%
Total	1859	100%

F. Les principales caractéristiques des attributions réalisées en 2017 ⁽⁵⁾

- Volume et répartition géographique

En 2017, 2338 attributions ont été enregistrées sur l'ensemble du parc locatif social de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Leur répartition géographique au sein du territoire de la CAC, tient compte de la répartition géographique de la demande et de l'offre de logements :

- Près de 85 % des attributions sont réalisées sur le territoire de Cherbourg-en-Cotentin (1985 attributions).
- Le reste des attributions (353 soit 15,1%) se répartit sur le reste du parc locatif social de la CAC et concerne au total 29 communes dont une grande partie enregistre moins de 5 attributions (17 communes).

- La répartition des attributions de logements en QPV et Hors QPV

En matière d'attributions de logements, les trois quartiers prioritaires de la politique de la ville ont regroupé 27,6% de l'ensemble des attributions réalisées en 2017 (soit 649 attributions).

⁵ Analyse des attributions réalisée la DGALN/DHUP et réalisée sur la base des données du SNE (Système National d'enregistrement. Sont recensées le nombre de radiation pour attribution.

Envoyé en préfecture le 05/07/2019
 Reçu en préfecture le 05/07/2019
 Affiché le 
 ID : 050-200007205-20190705-DEL2019_062-DE

Plus de 7 demandes sur 10 émanent de ménages composés de personnes seules et de familles monoparentales et le niveau de ressources reste peu élevé.

- Une demande essentiellement locale.

86,4% des demandeurs sont originaires de la CAC. Le reste des demandeurs proviennent à 5,8% du reste du département de la Manche et 7,8% d'un autre département.

40% des demandeurs sont locataires HLM et près de 20% locataires d'un logement privé.

- L'ancienneté des demandes.

Plus de 6 demandes sur 10 ont moins d'un an. Les demandes de plus de deux ans correspondent à quant à elles à 17% des demandes actives au 31 décembre 2018. Ce dernier taux est plus élevé pour les demandeurs locataires HLM.

Répartition de la demande selon l'ancienneté d'inscription

Répartition de la demande des locataires HLM selon l'ancienneté d'inscription

	Nombre	Total
Moins de 6 mois	1655	36%
De 6 à 11 mois	1289	28%
De 12 à 23 mois	662	19%
2 ans et plus	791	17%
Total	4596	100%

	Nombre	Total
Moins de 6 mois	541	29%
De 6 à 11 mois	461	25%
De 12 à 23 mois	400	22%
2 ans et plus	457	25%
Total	1859	100%

F. Les principales caractéristiques des attributions réalisées en 2017 ⁽⁵⁾

- Volume et répartition géographique

En 2017, 2338 attributions ont été enregistrées sur l'ensemble du parc locatif social de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Leur répartition géographique au sein du territoire de la CAC, tient compte de la répartition géographique de la demande et de l'offre de logements :

- Près de 85 % des attributions sont réalisées sur le territoire de Cherbourg-en-Cotentin (1985 attributions).
- Le reste des attributions (353 soit 15,1%) se répartit sur le reste du parc locatif social de la CAC et concerne au total 29 communes dont une grande partie enregistre moins de 5 attributions (17 communes).

- La répartition des attributions de logements en QPV et Hors QPV

En matière d'attributions de logements, les trois quartiers prioritaires de la politique de la ville ont regroupé 27,6% de l'ensemble des attributions réalisées en 2017 (soit 649 attributions).

⁵ Analyse des attributions réalisée la DGALN/DHUP et réalisée sur la base des données du SNE (Système National d'enregistrement. Sont recensées le nombre de radiation pour attribution.

Envoyé en préfecture le 05/07/2019

Reçu en préfecture le 05/07/2019

Affiché le



ID : 050-200057205-20190706-DEL2019_062-DE

- Analyse des attributions en fonction des quartiles de revenu définis dans le cadre de la loi égalité et citoyenneté.

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 prévoit qu'au minimum un quart des attributions signées de baux, réalisées en dehors des quartiers de la politique de la ville se fasse au profit de ménages dont les ressources sont inférieures au 1er quartile des revenus ou des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. En 2017, le niveau du 1er quartile était fixé pour le territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin à 8418 euros par unité de consommation.

En 2017, le nombre total d'attributions réalisées au profit des ménages relevant du premier quartile, représentait 23,9% de la totalité des attributions soit 559 attributions qui se répartissent de la manière suivante :

- 221 attributions sur les quartiers de la politique de la ville ;
- 338 attributions réalisées en dehors de ces quartiers. Le taux d'attribution hors QPV de logements réservés aux ménages relevant du 1er quartile est donc de 20,31% soit un taux inférieur au taux minimum exigé par la loi (25%). L'écart entre ces deux taux représente 74 attributions soit 3,1% du total des attributions 2017.

Par ailleurs, cette même loi prévoit qu'un pourcentage minimum d'attributions réalisées au profit des ménages appartenant aux autres quartiles soit respecté sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville (minimum de 50% des attributions annuelles).

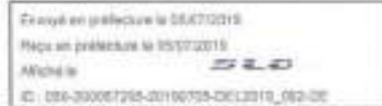
En 2017, le taux minimum de 50% imposés par la loi a été largement atteint avec un pourcentage de 58,86% en 2017 (382 attributions).

