

Politique d'attribution des logements

Approuvé par le Conseil d'Administration le
14/10/2021

Direction Clientèle

silène
L'HABITAT AU CŒUR.

Politique d'attribution des logements

Sommaire

PREAMBULE

1.	Critères généraux d'attribution.....	3
2.	Conditions d'attribution.....	3
3.	Engagements quantitatifs d'attribution.....	5
4.	Orientations de la Carène.....	5
5.	Les réservataires.....	6
6.	Nombre de candidats.....	6
7.	Publics prioritaires.....	7
8.	Critères de priorisation.....	7
9.	Analyse de la capacité financière.....	7
10.	Typologie adaptée.....	9
11.	Parcours résidentiel.....	10
12.	La décision de non-attribution.....	11
13.	Rejet pour irrecevabilité.....	11
14.	Attribution aux collaborateurs Silène.....	11

PREAMBULE

La Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) est une instance décisionnaire du processus d'attribution des logements de Silène. Elle a pour objet d'attribuer nominativement les logements conventionnés ou non conventionnés à usage d'habitation dont Silène est propriétaire et d'examiner l'occupation des logements de l'office.

L'attribution des logements est de la compétence exclusive de la CALEOL dont la composition et les modalités de fonctionnement sont décidées par le conseil d'administration et formalisées dans le règlement intérieur de la CALEOL pour une durée de 6 ans.

Elle attribue selon les réglementations en vigueur, les orientations fixées dans le Programme Local de l'Habitat des EPCI (CARENE, CAP ATLANTIQUE) et conformément à la politique d'attributions des logements fixée par le Conseil d'Administration de l'office (CA).

La CALEOL décide dans le respect de l'article L 441 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) :

- En favorisant l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers ;
- En permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social ;
- En facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés ;
- En veillant à l'équilibre social des résidences, quartiers et territoires ;
- En favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Par ailleurs, Silène porte une attention particulière au soutien du parcours résidentiel des ménages au sein du son parc et à l'accession à la propriété des logements mis en vente.

Il est entendu que toute évolution de la réglementation s'intégrera de plein droit dans la politique d'attribution, en venant compléter ou modifier les dispositions ci-dessus, sans qu'il soit besoin d'une décision formelle du Conseil d'Administration de l'office.

Partie 1 - Critères généraux d'attribution

Conformément à l'article L441-1 CCH, il est tenu compte pour l'attribution des logements :

- Du patrimoine ;
- De la composition familiale ;
- Du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage ;
- De l'éloignement des lieux de travail ;
- De la mobilité géographique liée à l'emploi ;
- De la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs ;
- De l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

Partie 2 - Conditions d'attribution

- Conformément à l'article R441-1 CCH, les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article L. 441-1 aux bénéficiaires suivants :
 - o Les personnes physiques de nationalité française ou admises à séjourner sur le territoire à condition que les ressources de l'ensemble des personnes composant le ménage n'excèdent pas les plafonds réglementaires fixés par arrêté ;
- Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1 :

- À des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 en vue de les sous-louer ;
- À des organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs dont la mobilité professionnelle implique un changement de secteur géographique ;
- À des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;
- À des associations dont l'objet est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires ;
- À des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;
- À des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs compétences définies à la section 2 du chapitre III du titre II du livre Ier du même code, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;
- À des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés, pour une durée n'excédant pas six mois, à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail ;
- À des établissements publics de coopération inter-communale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

Des dérogations aux plafonds de ressources sont accordées dans les situations suivantes :

SITUATIONS	TEXTES	CONDITIONS	MODALITES
Mobilité résidentielle :			
Logement loué en sous-occupation	L 442-3-1 CCH	Etre en sous occupation. Le logement de destination doit être adapté à la composition familiale (entre sur et sous occupation) et le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.	De droit
Logement adapté handicap	L 442-3-2 CCH	Occuper un logement adapté aux personnes présentant un handicap et que le ou les occupants de ce logement présentant un tel handicap n'occupent plus le logement et que le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.	De droit
Financement PLUS :			
Logement financés PLUS	R 331-12 CCH	10 % des logements peuvent être occupés par des personnes dont les ressources peuvent être supérieures de 20 % du PLUS	De droit si : 30% des logements sont occupés par des personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % du PLUS
Arrêté Préfectoral :			
Logements ou sites des QPV	R 441-1-1 CCH	Pour résoudre des problèmes graves de vacance de logements, faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations ainsi que pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les QPV	C'est un arrêté préfectoral qui va définir le plafond dérogatoire applicable et indiquer la durée de la délégation
Logements ou sites Hors QPV		Occupation + 65 % personnes ayant l'APL (Annexe 1)	
Convention de délégation :			
Etat vers EPCI	R 441-1- 2 CCH	Immeuble ou site ayant 20 % de logements vacants depuis au moins 3 mois ou situés en QPV afin de favoriser la mixité sociale	Si prévu dans la convention: dérogation possible jusqu'à 30 %

Partie 3 - Engagements quantitatifs d'attribution

Silène s'inscrit dans les déclinaisons locales de la politique nationale du logement social. Dans ce sens, l'office favorise l'accueil des ménages identifiés comme prioritaires dans les territoires en tenant compte dans ses attributions, des priorités fixées dans :

- **Les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées ;**

- **Les Accords Collectifs Départementaux ;**
- **Les Conventions Intercommunales d'Attributions (CIA) :**

25 % des décisions d'attribution annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées aux ménages défavorisés définis par arrêté ministériel ou à des personnes relogées au titre de la nouvelle politique de rénovation urbaine.

50% des décisions attribution dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, doivent être proposées à des demandeurs autres que les ménages défavorisés définis par arrêté ministériel.

- **Les Orientations Stratégiques de Silène :**

Dans les mises en service, la part annuelle de mutation sur le nombre total d'attributions a été fixée par Silène à 25 % sauf relogements liés au renouvellement urbain.

Partie 4 - Orientations EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale)

Pour mettre en œuvre ces orientations sur l'ensemble de son parc, Silène doit contribuer à favoriser la mixité au sein de ses opérations afin de réduire les situations de concentration de fragilités.

A ce titre, un outil d'aide à la décision pouvant orienter les attributions est mis en place sous forme d'indicateurs de vigilance sociale, l'objectif étant de rechercher un meilleur équilibre territorial entre quartiers et communes.

Cet indicateur est calculé en prenant la moyenne pondérée de 4 indicateurs :

- Des personnes seules,
- Des ménages monoparentaux,
- Des locataires sans activité (hors retraite),
- Des ménages à faibles revenus (<40% du plafond de ressources).

- **Sur le territoire de la CARENE**

Silène possède des logements sur le territoire de la CARENE. Cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) a mis en place une Conférence Intercommunale du logement (CIL) (Annexe 4) qui a validé des orientations d'attributions dans sa CIA (Annexe 3).

Ces orientations sont guidées à Silène et à sa CALEOL, en voici les grands axes :

- Poursuivre l'effort solidaire de développement de l'offre en logement social sur tout le territoire ;
- Faire de la modernisation du parc le plus ancien, un vecteur de mixité ;
- Répondre aux besoins de tous, y compris des plus démunis, à l'échelle de chaque commune et de chaque quartier ;
- Garantir la prise en compte des ménages prioritaires dans une logique d'équilibre territorial au sein de l'agglomération, de façon partagée entre les acteurs : l'accord collectif communal ;
- Reloger et accompagner des ménages dans le cadre des projets de renouvellement urbain en QPV et en secteur de fragilité (Annexe 5) ;
- Garantir la coopération entre bailleurs locatifs sociaux et titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention ;
- Réduire les concentrations de fragilités dans les zones de fragilité repérées et tendre dans les secteurs géographiques ne souffrant pas de concentrations géographiques de fragilité, vers un rééquilibrage du poids des attributions.

- **Sur le territoire de CAP ATLANTIQUE**

En cours d'élaboration.

Partie 5 - Les réservataires

La loi a prévu des dispositions réservant un contingent de logements à certains bénéficiaires, qui dans le cadre de ce contingent, proposent ensuite des candidats aux bailleurs ou indiquent un nombre d'attribution à faire au titre de leur contingent.

La CALEOL sera attentive au respect des engagements contractés par l'office au travers des conventions de réservations.

La CALEOL reste décisionnaire du classement des candidats proposés par les réservataires.

- **Les réservations au profit de l'Etat**

30% des logements du patrimoine de Silène lui sont réservés : 25% sont mobilisés au profit des personnes prioritaires et 5% au profit des agents de l'Etat.

- **« Les réservations au titre des Collectivités**

En contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts, d'un apport de foncier ou de financements par une commune ou un EPCI, Silène prévoit des réservations de logements en droits de suite sur les résidences concernées.

- **Les réservations au titre d'Action Logement Service (ALS)**

En contrepartie de financements apportés par Action Logement Service dans les opérations neuves ou de réhabilitation, Silène prévoit par convention des réservations de logements sur l'ensemble de son patrimoine, en droits de suite ou en droits uniques.

Partie 6 - Nombre de candidats

Conformément à l'article R441-3 CCH, il sera présenté **3 candidats**.

En cas de présentation d'un seul candidat par un réservataire, le service instructeur de Silène se réserve le droit d'ajouter un ou deux candidats pour respecter cette obligation.

Par dérogation, un seul candidat peut être proposé dans les cas suivants :

- Insuffisance de candidature caractérisée par 6 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme ;
- Candidats dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO, victimes de violences conjugales, réfugiés, sortants d'hébergement et insalubrité ;
- **Candidats dans le cadre du programme de relogement NPNRU et de restructuration de logements au sein du patrimoine Silène ;**
- Associations dans le cadre de la mise à disposition de logement pour des baux associatifs ou baux glissants ;
- Logement dont le financement est en PLAI Adapté.
- Candidats retenus dans le cadre du dispositif Commission Inter-bailleurs (CIB) de la CARENE – Annexe 6

Partie 7 - Publics prioritaires

Les personnes prioritaires dans l'attribution de logements sociaux sont définies par l'article L441-1 CCH. Lors de l'attribution des logements, la CALEOL doit prioriser ces publics identifiés dont le contingent a été validé par des pièces justificatives par la Préfecture.

A ce titre, une convention cadre est signée conjointement tous les 2 ans avec le Préfet de la Loire-Atlantique et les bailleurs sociaux possédant du patrimoine dans le département. Elle fixe les objectifs d'attribution de logements et précise les 4 publics les « plus prioritaires », à savoir dans la dernière convention, les ménages DALO, victimes de violences conjugales, réfugiés et sortants d'hébergement. (Annexe 2).

Partie 8 - Critères de priorisation complémentaires

Outre les publics prioritaires, il est défini d'autres critères de priorisation notamment pour distinguer deux candidatures de même urgence et priorité :

- La candidature a déjà été positionnée en rang 2 ou 3 lors d'une précédente CALEOL ;
- L'ancienneté de la demande de logement.

Conformément à l'article L.441-2-2 du CCH, le fait pour l'un des membres du ménage, candidat à l'attribution d'un logement social, d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé, peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social.

A titre exceptionnel et en cas d'urgence rendant impossible l'usage normal de son logement (sinistre, incendie), un ménage peut se voir proposer un logement par le Service Développement Commercial, sous réserve de remplir les conditions d'accès au logement social.

La mise à disposition du logement devra être contractualisée par la signature d'une convention temporaire d'occupation. Cette proposition temporaire devra être régularisée par un passage en CALEOL dans les 10 jours suivant la mise à disposition du nouveau logement si un retour dans le logement initial est impossible.

Les demandeurs ayant refusé sur une même année, 3 propositions adaptées de logement, ne seront plus considérés comme prioritaires par la CALEOL.

Une attention particulière sera portée sur la commercialisation des logements remis en location et qui sont prévus sur le plan de vente 2020-2025 en privilégiant les ménages dont la capacité financière est suffisante pour devenir après deux ans d'occupation dans le logement des acquéreurs potentiels.

Partie 9 - Analyse de la capacité financière

Pour l'appréciation de la solvabilité des demandeurs, il est défini une estimation APL, un calcul d'un taux d'effort et d'un reste pour vivre.

Le taux d'effort est calculé suivant la formule défini par l'arrêté du 10 mars 2011 :

- Numérateur : somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges récupérables et du montant de la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie, diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial ;
- Dénominateur : somme des ressources des personnes qui vivront au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code précité, figurant dans la demande de logement.

$$\text{(Loyer + charges - APL) / Ressources} \times 100 = 33\%$$

Seuil de référence inférieur à 33% des ressources du ménage

Le reste pour vivre est calculé selon la formule suivante :

$$\text{(Ressources - (loyer + charges - APL)) / Unités de consommation} / 30 = 10 \text{ à } 15\text{€ €/jour/UC}$$

Seuil de référence :

- Ménages modestes (minima sociaux, AAH, chômage <1000€) : RAV/Jour/UC =10€
- Ménages ayant au moins un actif à temps plein : RAV/Jour/UC =15€

Dans l'hypothèse où Silène considère qu'il existe un risque de mise en difficulté du ménage elle doit :

- Informer systématiquement la CALEOL pour évaluer le risque encouru.
- Proposer de mettre en place des mesures de prévention avec le Service Politique Sociale et Recouvrement de Silène et/ou le travailleur social.

Une attention particulière est apportée aux dossiers ayant un taux d'effort supérieur à 33%, avec un regard porté sur le « reste pour vivre » qui sera étudié pour apprécier plus finement la solvabilité du ménage. Ce « reste pour vivre » doit être supérieur à 15€ par unité de consommation.

Le parcours résidentiel du ménage et la gestion du budget, en complément des indicateurs économiques, permettent de disposer d'un aperçu objectif de la capacité financière d'un ménage à s'acquitter du loyer, comme des conditions d'insertion dans son futur logement.

A ce titre et pour les ménages les plus fragiles, il sera systématiquement demandé une évaluation sociale qui sera présentée devant les membres de la CALEOL pour apporter une aide à la décision.

Après analyse, les candidatures trop fragiles pourront être assorties d'une demande d'aide à l'accès au logement ou d'un accompagnement par une association d'insertion par le logement ou réorientées vers un dispositif d'accès au logement accompagné (bail glissant ou associatif).

Éléments pris en compte dans le calcul du taux d'effort et reste pour vivre

Ressources

Sont pris en compte au titre des ressources :

- Salaires ;
- Revenus du travail non salarié ;
- Pension de retraite ;
- Pension d'invalidité ;
- Indemnisations chômage ;
- Bourse étudiante ;
- Indemnités journalières maladie ;
- Prestations sociales et familiales ;
- Prime d'activité ;
- Pensions alimentaires (reçues et/ou versées) ;
- Revenus fonciers.

Charges

Provisions pour charge du logement proposé.
A défaut de provisions pour eau et/ou chauffage, un forfait est calculé en fonction du nombre de personnes à loger.

Estimation APL

L'estimation du montant de l'APL sera faite sur la base des déclarations des demandeurs et codemandeurs.

Unités de consommation (réf INSEE)

1ère personne de la famille : 1
Personne + 14 ans : 0.5
Personne - 14 ans : 0.3

Nombre de jours

Le nombre de jours retenu par mois, afin de ramener le « reste-pour-vivre » calculé à partir de ressources et charges mensuelles à un montant journalier, est de 30 jours.

Partie 10 - Typologie adaptée

Lors de l'attribution, il est tenu compte du nombre de personnes vivant au foyer pour définir la typologie adaptée au ménage afin d'éviter les situations de sous-occupation et sur-occupation.

Il convient de préciser toutefois que dans un contexte de marché local tendu ou détendu, la CALEOL aura une attention particulière pour les situations suivantes :

- En cas d'absence d'offre suffisante de logement de petite surface (T1/T2), la CALEOL peut attribuer un logement type 3 à une personne seule selon l'examen local de l'offre et de la demande, par localisation et par typologie ;
- Le bailleur s'assurera qu'une telle attribution, débouchant immédiatement sur une situation de sous-occupation, est pertinente dans le contexte local, et informera la CALEOL sur le sujet afin qu'elle s'appuie sur la situation locale pour justifier cette attribution ;
- Dans le cadre de l'obligation d'un relogement ou renouvellement urbain lié aux programmes de réhabilitations ;
- Mutation interne avec libération d'un logement d'une typologie supérieure afin d'adapter au mieux les besoins de chaque demandeur ;
- Personne à mobilité réduite ;
- Lit médicalisé nécessaire ;
- Insuffisance de candidatures, si au moins 6 prospections infructueuses de même typologie au sein d'un même programme ;
- Les logements dont la superficie des chambres est inférieure à 9m² et/ou dont la configuration ne permet pas de correspondre à la composition familiale (ex : chambre ouverte sur le salon, logements de type 3 ou 4 de petites tailles). Dans un tel cas, il pourra être proposé en CALEOL une personne seule dans un logement de type 3 ou trois personnes dans un logement de type 4.

DEFINITION DE LA SUR-OCCUPATION (ARTICLE D542-14 CSS) :

Une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus :

Nombre de personnes	Sur-occupation	Commentaires
2 personnes	16m ²	Pas de sur-occupation si logement + 70m ²
3 personnes	25m ²	
4 personnes	34m ²	
5 personnes	43m ²	
6 personnes	52m ²	
7 personnes	61m ²	
8 personnes	70m ²	

DEFINITION DE LA SOUS-OCCUPATION (ARTICLE L621-2 CCH) :

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, non compris les cuisines, supérieures de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seul être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- 1° L'occupant et son conjoint ;
- 2° Leurs parents et alliés ;
- 3° Les personnes à leur charge ;
- 4° Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;
- 5° Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.
- Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa de l'article.