- Les attributions aux bénéficiaires des publics prioritaires

En contrepartie de ses aides financières, l'État est réservataire de droit de logements sociaux. Le contingent préfectoral pour les publics prioritaires est fixé au maximum à 25 % du total des logements de chaque organisme (auquel se rajoute une part maximum de 5 % réservée aux agents civils et militaires de l'État). Le pourcentage restant est toujours affecté aux personnes prioritaires, notamment les personnes handicapées, mal logées ou défavorisées.

L'objectif de ce contingent est de loger les personnes qui ne parviennent pas à accéder au logement locatif social par les circuits classiques d'attribution, et notamment par les autres contingents.

Dans la Manche, l'État a signé avec l'ensemble des organismes HLM, une convention de gestion du contingent préfectoral précisant les modalités de mise en œuvre et de suivi de ce contingent. Cette convention fixe un objectif minimum de 10 % des attributions réalisées lors de l'année N-1 (gestion en flux), réservé aux publics prioritaires listés dans cette convention (notamment les bénéficiaires du DALO, sortants de structures d'hébergement, personnes victimes de violence, occupants de logements insalubres, les réfugiés et bénéficiaire d'une protection subsidiaire etc). Le suivi des attributions effectuées par les bailleurs sociaux est assuré dans le fichier partagé de la demande. Il montre (cf tableau ci-dessous) qu'en moyenne à l'échelle départementale, près de 20 % des attributions sont effectuées en faveur de ce public.



II. Synthèse des principaux constats et enjeux relatifs à l'application des dispositions de la loi égalité et citoyenneté

Sur la base de cette première analyse statistique, les principaux constats et enjeux sont les suivants :

- Une répartition inégale du parc locatif social en nombre et en typologie de logement
- Une structure du parc locatif social assez différente d'une commune à l'autre et marqué par le poids de Cherbourg-en-Cotentin.
- Une connaissance de l'occupation du parc locatif à affiner afin de prendre en compte les caractéristiques du parc locatif social à différentes échelles (communes, groupements de résidences, résidences)
- La présence sur le territoire de la communauté d'agglomération de 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville que sont le quartier des Provinces, du Maupas-Haut-Maraie et des Fourches Charcot-Spanel.
- Des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui se distinguent du reste du territoire par une situation socio-économique de leurs habitants plus fragile.
- Un quartier prioritaire de la politique de la ville (Les Fourches–Charcot-Spanel), concerné par une opération de renouvellement urbain prévoyant la démolition de logements et nécessitant de reloger les personnes concernées. Des relogements qui doivent être prise en compte dans les orientations en matière d'attributions que la conférence intercommunale du logement doit élaborer.
- Une analyse des attributions réalisées en 2017 qui permet de positionner la communauté d'agglomération du Cotentin par rapport aux objectifs minimum d'équilibre de peuplement fixés par la loi égalité et citoyenneté :
 - Un taux d'attribution de logements en dehors des QPV au bénéfice des ménages du 1er quartile relativement proche du taux minimum exigé par la loi égalité citoyenneté : 20,31% des attributions effectuées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
 - Un taux d'attribution de logements en QPV au bénéfice des ménages relevant du 2ème, 3ème et 4ème quartile supérieur au taux minimum exigé par la loi égalité et citoyenneté : 58%.

Envoyé en préfecture le 05/07/2019
 Reçu en préfecture le 05/07/2019
 Affiché le 
 ID : 050-200067205-20190705-DEL2019_062-DE

Bailleur Social	Objectif quantitatif contingent préfectoral 2017 (Département)	Attributions effectuées au profit des ménages relevant du contingent préfectoral 2017 (Département)	Pourcentage réalisation objectif 2017 (Département)	Pour information	
				Pourcentage parc sur CA Cotentin (source RPLS 2017)	Nombre total attributions sur CA Cotentin en 2017 (source SNE)
Manche Habitat	185	386	209 %	13,0%	212
Presqu'île Habitat	107	177	165 %	100,0%	1011
SA HLM Coustances Gramille	40	106	265 %	10,8%	24
SA HLM du Cotentin	49	82	105 %	94,2%	549
SA HLM Cités Cherbourgeoises	55	105	189 %	100,0%	537
ICP Habitat	0	0			
SEMINOR	2	2	100 %	100,0%	4
SA de la Rance	3	4	133 %	0,0%	
SNI Grand Ouest	0	0			
Parcélos Habitat	0	2			
Total	442	834	189 %		2338

Pour rappel, par principe, tous les réservataires concourent à la réalisation des objectifs d'attribution définis à l'article L 441-1 CCH et contribuent au logement des ménages prioritaires, en outre, l'article *Article R*441-5 régit les contingents de réservation dont celui de l'État : « Une convention obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations et organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre, notamment les délais dans lesquels ce bailleur est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés. Toute convention de réservation de logement signée en application du présent alinéa est communiquée sans délai au préfet du département de l'implantation des logements réservés ».

Les autres réservataires sont les collectivités territoriales, action logement.

III. Les orientations en matière d'attribution de logements sociaux

En préambule, il convient de souligner que les orientations et les objectifs adoptés par la conférence intercommunale du logement, seront mise en œuvre dans un souci de prise en compte du choix résidentiel des ménages et de l'adéquation entre leur situation socio-économique et l'offre de logements qui pourra leur être proposée.

Par ailleurs, l'atteinte des différents objectifs nécessite de définir les outils de pilotage et de suivi les plus pertinents. A cet égard, une connaissance fine de l'occupation sociale de chaque résidence ou groupement de résidences devra permettre de proposer à chaque membre des commissions d'attributions une analyse partagée des équilibres de peuplement.

Compte-tenu de ces éléments et dans le respect de la loi égalité et citoyenneté, la conférence intercommunale adopte quatre grandes orientations en faveur d'un renforcement de la mixité sociale, des équilibres de peuplement et de la prise en compte des publics prioritaires à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin. Elles doivent permettre :

- d'élargir les opportunités résidentielles aux ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.
- d'ouvrir les quartiers de la politique de la ville à des publics plus diversifiés en poursuivant les efforts engagés.
- d'assurer la solidarité entre les différents réservataires dans l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- de structurer le pilotage et le suivi des orientations afin de faciliter leur mise en œuvre.

L'ensemble de ces orientations et leurs objectifs associés, s'appliquent sur l'ensemble du parc locatif social de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Envoyé en préfecture le 05/07/2019

Reçu en préfecture le 05/07/2019

Affiché le



ID : 050-200067206-20190706-DEL2019_062-DE

Orientation n°1 : Élargir les opportunités résidentielles des ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.

Objectif : Consacrer un quart des attributions de logements locatifs sociaux réalisées dans les quartiers autres que les quartiers de la politique de la ville aux ménages relevant du 1^{er} quartile (soit 25% des demandeurs disposant des revenus les plus faibles) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

En 2017, 20,31% des attributions réalisées en dehors des quartiers de la politique de la ville ont été faites au profit des ménages relevant du 1^{er} quartile et disposant de ressources inférieure à 8418 euros par unité de consommation (⁷). Afin d'atteindre le taux de 25%, il aurait été nécessaire de signer 74 baux supplémentaires au profit des ménages concernés par la mesure.

Conformément aux dispositions de la loi égalité et citoyenneté qui prévoit que la conférence intercommunale du logement adopte un taux minimum d'attributions en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, les membres de la CIL de la communauté d'agglomération fixe ce taux minimum à 25% d'attributions, signés de baux signés, au bénéfice des demandeurs relevant du premier quartile ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain dès l'année de signature de la convention intercommunale d'attribution.

Afin de prendre en compte dans sa totalité l'opération de renouvellement urbain du quartier des Fourches-Charcot-Spanel, tout relogement réalisé au profit de ménages issus de ce quartier et intervenant avant cette échéance, sera comptabilisé au titre de cet objectif.

Orientation n°2 : Ouvrir les quartiers de la politique de la ville à des publics plus diversifiés en poursuivant les efforts engagés.

Objectif : Respecter un objectif quantifié d'attributions à des ménages disposant de ressources supérieurs aux 25% des demandeurs les plus pauvres.

En 2017, 58% des attributions réalisées sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville ont concerné des ménages appartenant aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles de ressources. Cette proportion est donc globalement supérieure au taux minimum de 50% fixé par la loi égalité et citoyenneté.

Les membres de la conférence intercommunale du logement de la communauté d'agglomération du Cotentin souhaitent donc s'inscrire dans cette perspective en respectant le taux minimum fixé par la loi tout en souhaitant maintenir la dynamique constatée sur le territoire qui a notamment permis en 2017 de dépasser ce taux minimum. Ce taux pourra être affiné dans le cadre de l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution. Le respect de l'objectif affiné sera assuré dès l'année de signature de cette convention.

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018 et à l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation, les quartiers concernés sont les suivants :

1. les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
2. pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2015, les quartiers classés en zone urbaine sensible qui n'ont pas été classés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ;
3. Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement en QPV, les quartiers qui ne seraient plus à l'avenir reconnu prioritaire au titre de la politique de la ville.

Afin d'identifier la deuxième catégorie de quartier, une cartographie sur laquelle figurant le périmètre des ZUS est jointe en annexe du présent document.

⁷ Plafond du 1^{er} quartile applicable en 2017

Envoyé en préfecture le 05/07/2019
 Reçu en préfecture le 05/07/2019
 Affiché le 
 ID : 050-200067205-20190705-DEL2019_062-DE

Orientation n°3 : Assurer la solidarité entre les différents réservataires dans l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire intercommunal

Objectif : Consacrer au moins 25% des attributions de logements locatifs sociaux de chaque réservataire et chaque bailleur⁸, aux ménages prioritaires.

La loi égalité et citoyenneté prévoit que cet objectif s'applique à tous les contingents de réservation autre que celui de l'Etat. La convention 2019-2024 relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires fixe un objectif annuel de 10% du nombre total des attributions prononcées. Par ailleurs, le taux de réservation de logements au profit des fonctionnaires est de 5%.

L'objectif pour les bailleurs sociaux et les réservataires de consacrer au moins 25% de leurs attributions, vient donc en complément du contingent de l'Etat.

L'atteinte de ces objectifs nécessite au préalable un diagnostic approfondi du parc de logement en fonction de sa localisation géographique et des dynamiques de mobilités et d'attribution qui peuvent être très différentes d'une commune à l'autre.

Orientation n°4 : Structurer le pilotage et le suivi des orientations afin de faciliter leur mise en œuvre.