Nombre de personnes	Sous occupation
1 personne	T3 et +
2 personnes	T4 et +
3 personnes	T5 et +
4 personnes	T6 et +
5 personnes	T7 et +
6 personnes	T8 et +
7 personnes	T9 et +
8 personnes	T10 et +
9 personnes	T11 et +
Nbre de pièces principales - Nbre de personnes composant le foyer > 1	

Partie 11 - Parcours résidentiel

Dans le cadre de la Politique Générale orientée vers la satisfaction des locataires, Silène porte une attention particulière aux demandes visant :

- Au maintien dans le logement social,
- À faciliter les parcours résidentiels.

Pour toute demande de changement de logement, le délai d'attente moyen est fixé à 29,4 mois pour la Carène, 30,5 mois pour la ville de Saint-Nazaire et 26,6 mois pour Cap Atlantique (Source CREHA OUEST des demandes en cours de locataires HLM au 1^{er} janvier 2021), à l'exception des cas suivants où le délai peut être réduit :

- Loyer actuel trop élevé compte tenu de la situation financière du locataire ;
- Mise en place d'un plan d'apurement respecté en cas d'impayés de loyer constitués et mutation vers un logement moins cher ;
- Inadéquation de la taille du logement avec la composition de la famille ;
- Défaut de mobilité, le handicap du locataire ou d'un membre du ménage nécessitant un logement plus adapté ;
- Relogement à titre temporaire à la suite de situations urgentes liées à un sinistre ;
- Pour les candidats sans exigence de quartiers.

Sauf cas énoncés ci-dessus, le locataire devra respecter ses engagements contractuels pour bénéficier d'une mutation.

Dans le cadre de l'attribution de logements neufs, Silène s'engage à proposer 25% des logements de la part Bailleur aux candidats en demande de mutation pour favoriser le parcours résidentiel.

Partie 12 - Décision de non-attribution

En fonction de l'analyse des dossiers, plusieurs motifs peuvent amener la CALEOL à prendre des décisions de non-attribution :

- Dossier incomplet (les éléments manquants malgré les relances auprès des demandeurs ne permettent pas à la CALEOL de statuer) ;
- Incohérence des pièces justificatives fournies lors de l'instruction du dossier ;
- Attitude irrespectueuse et agressive de la part du demandeur donnant lieu à un dépôt de plainte et/ou main courante et/ou contentieux en cours entre l'Office et le demandeur. La CALEOL se réserve alors le droit de statuer sur une non-attribution liée à des difficultés potentielles d'insertion. Tout locataire ayant l'obligation « d'user de la chose louée raisonnablement » (art. 1728 du code civil) ou « d'user paisiblement des locaux loués » (art. 7 de la loi du 6 juillet 1989).
Le dossier pourra être à nouveau étudié après un délai de 24 mois correspondant au délai moyen d'attribution d'un logement sur la ville de Saint-Nazaire.

*Source : CREHA OUEST, délai moyen d'attente en mois pour les demandes en cours (demandes externe et locataires HLM) au 1^{er} janvier 2021

Partie 13 - Rejet pour irrecevabilité

Le rejet pour irrecevabilité de la demande peut être prononcé dans le cas où les conditions législatives et réglementaire ne sont pas respectées. L'office devra, après avoir avisé l'intéressé, procéder à la radiation de la demande un mois après cet avertissement.

L'avertissement est effectué par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'attester de la remise.

Partie 14 - Attribution aux collaborateurs Silène

Le salarié SILENE peut se voir attribuer un logement dans les mêmes conditions que tout demandeur et selon les délais moyens d'accès au logement social sur le territoire.

Délai moyen d'attribution observé sur le territoire par typologie :

- T2/T5 : délai moyen d'attente de 24 mois
- T3 : délai moyen d'attente de 18 mois
- T4 : délai moyen d'attente de 6 mois

ANNEXE 1 : liste des groupes pouvant bénéficier d'une dérogation aux plafonds de ressources (Etat et Carène)

ANNEXE 2 : convention cadre des ménages prioritaires

ANNEXE 3 : convention intercommunale d'attribution

ANNEXE 4 : convention intercommunale de logement

ANNEXE 5 : charte de relogement

ANNEXE 6 : dérogation du préfet de Loire Atlantique relevant de la CIB

Annexes

silène
L'HABITAT AU CŒUR.

Trame à utiliser pour la liste des ensembles immobiliers devant bénéficier de dérogations aux plafonds de ressources

Définitions

Pourcentage d'APLisés = recenser les ensembles immobiliers avec plus de 65% de ménages occupants bénéficiaires de l'APL au 31 décembre 2020 -> le calcul se fait sur les logements occupés au 31 décembre 2020

Taux de vacance commerciale de plus de 3 mois supérieur à 20% = à la date du 31 décembre 2020 (et non pas sur l'ensemble de l'année 2020 comme les fois précédentes -> modification de la définition liée au Covid)