Objectif : Faciliter la mise en œuvre des orientations fixées par la conférence intercommunale du logement en matière de mixité et d'équilibre territorial, de prise en compte des publics prioritaires et de relogement des ménages concernés par une opération de renouvellement urbain.

La mise en œuvre des orientations nécessite à l'échelle intercommunale un accompagnement des différents acteurs concernés par la réforme des attributions de logements. Cet accompagnement sera notamment défini dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution et le plan partenarial de gestion de la demande logement social et d'information des demandeurs.

Dans ce cadre, l'élaboration et la signature de la convention intercommunale d'attribution devra permettre :

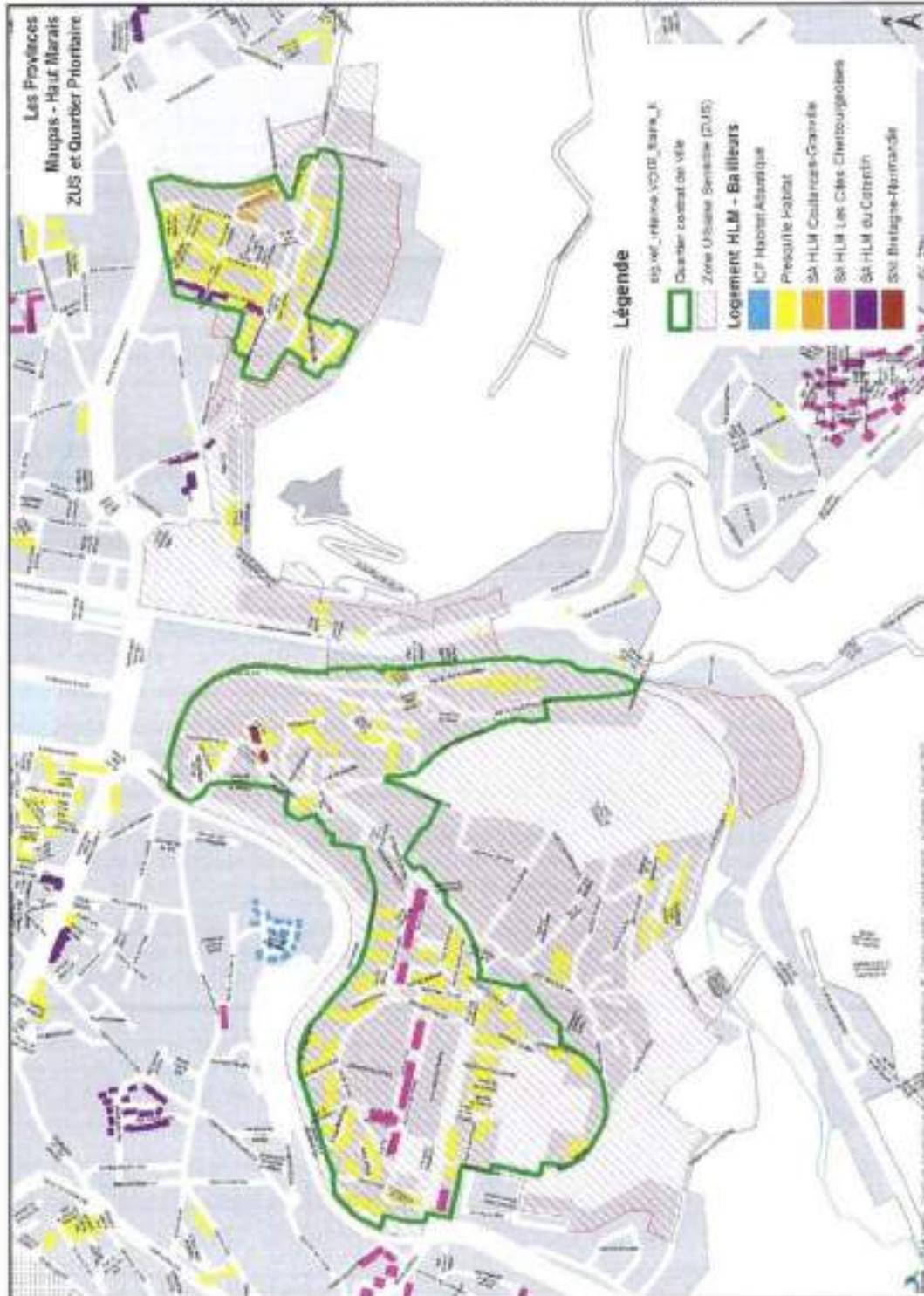
- de définir et mobiliser les outils contribuant à la mise en place d'un pilotage intercommunal.
- d'assurer une connaissance fine de l'occupation sociale de chaque résidence ou groupement de résidences afin de permettre à chaque membre des commissions d'attributions de disposer d'une analyse partagée des équilibres de peuplement.
- de préciser les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en s'appuyant sur la charte inter-bailleur de relogement qui sera mise en place dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain des Fourches-Charcot-Spanel.

Par ailleurs, le plan partenarial de gestion de la demande logement social et d'information des demandeurs élaboré par la communauté d'agglomération du Cotentin veillera à renforcer et harmoniser l'information des demandeurs en matière de traitement de leurs demandes et de compréhension des processus d'attribution.

⁸ Rappel de l'article 1441-1 CCH : "Au moins un quart des attributions annuelles de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application du présent article

Envoyé en préfecture le 05/07/2019
Reçu en préfecture le 05/07/2019
Affiché le 
ID : 050-200367208-20190705-DEL2019_062-DE

Annexe 1 : Périmètre des Zones Urbaines Sensibles



Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Affiché le SLD
ID : 050-200056844-20230929-DEL2023_225-DE

Annexe 2 : liste des catégories de ménages prioritaires au titre de l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation

En sus des logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 (DALO), les catégories de ménages sont considérés comme prioritaires sont les suivantes :

- a) 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 ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) 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 ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) 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 ;
- g bis) Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- h) 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 ;
- i) 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 ;
- j) 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 ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Annexe 4 : Charte des bonnes pratiques des partenaires sur l'enregistrement des demandes



FICHER PARTAGÉ MANCHE

MODE OPERATOIRE DE SAISIE DES DEMANDES

Sommaire

<i>I</i> – LE CADRE GENERAL.....	2
1. Les engagements des partenaires vis-à-vis du demandeur de logement.....	2
2. Sensibilisation des demandeurs sur leurs responsabilités.....	2
<i>II</i> - LES REGLES D'UTILISATION PAR LES PARTENAIRES DU FICHER PARTAGE.....	3
3. Réception et enregistrement de la demande, délivrance du numéro unique.....	3
4. Instruction de la demande.....	4
5. L'attribution et la radiation.....	5
ANNEXES.....	5

I – LE CADRE GENERAL

Le cadre législatif et réglementaire de la gestion de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux est fixé par le Code de la Construction et de l'Habitation dans ses articles L. 441 à L. 441-2-9 et R. 441-1 à R. 441-12. Il précise notamment la procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social.

Tous les partenaires doivent agir dans le respect de ces dispositions législatives et réglementaires.

1. Les engagements des partenaires vis-à-vis du demandeur de logement :

Les partenaires du dispositif de gestion de la demande en fichier partagé prennent les engagements suivants :

- Enregistrement de toutes les demandes de logement locatif social sans exception après vérification de la pièce d'identité,
- Respect du délai de saisie défini. Dans un souci de réactivité, l'enregistrement doit être effectué au quotidien si possible et dans tous les cas dans un délai maximum de 8 jours,
- Transmission au demandeur d'une attestation d'enregistrement avec indication du numéro départemental unique,
- Un seul dépôt nécessaire pour l'enregistrement de la demande et des pièces justificatives obligatoires limitées légalement, actualisation et renouvellement auprès de n'importe quel lieu d'enregistrement,
- Information en toute transparence des demandeurs sur l'état d'avancement de leur dossier,
- Confidentialité sur les données enregistrées.

2. Sensibilisation des demandeurs sur leurs responsabilités :

Les partenaires s'engagent à responsabiliser les demandeurs et, à ce titre, à les sensibiliser aux conditions de prise en compte de la demande :

- Dossier conforme au modèle Cerfa dûment complété pour l'enregistrement des demandes. La copie d'une pièce d'identité ou du titre de séjour en cours de validité doit être jointe,
- Pièces justificatives à transmettre (voir article R. 441-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : « Liste des pièces justificatives pour l'instruction de la demande de logement locatif social ») et, notamment, la copie de l'avis d'imposition N-2 pour l'instruction des dossiers et pouvoir prétendre à des propositions de logement,
- Réponse rapide à donner aux propositions et prospections de logement (les propositions correspondent aux propositions de logements faites par les bailleurs après décision de la CAL ; les prospections correspondent aux contacts pris auprès des demandeurs par les réservataires ou les bailleurs pour proposer un bien disponible avant présentation du dossier en CAL)
- Information du renouvellement de la demande ; information de l'annulation éventuelle de la demande (par écrit), sans attendre le renouvellement,
- Transmission de renseignements exacts et actualisés régulièrement,
- Fiabilité et sincérité des renseignements donnés, entre autres pour les demandes saisies en ligne.

II - LES REGLES D'UTILISATION PAR LES PARTENAIRES DU FICHER PARTAGE

Cette partie décrit les règles d'utilisation quotidienne à adopter par les utilisateurs de l'outil concernés par les trois étapes évoquées ci-dessous:

3. Réception et enregistrement de la demande, délivrance du numéro unique

NB : Ces dispositions sont à suivre en fonction du niveau d'intervention des partenaires (rôles différents des bailleurs, des communes ou autres réservataires)

- Acceptation de tous les dossiers de demande, quel que soit le niveau de revenus imposables des demandeurs, quelle que soit la commune souhaitée dans le département (sur la base du dossier de demande Cerfa et d'une pièce d'identité),
- Vérification du contenu de la demande :
 - vérification de l'état civil,

vérification des coordonnées : adresse(s), téléphone(s) et adresse mail si le
sa demande par voie électronique,