Territoire de la CARENE

Nom de l'organisme	Nom de l'ensemble immobilier	Adresse précise	Commune	Nombre de logements	QPV (mentionner QPV si ensemble en QPV)	Pourcentage d'APLisés (mentionner le taux si > à 65%)	Taux de vacance commerciale de plus de trois mois (mentionner le taux si > à 20%)
0001	VIEUX PLAISANCE	11 R EDGAR QUINET	ST NAZAIRE	1	QPV		
0005	TOUTES AIDES	1 PLACE HENRI POINCARÉ	ST NAZAIRE	53		65,38%	
0011	BERTHAUDERIE	11 R MAXIMILIEN DE ROBESPIERRE	ST NAZAIRE	48	QPV		
0018	GALICHERAIS	11 R GEORGES BIZET	ST NAZAIRE	258	QPV	69,51%	
0020	PLAISANCE	101 BD DU DOCTEUR RENE LAENNEC	ST NAZAIRE	204	QPV		
0022	LE PLESSIS	47 R DU PLESSIS	ST NAZAIRE	120	QPV		
0023	TREBALE	16 ALL DES ORCHIDEES	ST NAZAIRE	169	QPV	67,26%	
0024	PSR TREBALE	10 ALL DES ORCHIDEES	ST NAZAIRE	56	QPV	69,23%	
0025	RICHARDERIE	1 ALL DES TULIPES	ST NAZAIRE	204	QPV	66,17%	
0028	PSR AVALIX	16 R PIERRE LÉPINE	ST NAZAIRE	56		75,93%	
0029	AVALIX	10 R DU DOCTEUR ALBERT CALMETTE	ST NAZAIRE	164		67,70%	
0033	ILE DU PE	1 R DE L'ILE DU PE	ST NAZAIRE	108	QPV		
0034	PERTUISCHAUD	11 IMPASSE LÉONARD DE VINCI	ST NAZAIRE	167	QPV	68,10%	
0035	ROBESPIERRE	1 R MAXIMILIEN DE ROBESPIERRE	ST NAZAIRE	111	QPV		
0037	PETIT CAPORAL	1 R AUGUSTE PICCARD	ST NAZAIRE	165	QPV	69,18%	
0038	PSR PETIT CAPORAL	1 R ANDRE CHENIER	ST NAZAIRE	196	QPV		
0040	ZINGARO	23 ALL BARBARA	ST NAZAIRE	113	QPV	77,14%	
0041	LA BOULLETERIE	ALL ALLEE SIMONE SIGNORET (06)	ST NAZAIRE	420	QPV	66,75%	
0043	PREZEGAT	36 R AUGUSTE RENOIR	ST NAZAIRE	181	QPV		
0044	GRENAPIN	2 ALL ROMY SCHNEIDER	ST NAZAIRE	98	QPV		
0045	LA CHESNAIE	1 R DES AJONCS	ST NAZAIRE	527	QPV	65,13%	
0046	RAOUL DUJY	1 R HONORE DAUMIER	ST NAZAIRE	30	QPV	65,52%	
0048	LA SOUCHAIS	1 R D'AQUITAINE	DONGES	42		65,00%	
0050	PRI MONTOIR	1 PLACE ANDREE LE MOAL	MONTOIR DE BRETAGNE	70		67,65%	
0051	VOLTAIRE	1 R EDGAR QUINET	ST NAZAIRE	22	QPV		
0057	BAS TREGONEAU	1 R DE SAINTONGE	MONTOIR DE BRETAGNE	41		65,00%	
0058	2 RUE DE TRIGNAC	2 R DE TRIGNAC	ST NAZAIRE	8		75,00%	
0063	TRIGNAC	14 PLACE DE LA MAIRIE	TRIGNAC	32		74,19%	
0068	KER AVEL	1 R DE MAUDES	ST NAZAIRE	24		66,67%	
0091	51 RUE DE TRIGNAC	51 R DE TRIGNAC	ST NAZAIRE	4		75,00%	
0092	9 AV DE PENHOET	9 AV DE PENHOET	ST NAZAIRE	4		75,00%	
0093	10 AV DE PENHOET	10 AV DE PENHOET	ST NAZAIRE	3		100,00%	
0094	LA PATURE - RUE PASTEUR	20 R PASTEUR	TRIGNAC	5		100,00%	
0098	23 BLD RENE COTY	23 AV RENE COTY	ST NAZAIRE	6		66,67%	
0099	21 BLD RENE COTY	21 AV RENE COTY	ST NAZAIRE	4		75,00%	
0100	1 RUE ARISTIDE BRIAND	1 R ARISTIDE BRIAND	ST MALO DE GUERSAC	1		100,00%	
0103	78 RUE JEAN JAURES	78 R JEAN JAURES	ST NAZAIRE	3		66,67%	
0110	6 RUE LOUIS LUMIERE	6 R LOUIS LUMIERE	ST NAZAIRE	1		100,00%	
0119	JACQUES BREL	1 R DU SOUVENIR	ST MALO DE GUERSAC	6		83,33%	
0122	LE SUEZ	73 AV FERDINAND DE LESSEPS	ST NAZAIRE	5		80,00%	
0125	VICTOR HUGO	6 R VICTOR HUGO	MONTOIR DE BRETAGNE	23		65,22%	
0127	ALBERT LONDRES	1 R DU 28 FEVRIER 1943	ST NAZAIRE	31		68,97%	
0128	25 RUE ALBERT THOMAS	25 R ALBERT THOMAS	ST NAZAIRE	1		100,00%	
0129	80-82 BLD DE LA FRATERNITE	80 BD DE LA FRATERNITE	ST NAZAIRE	3		66,67%	
0131	LES MYOSOTIS	18 ALL DES MYOSOTIS	ST NAZAIRE	3		66,67%	
0136	ROBERT DESNOS	29 AV D'HERBINS	ST NAZAIRE	12		72,73%	
0137	L'ATLAS	155 BD DU DOCTEUR RENE LAENNEC	ST NAZAIRE	10		80,00%	
0138	VILLA FLORA	24 ALL DES ORCHIDEES	ST NAZAIRE	8	QPV	100,00%	
0141	48 RUE ROGER SALENGRO	48 R ROGER SALENGRO	ST NAZAIRE	4		75,00%	
0144	LE PAS DU BRIVET	1 R DU PAS NICOLAS	ST NAZAIRE	15		66,67%	
0146	L'OREE DU BOIS	10 ALL DU PETIT BOIS	ST NAZAIRE	31	QPV	70,00%	
0150	LA POSTE	2 R DU RUA	LA CHAPELLE DES MARAIS	2		100,00%	
0151	RUE DU RUA	13 BD DE LA GARE	LA CHAPELLE DES MARAIS	3		66,67%	
0157	TRELAN	6 R GEORGE SAND	ST NAZAIRE	7		85,71%	
0158	LES MARRONNIERS	8 R VICTOR HUGO	MONTOIR DE BRETAGNE	6		66,67%	
0162	LES ILES DU GUE	2 IMPASSE DES EGLANTIERES	LA CHAPELLE DES MARAIS	14		85,71%	
0163	CHRISTIANE CABALE	10 R CHRISTIANE CABALE	MONTOIR DE BRETAGNE	19		66,67%	
0168	ENEKO	1 ALL DES ALOUETTES	ST NAZAIRE	21		66,67%	
0170	AERIS	48 ALL GILBERT BECAUD	TRIGNAC	23		68,18%	
0172	SUZANNE LACORE	1 R DES FRENES	ST NAZAIRE	134	QPV	68,70%	
0173	PLEIN CIEL	16 R DES TROENES	ST NAZAIRE	80	QPV		
0175	QUAI DES GLYCINES	13 R DES BOULEAUX	ST NAZAIRE	81	QPV		
0177	LA PLEIADE (ECOLE VICTOR HUGO)	2 R JEAN ANTOINE DE BAIF	ST NAZAIRE	10		80,00%	
0178	INNOVA	11 ALL DES EGLANTINES	ST NAZAIRE	53		70,00%	
0185	ARBORA	1 R DES ORCHIDEES	LA CHAPELLE DES MARAIS	6		83,33%	
0186	BALNEA	1 ALL DES BERNACHES	ST NAZAIRE	42		65,85%	
0188	HEOLIA	37 R DE TRIGNAC	ST NAZAIRE	10		80,00%	
0190	ATALANTE	14 ALL GEORGES ROLLAND	ST NAZAIRE	15		66,67%	
0218	LES BLES EN HERBE	1 ALL COLETTE	TRIGNAC	16		73,33%	
0219	COSMELIE	13 R LUCIE AUBRAC	DONGES	22		80,95%	
0222	L'ODYSEE 1	1 ALL RENE CANCOIS	ST NAZAIRE	50		66,67%	
0223	L'ODYSEE 2	129 R HENRI GAUTIER	ST NAZAIRE	5		75,00%	
0224	IROISE	12 R FIDELE SIMON	ST NAZAIRE	40		71,79%	
0228	LES JARDINS DE NOE	1 ALL DES PRUNUS	TRIGNAC	36		70,59%	
0234	LA PALOMBIERE	17 R DU CLOS MARTIN	MONTOIR DE BRETAGNE	48		65,22%	
0239	LUNEA	1A R JEAN MARIE PERRET	TRIGNAC	8		85,71%	
0240	PARC OCEANE	10 COUR ALAIN COLAS	TRIGNAC	35		70,59%	
0244	INDIANA	62 ALL MICHEL PETRUCCIANI	ST NAZAIRE	14		100,00%	
0245	JAZZY	53 ALL MICHEL PETRUCCIANI	ST NAZAIRE	22		68,18%	
0247	LES TERRASSES DE PENDILLE	10 R MARCEL DESBOIS	ST JOACHIM	16		81,25%	
0248	LE CLOS DES CHENES	27 R DES ORCHIDEES	LA CHAPELLE DES MARAIS	10		100,00%	
0249	LES ROSEAUX	15 R DES ECLUSES	LA CHAPELLE DES MARAIS	30		78,57%	
0250	LES PINS	87 ROUTES DE LA COTE D'AMOUR	ST NAZAIRE	25		70,83%	
0256	PHILIPPE LEBON	64 R DU BOIS SAVARY	ST NAZAIRE	19		78,95%	
0258	AMADEO	58 R DES AJONCS	ST NAZAIRE	15	QPV		
0259	LA ROSELIERE	1 R DES DROITS DE L'HOMME	ST MALO DE GUERSAC	21		71,43%	
0260	VILLA AURORE	19 CHEMIN DU CLOS D'UST	ST NAZAIRE	12		81,82%	
0263	JACQUES TATI	11 R SOPHIE TATISCHIEFF	ST NAZAIRE	25		68,00%	
0264	LES VILLAS DE PLAISANCE	29B R VOLTAIRE	ST NAZAIRE	24	QPV		
0268	LES AVOCETTES	1 IMPASSE DES AVOCETTES	ST ANDRE DES EAUX	14		71,43%	
0271	LES LAMANEURS	139 R DE TRIGNAC	ST NAZAIRE	9		66,67%	
0279	VANDERNOTTE (VEFA)	26 R DE CARDURAND	ST NAZAIRE	17		70,59%	
0281	GALLIPOLI (VEFA)	230 ROUTES DE LA COTE D'AMOUR	ST NAZAIRE	16		68,75%	
0283	LA POMMERAYE	34 R LA POMMERAYE	DONGES	6		83,33%	
0288	LA MERIDIENNE (VEFA)	59 R DES TISSERANDS	ST NAZAIRE	17		82,35%	



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Avenant 2020

**à la CONVENTION-CADRE 2018-2020
SUR LES MODALITES DE GESTION DU CONTINGENT
PRIORITAIRE PREFECTORAL
EN LOIRE-ATLANTIQUE**

**Entre l'État, représenté par Monsieur le Préfet de la région des Pays de la Loire,
préfet de la Loire-Atlantique,**

**et les bailleurs sociaux ayant du patrimoine dans le département, à savoir Aiguillon
Construction, Atlantique Habitations, CIF Coopérative, Espace Domicile, Harmonie
Habitat, ICF Habitat Atlantique, La Nantaise d'Habitations, Gambetta Locatif, Logi
Ouest, Nantes Métropole Habitat, Habitat 44, CDC Habitat social, Silène, Vilogia et
Podeliha, représentés par leurs directeurs généraux respectifs**

La convention cadre 2018-2020 est reconduite, avec les modifications suivantes :
modalités d'utilisation de la commission inter-bailleurs (CIB), annexes 1, 2 et 3 :

L'utilisation de la CIB : les dossiers des ménages devant être relogés dans le cadre d'une
procédure d'insalubrité sont également présentés en CIB, ainsi que, ponctuellement, les
dossiers de personnes victimes de violences conjugales et sortants d'hébergement
autres que CHRS (sortants d'IML notamment).