- Vérification de la présence d'une copie de la pièce d'identité ou du titre de séjour. En cas d'absence, réclamer la copie,
- Avant tout nouvel enregistrement, vérification de l'existence d'une demande au nom du demandeur ou du codemandeur. Il est de la responsabilité de l'utilisateur de vérifier si une nouvelle demande ne concerne pas un dossier déjà enregistré dans le Fichier départemental.
NB : Toute demande non renouvelée, dont la date de dépôt est supérieure à 18 mois, ne peut être restaurée.
- Enregistrement de la demande et préconisations de saisie : qualité et rigueur dans la saisie des dossiers, vérification de la cohérence et de l'exactitude des données enregistrées,
 - personnes fiscalement à charge : tous les mineurs sont à enregistrer (une précision sur la garde alternée ou le droit de visite peut être apportée) et tous les majeurs fiscalement à charge (si justificatif),
 - situation professionnelle : veiller à indiquer l'adresse de l'employeur,
 - revenu fiscal de référence : la notice explicative jointe au Cerfa de demande indique que si le demandeur n'est pas séparé judiciairement, ou victime de violence conjugale attestée par un dépôt de plainte, il convient d'enregistrer le revenu fiscal de référence du couple.
La loi ALUR prévoit un allègement de cette disposition : si le demandeur produit « une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile » ; ou en cas de procédure de divorce par consentement mutuel « lorsque la procédure de divorce est attestée par un organisme de médiation familiale ». Il convient, dans le cas de la fourniture d'une de ces pièces, de saisir le revenu fiscal de référence du demandeur uniquement.
 - ressources mensuelles : bien identifier la nature des revenus,
 - logement actuel : ne pas utiliser « chez un particulier » lorsque le demandeur est locataire dans le privé. Ce choix sera à enregistrer si le demandeur est hébergé par un tiers autre que ses parents ou enfants,
 - motif de la demande : enregistrer les motifs dans l'ordre indiqué par le demandeur,
 - localisation souhaitée : respecter l'ordre de choix précisé par le demandeur.
Les quartiers utilisés doivent rester conformes à la cartographie arrêtée par le Comité Fonctionnel,
 - situation de handicap : si la case concernant le handicap est cochée, veiller à obtenir la fiche annexe dûment complétée.

Le guide utilisateur (annexe) est une aide pour les modalités de saisie sur Imhoweb.

- Scanner la pièce d'identité et l'annexer à la demande,
- Délivrance d'un numéro départemental unique qui s'effectue par le biais du fichier départemental,
- Remise de l'attestation d'enregistrement ou envoi de celle-ci par Manche Habitat,
- Lors du renouvellement de la demande, la même rigueur est à adopter quant à la saisie et à la mise à jour des informations. L'attestation de renouvellement est à remettre au demandeur ou à envoyer par Manche Habitat.

4. Instruction de la demande

- Il ne peut y avoir d'instruction, ni de prospection, ni de passage en commission d'attribution, ni de proposition ou d'entrée dans les lieux si un numéro départemental unique n'a pas été délivré au préalable.
- Les demandes de pièces sont destinées à justifier la sincérité et l'exactitude de la déclaration du demandeur et permettent de vérifier que les conditions d'accès au logement social sont remplies.
- La mise à jour de la demande sur Imhoweb permet l'actualisation des dossiers ainsi que la vérification de la cohérence et de l'exactitude des données enregistrées.
- Les documents fournis peuvent être scannés et annexés à la demande dans le but de répondre à l'objectif du dossier unique de demande.
- Les bailleurs assurent la saisie des prospections (scénario intégré) ou d'une intervention (scénario non intégré) pour toute démarche effectuée auprès d'un demandeur pour l'orienter vers un logement.
- Les bailleurs s'engagent à la saisie de tous les passages en commission d'attribution et de toutes les

décisions de la commission d'attribution (transmission par interface et en scénario non intégré)

- Une demande inscrite en CAL par un bailleur ne devra pas être modifiée par un autre bailleur.
- Pour la gestion des propositions les modalités sont les suivantes :
 - ✓ Toutes les propositions doivent être saisies, de même que tous les motifs de refus des demandeurs (transmission par interface en scénario non intégré).
 - ✓ Une demande de logement peut être bloquée seulement pour attribution, et ce, pendant 15 jours maximum à partir de la date de la proposition.
 - ✓ Durant la période de blocage, aucune démarche commerciale ne peut être effectuée. De même, le bien ne peut être proposé à deux demandeurs simultanément.
 - ✓ Il ne faut pas attendre la fin du délai accordé au demandeur pour renseigner le système si sa réponse est obtenue avant. Il faudra préciser le motif de refus éventuel.

5. L'attribution et la radiation

- La date d'entrée dans les lieux est à renseigner obligatoirement par le bailleur social dès l'entrée effective. Il s'agit d'une phase essentielle (seule information permettant d'indiquer qu'une demande est satisfaite) demandant une vigilance accrue et des contrôles réguliers afin que le volume des demandes satisfaites soit parfaitement fiable et que le fichier départemental renvoie la réalité des attributions effectuées.
- La demande d'annulation doit être écrite par le demandeur. Le courrier doit être scanné et annexé à la demande avant l'annulation de celle-ci.

1 Liste des pièces justificatives pour l'instruction de la demande de logement locatif social(Art. R. 441-2-4 du CCH).

2 Guide utilisateur du logiciel Imhoweb.

ANNEXE 1 - LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES POUR L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

(Article R. 441-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation selon dispositions de l'arrêté du 24 juillet 2013 (NOR : ETL1316531A) relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social...)

Les documents produits peuvent être des copies des documents originaux.

I. – Pièces obligatoires qui doivent être produites par le demandeur et toute autre personne majeure appelée à vivre dans le logement pour l'instruction

A. – Identité et régularité du séjour

a) Pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport) pour chacune des personnes majeures à loger ou, pour les enfants mineurs, livret de famille ou acte de naissance ;

b) Le cas échéant, jugement de tutelle ou de curatelle ;

c) Pour les citoyens de l'Union européenne, les ressortissants d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération helvétique, les pièces nécessaires à la vérification du respect des conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour sur le fondement des articles L. 121-1 et L. 122-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile ;

d) Pour les citoyens de l'Union européenne soumis à des mesures transitoires par le traité d'adhésion à l'Union européenne de l'Etat membre dont ils sont ressortissants et exerçant une activité professionnelle, la justification d'un droit au séjour attesté par l'un des titres de séjour mentionnés à l'article 1er de l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1^o) du code de la construction et de l'habitation ;

e) Pour les membres de famille des ressortissants visés au c et au d, lorsqu'ils possèdent la nationalité d'un Etat tiers, la justification d'un droit au séjour attesté par l'un des titres de séjour mentionnés à l'article 1er de l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1^o) du code de la construction et de l'habitation ;

f) Pour les personnes de nationalité étrangère autres que celles visées aux c, d, e et pour toutes les personnes majeures qui vivront dans le logement, l'un des titres de séjour mentionnés à l'article 2 de l'arrêté pris en application de l'article R. 441-1 (1^o) du code de la construction et de l'habitation.

B. – Revenu fiscal de référence des personnes appelées à vivre dans le logement (personnes considérées comme vivant au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation)

Il s'agit du revenu pris en compte pour déterminer le respect des plafonds de ressources applicables pour l'accès au logement social.

a) Avis d'imposition de l'avant-dernière année (N-2) pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ;

b) Lorsque tout ou partie des revenus perçus l'avant-dernière année (N-2) n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, il conviendra de produire un avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire ;

En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou, le cas échéant, du ou des employeurs pourra être admise.

Ces documents doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros :Cas particuliers

:

c) Français établis à l'étranger rentrés en France en situation d'indigence attestée : l'examen des ressources s'effectue sur la base de l'attestation de situation d'indigence visée par le ministère des affaires étrangères ;

d) Les titulaires d'une protection internationale accordée par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides (OFPRA) ou la Cour nationale du droit d'asile (CNDA) (réfugiés, bénéficiaires de la protection subsidiaire et apatrides) qui ne peuvent produire un avis d'imposition français ont uniquement à justifier des ressources perçues après la date de leur entrée sur le territoire français, indiquées sur leur récépissé constatant la reconnaissance d'une protection internationale ou sur leur carte de résident ou leur carte de séjour temporaire. Les personnes bénéficiaires de la protection subsidiaire justifieront de leur statut en fournissant la décision de l'OFPRA ou de la CNDA les concernant. Les ressources pourront être évaluées sur la base des revenus perçus depuis les douze derniers mois ou, le cas échéant, depuis l'entrée sur le territoire, démontrées par tous moyens de preuve, en particulier les documents prévus à la rubrique ci-dessous « montant des ressources mensuelles », à l'exception d'attestation sur l'honneur ;

c) Les demandeurs qui, du fait notamment de leur date d'entrée récente sur le territoire, justifient ne pouvoir produire ni d'avis d'imposition français ni un document équivalent pourront voir leurs ressources évaluées dans les mêmes conditions qu'au d). Les documents rédigés en langue étrangère doivent être traduits en français.

II. – Pièces complémentaires que le service instructeur peut demander

Situation familiale :

Document attestant de la situation indiquée :

— marié(e) : livret de famille ou document équivalent démontrant le mariage ;

— veuf(ve) : certificat de décès ou livret de famille ;

— pacte civil de solidarité (PACS) : attestation d'enregistrement du PACS ;

— enfant attendu : certificat de grossesse attestant que la grossesse est supérieure à douze semaines ;

— divorcé(e) ou séparé(e) : extrait du jugement, de l'ordonnance de non-conciliation ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel, ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou autorisation de résidence séparée ou déclaration judiciaire de rupture de PACS.

Situation professionnelle :

Un document attestant de la situation indiquée :

Mêmes documents que ceux justifiant du montant des ressources mensuelles (rubrique suivante), sauf si les cases cochées dans le formulaire sont :

— étudiant : carte d'étudiant ;

— apprenti : contrat de travail ;

— autre : toute pièce établissant la situation indiquée.

Montant des ressources mensuelles :

Tout document justificatif des revenus perçus :

— s'il est disponible, dernier avis d'imposition reçu pour toutes les personnes appelées à vivre dans le logement ;

— salarié : bulletins de salaire des trois derniers mois ou attestation de l'employeur ;

— non-salarié : dernier bilan ou attestation du comptable de l'entreprise évaluant le salaire mensuel perçu ou tout document comptable habituellement fourni à l'administration ;

- retraite ou pension d'invalidité : notification de pension ;
- allocation d'aide au retour à l'emploi : avis de paiement ;
- indemnités journalières : bulletin de la sécurité sociale ;
- pensions alimentaires reçues : extrait de jugement ou autre document démontrant la perception de la pension ;
- prestations sociales et familiales (allocation d'adulte handicapé, revenu de solidarité active, allocations familiales, prestation d'accueil du jeune enfant, complément familial, allocation desoutien familial...) : attestation de la Caisse d'allocations familiales (CAF)/Mutualité sociale agricole (MSA) ;
- étudiant boursier : avis d'attribution de bourse.