L'annexe 1 définit les nouveaux objectifs d'attribution de logement pour l'année 2020
concernant les 4 publics les plus prioritaires, à savoir les ménages DALO, victimes de
violences conjugales, réfugiés et sortants d'hébergement.

L'annexe 2 apporte des précisions sur les modalités de gestion.

L'annexe 3 explicite le champ de labellisation des sous-locations.

Fait à Nantes le **19 OCT. 2020**

**Le Préfet de la région Pays de la Loire,
préfet de la Loire-Atlantique**

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général


Pascal OTHEGUY

Aiguillon Construction



Atlantique Habitations



Espace Domicile

ICF Habitat Atlantique

scic Gambetta Locatif

Nantes Métropole Habitat

CDC Habitat social

CIF Coopérative

Podeliha

Nayelle Garbague

P/O Guénelle ESCOFFET

Harmonie Habitat

La Nantaise d'Habitations

Logi Ouest

Habitat 44

Silène

Vilogia

- CP- Violences conjugales: 216 attributions ont été réalisées à ce titre en 2019 (et 275 demandes ont reçu un avis favorable sur 374 demandes adressées à la DRDJSCS). 16,3 % des relogements les plus prioritaires ont bénéficié à ce public en 2019. L'objectif est fixé à 19 % pour 2020.
- CP-sortants d'hébergement : 472 attributions ont été réalisées à ce titre en 2019 soit 35,6 % des relogements les plus prioritaires. L'objectif est fixé à 29 % pour 2020 (dont la moitié pour les ménages sortant de Centre d'hébergement et de réinsertion sociale CHRS et intermédiation locative).
- CP- réfugiés: 269 attributions ont été réalisées à ce titre en 2019 soit 20,3 % des relogements les plus prioritaires. L'objectif est fixé à 29 % de relogements (dont 70 % pour les ménages relevant des priorités 1 et 2 : sortant des dispositifs du DN@, CHRS, CNHR, LocA2, IML, hôtel, sous-location, centre d'hébergement d'urgence ou logements d'urgence).

Les bailleurs signataires de la convention-cadre s'engagent collectivement à participer en fonction de leur parc et des besoins des ménages, aux objectifs fixés.

Un suivi mensuel par type de public est mis en place par la Direction Départementale Déléguée de la Loire-Atlantique de la DRDJSCS, le suivi des objectifs par bailleur est réalisé par l'USH. En effet, la fluidité des parcours de l'hébergement vers le logement est recherchée, tant en sortie d'hébergement asile que généraliste.

Il sera également tenu compte des places d'hébergement captées dans le parc social par les opérateurs dont la demande ne peut réglementairement pas faire l'objet d'une labélisation au titre du contingent préfectoral, mais qui contribuent néanmoins à l'accueil des ménages en grande difficulté.

Une gouvernance est mise en place pour suivre au plus près l'avancée de la réalisation des attributions. Une rencontre entre les services de l'Etat et l'USH sera organisée pour établir ce suivi.

Handwritten notes in blue ink:

ST TD
 CS AB
 SW B
 R JS m MK
 A
 EE

Annexe 2 à la convention-cadre sur les modalités de gestion du contingent préfectoral en Loire-Atlantique

La présente annexe définit les critères d'inscription des demandeurs de logement HLM au titre du contingent préfectoral des personnes prioritaires au sens de l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation. Parallèlement les agents de l'Etat prioritaires sont identifiés à travers un contingent « fonctionnaire préfecture ».

Cette inscription est possible selon les critères suivants :

- remplir les conditions générales d'attribution des logements sociaux définies à l'article R 441-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- avoir des revenus imposables en année n-2 inférieurs à 60% des plafonds HLM (sauf CP DALO, CP victimes de violences, relogement des ménages contingentés au titre de l'insalubrité avec arrêté préfectoral, programmes fléchés personnes âgées, fonctionnaires) ;
- ne pas demander exclusivement une maison
- demander une typologie adaptée à la composition familiale

9 libellés sont établis dans l'objectif de catégoriser les ménages et de définir l'urgence de la situation.

Les CP DALO, CP violences conjugales, réfugiés et ménages sortants d'hébergement sont considérés comme les situations les plus urgentes en termes de relogement et bénéficient d'un ordre de priorité par rapport aux autres codes. De ce fait, le relogement des ménages DALO pourra être étendu à la totalité du territoire de l'EPCI de la commune demandée (choix 1), et les demandes HLM des autres publics les plus prioritaires devront porter, au minimum, sur la totalité du territoire de l'EPCI de la commune demandée (choix 1) pour bénéficier du contingent préfectoral ; tout refus de logement non justifié entraînera le retrait du bénéfice du DALO ou du contingent préfectoral.

CP – DALO :

a) les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation instituée dans le cadre du droit au logement opposable (DALO) en vertu de l'article R 441-14-1 du code de la construction et de l'habitation.

b) Sous-location FNAVDL DALO : lorsqu'un ménage est relogé dans le cadre d'un bail glissant, le code DALO est inscrit sur la demande créée par l'association au nom du ménage. Durant la période de sous-location, une mention sous-location FNAVDL DALO apparaît sur la demande individuelle du ménage en plus du code CP-DALO afin d'éviter qu'une nouvelle proposition soit faite. Cette mention est retirée au moment du glissement de bail.

CP - Violences conjugales :

a) les personnes victimes de violences conjugales, sur la base d'une évaluation sociale circonstanciée établie sur un imprimé spécifique. Elle doit être accompagnée de la copie du récépissé de dépôt de plainte, que ces personnes soient mariées, vivent maritalement ou soient liées par un pacte civil de solidarité.

b) les personnes engagées dans le parcours de sortie de prostitution et d'insertion sociale et professionnelle

SI₁ w P R d
JB VB CS MK
GB A
B

c) les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme

CP – Sortants d'hébergement :

a) les ménages hébergés dans un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) - *priorité 1*

b) les ménages hébergés en intermédiation locative – *priorité 2*

c) les ménages hébergés en résidences sociales (tous types³), en centre d'hébergement d'urgence ou en logement d'urgence (ALT), en centre maternel, en terrain d'insertion temporaire.

Dans ces 3 cas, les ménages sont reconnus aptes à accéder au logement autonome. La demande d'inscription au contingent préfectoral se fait sur la base d'une évaluation sociale établie par un travailleur social afin d'attester des capacités d'autonomie dans le logement.

d) les associations dans le cadre de la mise en place d'une sous-location en vue d'un bail glissant en faveur des ménages (y compris dispositif « Un chez soi d'Abord »).
Peuvent être inscrites au contingent préfectoral les associations chargées de l'insertion par le logement pour le compte d'un ménage satisfaisant aux conditions d'accès au logement social mais non apte à accéder immédiatement à un logement autonome (cf la procédure de l'annexe 3).

CP – Réfugiés : les ménages ayant obtenu le statut « réfugié » quelle que soit leur situation (*excepté les ménages déjà logés dans le parc social ou privé*), notamment :

a) sortant du dispositif national d'accueil (DN@) en faveur des demandeurs d'asile, y compris hôtel dn@¹

b) les associations dans le cadre de la mise en place d'une colocation via un dispositif de sous-location (LOCA2) pour les ménages sortant du DN@² ou dans le cadre du programme de réinstallation. Si une demande de logement existe déjà pour les ménages qui entrent dans ce dispositif, cette dernière sera labellisée en « colocation réfugiés ».

c) les ménages hébergés au Centre Provisoire d'Hébergement (CPH), au Centre Nantais d'Hébergement des Réfugiés (CNHR) ou en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) en Loire-Atlantique²

d) sortant d'une structure d'hébergement : intermédiation locative (IML), sous-location, en centre d'hébergement d'urgence ou en logements d'urgence, hôtel²

e) les ménages bénéficiant du programme de réinstallation²

f) sortant d'hébergement : en résidences sociales (tous types³)

¹ les sortants du DN@ de Loire-Atlantique bénéficient d'une inscription au contingent préfectoral avec une priorité 1 ; les ménages issus d'autres départements sont contingentés réfugiés, sans priorisation.

² Les réfugiés sortants de CHRS, du CNHR, d'IML, de LOCA2 et d'hôtel, hébergés en Loire-Atlantique, bénéficient d'une inscription au contingent préfectoral avec une priorité « 2 ». Les demandes de contingentement d'association pour capter des logements LOCA2 figurent également en priorité 2, de même que les réinstallés

³ tous types : résidences sociales, résidences jeunes, pensions de famille, résidences accueil

SI JB W² U3 CS M BB RZ D J MK GE

g) hébergés chez des tiers, en sortie de squat, ...

La demande d'inscription au contingent préfectoral se fait sur présentation d'une évaluation sociale détaillée (parcours, date obtention statut, autonomie...).

Les ménages « ré-installés », ou ceux accueillis dans les logements mis à disposition de la plateforme DIHAL, seront inscrits au contingent prioritaire préfecture sans évaluation sociale.

CP - Autres prioritaires :

Les demandeurs de logement HLM doivent satisfaire à l'une des conditions ci-dessous :

a) Dépourvu de logement ; cela comprend :

- les personnes dépourvues de logement à l'exception de celles ayant déjà fait l'objet d'une inscription automatique dans le fichier commun de la demande locative sociale.

- les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique sur présentation d'une évaluation sociale.

- les personnes en fin de peine carcérale, sans solution de logement à leur sortie, sous réserve de la production d'une évaluation sociale.

b) Menacé d'expulsion :

- les personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement, en dehors des cas où la décision est fondée sur le non-respect de l'obligation d'occuper paisiblement le logement. Le demandeur devra cependant justifier de démarches engagées concernant le remboursement de la dette locative (dépôt d'un dossier de surendettement ou mise en place d'un plan d'apurement auprès de son bailleur).

- les personnes faisant l'objet d'un avis ou d'une recommandation émis par la commission spécialisée pour la coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) instituée par le décret du 26 février 2008 afin de favoriser leur relogement économique.

c) Reprise du logement par le bailleur :

- les personnes ayant reçu un congé légal de la part du bailleur.

Hors cas où le congé est motivé par le non-respect de l'obligation d'occuper paisiblement le logement (troubles du voisinage).

d) Propriétaires en difficultés :

- les personnes propriétaires de leur logement mais contraintes de le mettre en vente ou de le quitter et dont la situation sociale, familiale ou économique (y compris dans le cadre d'une procédure de surendettement) ne permet pas d'envisager le relogement dans le parc privé.

e) Locaux impropres à l'habitation / procédure habitat indigne :

- les personnes vivant dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux (*avec arrêté préfectoral), sous réserve des droits à hébergement ou à relogement auxquels le demandeur peut prétendre en application des dispositions des articles L. 521-1 et suivants, des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme, ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur un droit à relogement.

f) Habitat indécents :

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the number 3, and various initials and signatures in blue ink.

- les personnes occupant un logement :

- présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002
- ou auquel font défaut au moins deux des éléments d'équipement et de confort mentionnés à l'article 3 du même décret
- ou d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées au 2° de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale

Ces caractéristiques du logement doivent être cumulées avec l'une des situations suivantes :

- être en situation de handicap (hors code automatique handicap)
- ou avoir à sa charge une personne en situation de handicap
- ou avoir à sa charge un ou plusieurs enfants mineurs.

Toutefois, la condition de cumul de la non-décence du logement avec la présence d'un enfant mineur ou d'un critère de handicap peut ne pas être exigée, lorsque la non-décence a été reconnue par l'organisme payeur des aides au logement et que celui-ci a suspendu le versement au bailleur de l'aide au logement dans l'attente de la réalisation de travaux.

g) Priorités liées à l'âge et/ou à la santé, habitat inadapté

- les personnes dont la demande est présentée pour des raisons de santé, d'âge (au moins 75 ans) ou de handicap (hors code automatique), dès lors que les caractéristiques du logement occupé ne sont pas compatibles en matière d'équipements, d'aménagement ou d'accessibilité avec leur état de santé et sous réserve de justification.

Les services instructeurs apprécieront au cas par cas la situation du demandeur et pourront être amenés à solliciter une évaluation sociale.

- Dans le cadre des programmes neufs fléchés « personnes âgées », les personnes de plus de 65 ans pourront être inscrites dans la limite de 100% des plafonds HLM, lorsque leur demande de logement HLM est motivée par des raisons de santé, de handicap (hors code automatique handicap) et de rapprochement des services, ou dont le logement est devenu inadapté soit en raison de ses caractéristiques propres soit en raison de l'éloignement des commerces, des services ou des transports.

Les demandes répondant à ce critère sont signalées par les bailleurs sociaux à la DRDJSCS avant la CAL aux fins de labellisation a posteriori au titre du contingent préfectoral.

Celle-ci intervient seulement après l'entrée dans les lieux des personnes concernées.

h) Situation relevant du FSL :

- les personnes bénéficiant d'une aide du FSL avec nécessité d'un relogement économique (au vu d'une décision de la commission du FSL du Conseil Départemental ou de Nantes Métropole) ;

i) Surendettement :

- les personnes faisant l'objet d'une décision de recevabilité dans le cadre d'un dossier déposé auprès de la commission de surendettement (copie du courrier de recevabilité).

j) Taux d'effort excessif :

- les personnes ayant un loyer et des charges locatives représentant un taux d'effort supérieur à 30% des ressources du ménage, sous réserve de la production de justificatifs

4
S F B V3 CS M BB R M GE B MR

(contrat de location du logement, quittance de loyer, relevé de la CAF, attestation de désolidarisation validée par le bailleur en cas de séparation).

- les personnes ayant des revenus supérieurs à 60% des plafonds HLM en année n-2 mais pouvant justifier d'une diminution d'au moins 10% de l'année n-2 à n-1, voire année n, faisant passer sous le seuil des 60% des plafonds HLM, sous réserve de la production de justificatifs des ressources de l'année N-1 ou des 12 derniers mois ;

k) Sur-occupation :

- ménages dont le nombre de personnes dépasse d'au moins 2 le nombre de pièces du logement, au vu de la copie du contrat de location
- ménages ayant un enfant mineur à charge et logés dans des locaux manifestement sur-occupés.

l) Emploi :

- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée. Il sera tenu compte de l'éloignement du lieu de travail et des mobilités géographiques liées à l'emploi.

m) Renouvellement urbain :

- les personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et signalées par les bailleurs sociaux à partir de l'annexe 3.

CP – Labellisation automatique Handicap :

- les personnes en situation de handicap dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM, et percevant l'AAH, l'AEH ou une pension d'invalidité.

CP – Labellisation automatique :

- les personnes dont le revenu imposable de l'année n-2 est inférieur à 60% des plafonds de ressources et/ou le revenu par unité de consommation est inférieur à 750 € qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :

- en camping/caravaning,
- logés dans un hôtel,
- sans abri ou abri de fortune,
- logés chez un parent ou un enfant,
- logés chez un particulier.

- les jeunes entre 25 et 30 ans inscrits dans le fichier de la demande locative sociale dont le revenu imposable de l'année n-2 est inférieur à 60 % des plafonds lorsqu'ils sont logés chez leurs parents et ayant pour seules ressources les minimas sociaux.

CP – Labellisation automatique 1^{er} quartile

- Les personnes dont les ressources mensuelles déclarées relèvent du 1^{er} quartile. Les montants sont définis annuellement par arrêté et concernent les EPCI soumis à la création d'une conférence intercommunale du logement.

SI m⁵ V3 CS

M GE M JB

MP
B3

CP-Fonctionnaires

Le CP fonctionnaire concerne l'inscription au contingent préfectoral des fonctionnaires et agents de l'État en activité et ne rentre pas dans les mêmes critères que ceux définis dans la présente convention.

SI V⁶ CS M BB JB R M B A
GO MR

Annexe 3 à la convention-cadre de gestion du contingent préfectoral

Contenu du mail de signalement

Pour une demande de labellisation d'un ménage :

- **Nom du demandeur :**
 - **N° de la demande :**
 - **Indication du niveau de ressources / plafonds HLM :**
 - **Indication du motif au titre duquel la labellisation du ménage est demandée et de la catégorie à laquelle il se rattache :**
 - **Indication de la date du passage en CAL :**
 - **Adresse du logement :**
 - **Compléments d'information sur la situation du ménage au vu des critères du contingent :**
-

Pour une labellisation d'un logement en sous-location en vue d'un bail glissant :

Ici ce n'est pas le ménage qui va être logé qui nécessite d'être labellisé au titre du contingent préfectoral, mais l'association pour ledit ménage.