Logement actuel :

Un document attestant de la situation indiquée :

- locataire : bail et quittance ou, à défaut de la quittance, attestation du bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ou tout moyen de preuve des paiements effectués ;
- hébergé chez parents, enfants, particulier : attestation de la personne qui héberge ;
- en structure d'hébergement, logement-foyer : attestation de la structure d'hébergement ou du gestionnaire du logement-foyer ;
- camping, hôtel : reçu ou attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
- sans-abri : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ;
- propriétaire : acte de propriété, plan de financement.

Motif de votre demande :

Un document attestant du motif invoqué :

- sans logement : attestation d'un travailleur social, d'une association ou certificat de domiciliation ou autre document démontrant l'absence de logement ;
- logement non décent : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, copie du jugement d'un tribunal statuant sur l'indécence du logement, d'une attestation de la CAF/MSA ou autre document démontrant l'indécence du logement ;
- logement insalubre ou dangereux : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, attestation de la CAF ou de la CMSA, copie d'une décision de l'administration (mise en demeure, arrêté préfectoral ou municipal d'insalubrité réparable ou irrémédiable ou de péril, ou de fermeture administrative s'il s'agit d'un hôtel meublé) ou autre document démontrant l'insalubrité ou la dangerosité du logement ou de l'immeuble ;
- local impropre à l'habitation : document établi par un service public, un travailleur social, un professionnel du bâtiment ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, arrêté préfectoral de mise en demeure de faire cesser l'occupation des lieux ou autre document démontrant le caractère impropre à l'habitation ;
- logement repris ou mis en vente par son propriétaire : lettre de congé du propriétaire ou jugement prononçant la résiliation du bail ;
- procédure d'expulsion : commandement de payer ou assignation à comparaître ou jugement prononçant l'expulsion ou commandement de quitter les lieux ;
- violences familiales : ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou dépôt de plainte ;
- coût du logement trop élevé : quittance ou autre document démontrant les dépenses affectées au logement ;
- handicap : carte d'invalidité ou décision d'une commission administrative compétente (commission départementale de l'éducation spéciale, commission technique d'orientation et de reclassement professionnel, commissions des droits et de l'autonomie des personnes handicapées) ou d'un organisme de sécurité sociale ;
- raisons de santé : certificat médical ;
- divorce, séparation : jugement de divorce ou séparation ou déclaration de rupture de PACS, ordonnance de non-conciliation ou convention homologuée en cas de divorce par consentement

mutuel ou ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou autorisation de résidence séparée ;

- regroupement familial : attestation de dépôt de demande de regroupement familial ;
- assistant maternel ou familial : agrément ;
- mutation professionnelle : attestation de l'employeur actuel ou futur ;
- accédant à la propriété en difficulté : plan d'apurement de la dette ; démarches en cours attestées par un travailleur social ou une association ou autre document démontrant les difficultés ;
- rapprochement du lieu de travail : pièce justifiant de la localisation de l'emploi actuel ou futur.

Annexe 5 : Agrément préfectoral de la CIA



Courrier arrivé le

06 DEC. 2022

Bureau courrier CAC

2592
2590U

Direction
départementale
des territoires et de la mer

Service Habitat
Unité politiques de l'habitat et
renouvellement urbain

Affaire suivie par :
M. Stéphane HEARD
02 33 06 39 46
stephane.heard@manche.gouv.fr

Saint Lô, le 01 DEC. 2022

Monsieur le Président,

Vous m'avez adressé pour agrément, le 4 novembre dernier, le projet de convention intercommunale d'attribution de la Communauté d'agglomération du Cotentin.

Ce document a été élaboré sur la base d'un diagnostic partagé et a fait l'objet, tout au long de sa conception, d'une concertation soutenue avec l'ensemble des acteurs oeuvrant localement aux politiques du logement social.

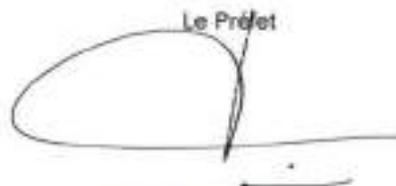
Il répond à l'ensemble des attendus réglementaires.

Il précise en effet les modalités d'application des objectifs d'attributions définis par le document cadre validé par la conférence intercommunale du logement en 2019, en précisant les engagements territorialisés des différents bailleurs et réservataires. La convention comporte également les engagements des parties prenantes à même de favoriser la mixité sociale et l'occupation équilibré du parc à l'échelle de l'intercommunalité. Elle précise enfin les modalités de relogement des ménages impactés par des opérations de renouvellement urbain, ainsi que les modalités de pilotage et de suivi des engagements.

Au regard de son élaboration concertée et de son contenu conforme à la réglementation, j'ai le plaisir de vous informer que la convention présentée recueille mon agrément.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Monsieur David MARGUERITTE
Président de la CA du Cotentin
8 Rue des Vindits
50 130 Cherbourg-en-Cotentin

Le Préfet


Frédéric PERISSAT

Copie : Madame la sous-préfet de Cherbourg
Délégation territoriale nord de la DDTM