- **Nom de l'association avec le nom du ménage concerné :**
 - **N° d'IMHOWEB :**
 - **Type et adresse du logement concerné :**
 - **Évaluation sociale établie par l'association :**
-

Pour une labellisation au terme d'un bail glissant :

- *l'association contacte le bailleur afin de continger la demande de logement au nom de l'association en mentionnant le nom du ménage concerné.*
- *le bailleur transmet un signalement au service du contingent préfectoral à partir de la trame figurant en annexe 3, supra.*
- *dès que le ménage est reconnu autonome par le travailleur social, il appartient à l'association de solliciter le bailleur à l'appui d'une évaluation sociale afin de demander le glissement du bail au profit du ménage.*
- *le bailleur transmet ensuite son accord, accompagné de l'évaluation sociale, au service du contingent préfectoral, afin d'inscrire la demande du ménage au contingent*

- **Nom du ménage :**
- **N° d'IMHOWEB :**
- **Évaluation sociale établie par l'association :**

Avenant 2021

**à la CONVENTION-CADRE 2018-2020
SUR LES MODALITES DE GESTION DU CONTINGENT
PRIORITAIRE PREFECTORAL
EN LOIRE-ATLANTIQUE**

Entre l'État, représenté par Monsieur le Préfet de la région des Pays de la Loire, préfet de la Loire-Atlantique,

et les bailleurs sociaux ayant du patrimoine dans le département, à savoir Aiguillon Construction, Atlantique Habitations, CDC Habitat social, CIF Coopérative, CISN Résidences Locatives, Gambetta Locatif, Habitat 44, Harmonie Habitat, ICF Habitat Atlantique, La Nantaise d'Habitations, Logi Ouest, Nantes Métropole Habitat, Neo Teo, Podeliha, Silène, Vilogia, représentés par leurs directeurs généraux respectifs

Compte-tenu des travaux à conduire au cours de l'année 2021 de manière concomitante par l'ensemble des réservataires de logements sociaux pour conclure des conventions de réservation des contingents gérés en flux, la convention cadre 2018-2020 est reconduite à titre exceptionnel pour l'année 2021, avec modification de l'annexe 1, qui définit les nouveaux objectifs d'attribution de logements pour l'année 2021 concernant les 4 publics les plus prioritaires, à savoir les ménages DALO, victimes de violences conjugales, réfugiés et sortants d'hébergement.

Fait à Nantes le 16 JUIN 2021

Le Préfet de la région Pays de la Loire,
préfet de la Loire-Atlantique

Pour le préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général

Pascal OTHEGUY

Aiguillon Construction



Atlantique Habitation



CISN Résidences Locatives



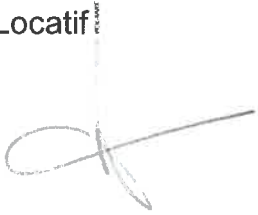
Harmonie Habitat



ICF Habitat Atlantique



Gambetta Locatif



Nantes Métropole Habitat



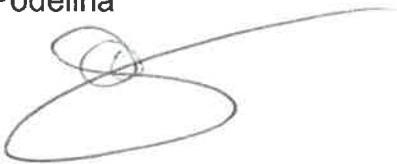
CDC Habitat social



CIF Coopérative



Podeliha



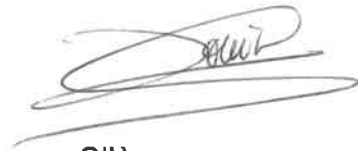
La Nantaise d'Habitations



Logi Ouest



Habitat 44



Silène



Vilogia



Nee Tea



**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Annexe 1 à la convention-cadre 2018-2020
de gestion du contingent préfectoral**

OBJECTIF D'ATTRIBUTION pour l'année 2021 aux ménages "les plus prioritaires"

4 catégories de ménages sont définies comme " plus prioritaires" pour l'Etat. Il s'agit :

- des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation
- des personnes victimes de violences conjugales
- des ménages réfugiés
- des sortants d'hébergement

Afin de répondre aux objectifs fixés pour ces publics, les services de l'Etat estiment les besoins à 1320 attributions en 2021.

Un objectif chiffré départemental est fixé globalement pour ces 4 publics dans une fourchette entre **890** et **1320** attributions pour l'année 2021. Cet objectif sera révisé si la rotation est inférieure en 2021 à celle de l'année de référence 2019 (avant la crise sanitaire), c'est-à-dire si le nombre global d'attributions diminue de plus de 10 % par rapport à 2019 et tombe en-dessous du seuil de 9 080 attributions annuelles (au lieu de 10 088 en 2019).

Pour réaliser les objectifs cités ci-dessus, l'extension aux 4 catégories de publics les plus prioritaires de la présentation d'un candidat pour un logement en commission d'attribution est maintenue.

Pour permettre l'atteinte des objectifs, l'Etat et les bailleurs sociaux veilleront à une répartition géographique la plus équitable possible sur le territoire du département de Loire-Atlantique.

Pour l'année 2021, les nouveaux objectifs chiffrés concernant le relogement des 4 publics "les plus prioritaires" s'établissent comme suit :

- CP- DALO : tous les ménages doivent être relogés dans les 6 mois qui suivent la décision de la commission de médiation. 408 ménages ont obtenu une décision favorable en 2020 et 244 ont été relogés. Pour tenir compte des relogements en attente au 01/01/2021 (225, soit 100 de plus qu'au 01/01/20) et d'un volume de dossiers instruits et présentés en commission qui devrait augmenter, l'objectif est fixé dans une fourchette de 360 à 420 attributions pour 2021.
- CP- Violences conjugales : 216 attributions ont été réalisées à ce titre en 2020. 192 demandes en cours sur ce motif étaient enregistrées au 01/01/2021. L'objectif est fixé dans une fourchette de 180 à 200 attributions pour 2021.
- CP-sortants d'hébergement : 405 attributions ont été réalisées à ce titre en 2020. L'objectif est fixé dans une fourchette de 100 à 350 attributions pour 2021 (dont la

MUP 16 BC D R Cd S R BB MM SN JS PO ST

moitié pour les ménages sortant de Centre d'hébergement et de réinsertion sociale et intermédiation locative).

- CP- réfugiés: 291 attributions ont été réalisées à ce titre en 2020. L'objectif est fixé dans une fourchette de 250 à 350 attributions (dont 70 %, soit 245 attributions pour les ménages relevant des priorités 1 et 2 : sortant des dispositifs du DN@, CHRS, CNHR, LocA2, IML, hôtel, sous-location, centre d'hébergement d'urgence ou logements d'urgence).

Les bailleurs signataires de la convention-cadre s'engagent collectivement à participer aux objectifs fixés en fonction de leur parc et des besoins des ménages, tels qu'ils s'expriment dans les territoires.

Un suivi mensuel par type de public est mis en place par la Direction Départementale Déléguée de la Loire-Atlantique de la DRDJSCS, le suivi des objectifs par bailleur est réalisé par l'USH. En effet, la fluidité des parcours de l'hébergement vers le logement est recherchée, tant en sortie d'hébergement asile que généraliste.

Il sera également tenu compte des places d'hébergement captées dans le parc social par les opérateurs dont la demande ne peut réglementairement pas faire l'objet d'une labélisation au titre du contingent préfectoral, mais qui contribuent néanmoins à l'accueil des ménages en grande difficulté.

Une gouvernance est mise en place pour suivre au plus près l'avancée de la réalisation des attributions. Une rencontre entre les services de l'Etat et l'USH sera organisée pour établir ce suivi.

BS A G MUP B C D G M cds PL AM JB PO SJ



PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION RÉGIONALE
ET DÉPARTEMENTALE
DE LA JEUNESSE, DES SPORTS
ET DE LA COHÉSION SOCIALE

Nantes, le

23 MARS 2017

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DÉLÉGUÉE
Pôle politiques sociales du logement

Arrêté constatant les seuils de ressources des demandeurs du 1^{er} quartile de demandeurs de logement social sur le territoire des EPCI concernés de la Loire-Atlantique (données 2016)

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE
PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L 441-1, alinéa 21

Vu la liste des établissements de coopération intercommunale de Loire-Atlantique tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture

ARRETE

Article 1 :

Le montant mentionné au 21^{ème} alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation susvisé, qui correspond aux ressources les plus élevées du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale concernés du département de la Loire-Atlantique, figure dans le tableau ci-annexé

Article 2

Le secrétaire général de la Préfecture est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

La PRÉFÈTE

pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général

Emmanuel AUERY



PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION RÉGIONALE
ET DÉPARTEMENTALE
DE LA JEUNESSE, DES SPORTS
ET DE LA COHÉSION SOCIALE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DÉLÉGUÉE
Pôle politiques sociales du logement

QUARTILES DE RESSOURCES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES EPCI DE LA LOIRE-ATLANTIQUE (base:données demandes de logements locatifs sociaux 2016)

NOM DE L'EPCI	SIREN	1 ^{er} QUARTILE DE RESSOURCES ANNUELLES PAR UC
NANTES-MÉTROPOLE	244400404	7 400
CA DE LA RÉGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE)	244400644	7 873
CA DE LA PRESQU'ÎLE DE GUÉRANDE ATLANTIQUE (CAP ATLANTIQUE)	244400610	8 424
CA PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ	200067346	8 604
CA CLISSON SÈVRE ET MAINE AGGLO	200067635	8 975
CC CHÂTEAUBRIANT- DERVAL	200072726	7 255
CC DU PAYS DE PONTCHÂTEAU SAINT GILDAS DES BOIS	200000438	8 065

vu pour être annexé à mon arrêté
en date du **23 MARS 2017**

LA PRÉFÈTE

Pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général

Emmanuel AUBRY



PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION RÉGIONALE
ET DÉPARTEMENTALE
DE LA JEUNESSE, DES SPORTS
ET DE LA COHÉSION SOCIALE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DÉLÉGUÉE

Pôle politiques sociales du logement

Affaire suivie par : Patrick HATCHIKIAN

☎ 02.40.12.81.74

Arrêté portant agrément de la convention intercommunale d'attribution suite aux avis favorables de la CE de la CARENE et du comité responsable du PDAI EPD

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Officier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU l'article 70 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

VU l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 441-1-5 et L441-6,

VU l'arrêté préfectoral du 12 février 2016 portant création et composition de la conférence intercommunale du logement sur le territoire de la communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE),

VU le document-cadre d'orientation en matière d'attribution des logements sociaux adopté par la conférence intercommunale du logement de la CARENE dans sa séance du 15 décembre 2016,

VU la délibération du conseil communautaire de la CARENE en date du 7 février 2017 approuvant le document-cadre d'orientation adopté par la conférence intercommunale du logement,

Vu l'avis favorable de la conférence intercommunale du logement de la CARENE sur la convention intercommunale d'attribution en date du 9 mars 2017,

Vu la délibération du conseil communautaire de la CARENE le 21 mars 2017 approuvant la convention intercommunale d'attribution,

Vu l'avis favorable du comité responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées en date du 19 juin 2017,

DRDJSCS des Pays de la Loire et de la Loire-Atlantique
Direction départementale déléguée
MAN - 9, rue René Viviani - CS 86227 - 44262 NANTES cedex 2
Téléphone : 02 40 12 80 00 - Télécopieur : 02 40 12 82 25
Site Internet : <http://loire-atlantique.gouv.fr>

sur la proposition du secrétaire général de la préfecture

ARRETE

Article 1 :

La convention intercommunale d'attribution de la CARENE, telle qu'annexée au présent arrêté est agréée et se substitue à l'accord collectif prévu à l'article L. 441-1-1 et à la convention mentionnée à l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale auxquels le même article 8 est applicable et, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental prévu à l'article L. 441-1-2.

Article 2 :

Le secrétaire général de la Préfecture est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et transmis au président de la CARENE.

Nantes, le **21 JUIL. 2017**

LA PRÉFÈTE

Pour la préfète et par délégation,
le sous-préfet chargé de mission


Stéphane de RIBOU



Convention intercommunale d'attribution de la communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et Estuaire

Entre

La communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et Estuaire, représentée par son Président, David SAMZUN, autorisé par délibération du Conseil communautaire du 21 mars 2017, désigné ci-après CARENE

D'une part

Et

L'Etat, représenté par Madame la Préfète de la Région Pays de la Loire

Le Département, représenté par son Président,

SILENE, représenté par son Directeur général

ESPACE DOMICILE, représenté par sa Directrice

HABITAT 44, représenté par son Directeur général

HARMONIE HABITAT, représenté par son Directeur général

LOGI-OUEST, représenté par son Directeur

ATLANTIQUE HABITATIONS, représenté par son Directeur général

ACTION LOGEMENT, représenté par son Directeur régional

Préambule

La présente convention réunit les travaux menés par la Conférence Intercommunale du Logement de l'agglomération nazairienne visant l'élaboration d'une convention d'équilibre territorial selon l'article 8 de la loi du 21 février 2014, à laquelle sont adjoints les éléments constitutifs de l'accord collectif intercommunal élaboré en partenariat avec l'Etat, les bailleurs sociaux concernés et Action Logement. Ceci de façon à constituer une convention intercommunale d'attribution telle que définie par l'article L 441-1-6 du Code de la Construction et de l'Habitation – art 70 de la loi du 27 janvier 2017).

Celle-ci fixe collectivement les engagements relatifs aux attributions de logements tant en relocation, constructions neuves, requalification du parc le plus ancien (période de la reconstruction d'après-guerre) et des démolitions reconstruction. Elle fixe également l'engagement pour 2017 des attributions de logements aux personnes bénéficiaires du DALO et des personnes répondant aux critères de priorité. L'utilisation d'outils d'aide à la décision (indice de mixité géographique) permettra lors des attributions de veiller à la résorption des concentrations de fragilité observées, y compris en quartiers prioritaires pour la ville. Les instances de coordination pour mieux articuler les contingents et fluidifier certaines situations sont également proposées, ainsi que le relogement au travers de la charte adoptée en parallèle à cette convention et dont les attendus sont repris. De la même façon, le plan partenarial de gestion de la demande apportera sur les questions d'accueil, d'information et de traitement de la demande, des éléments utiles et facilitants pour l'application de la présente convention.

Les orientations en matière d'accueil du demandeur, d'attributions et de mutations sur le territoire de la CARENE ont été validées par la Conférence Intercommunale du Logement du 15 décembre 2016.

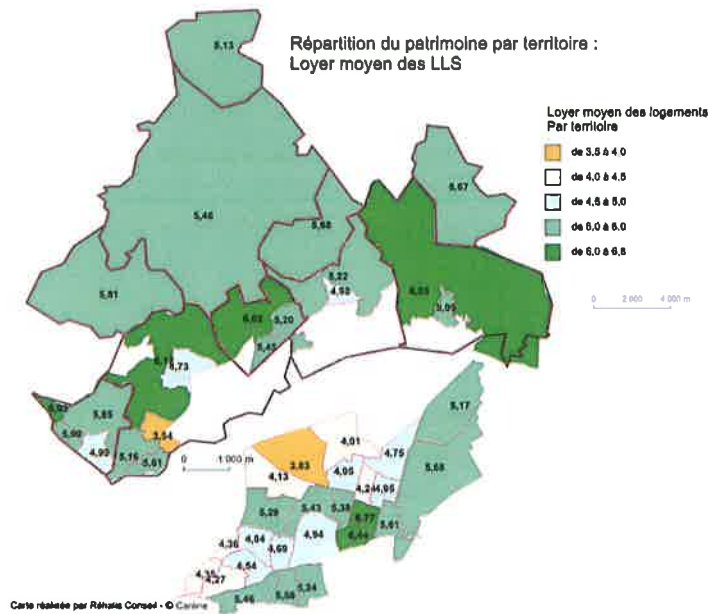
Article 1 : Eléments de diagnostic

A l'échelle intercommunale, nous constatons des concentrations spatiales du parc locatif social à bas loyers et donc des publics les plus fragiles. En parallèle la demande émane majoritairement de personnes seules et de familles monoparentales.

Les principaux éléments de diagnostic :

- un parc de logements sociaux **concentré à près de 80%** dans la commune de **Saint-Nazaire**.
- Près de **90 % de l'offre** de logements sociaux **émane de 2 bailleurs** : 77 % pour Silène et 11 % pour Espace Domicile (RPLS 2015).
- **Un poids important du parc de la Reconstruction** dans l'offre globale, qui est corrélé aux modes de financement et de fait, aux loyers pratiqués (5280 logements construits entre 1951 et 1975, c'est-à-dire près de la moitié du parc public de l'agglomération).
- **Les loyers les moins élevés essentiellement concentrés à saint Nazaire et, principalement au sein des QPV**, où sont majoritairement implantées les résidences sociales issues de la Reconstruction. Par ailleurs, quelques résidences concentrent des fragilités, leur importance

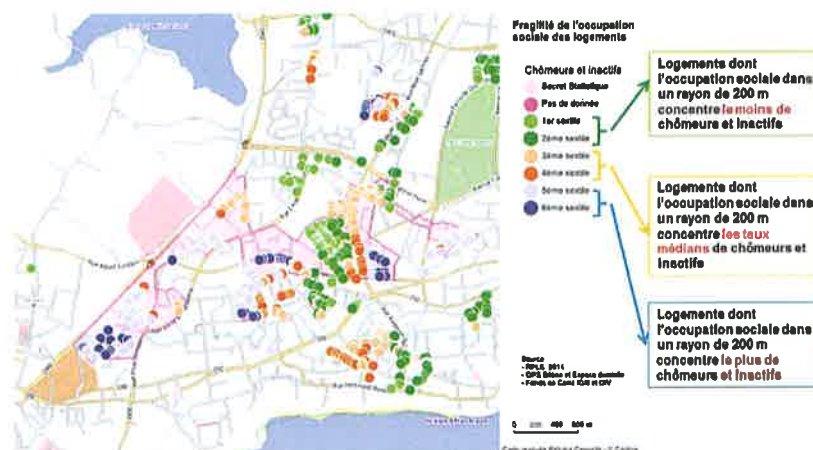
est certes plus faible en valeur absolue, mais peut peser de façon non négligeable au regard du nombre de logements locatifs sociaux de la commune considérée.



- 40% de la demande émane de **personnes seules**, avec de surcroît une forte représentation des **familles monoparentales** avec 1 ou 2 personnes à charge qui représentent 25% de la demande.
- un taux de **satisfaction** de la demande de **35%**, soit 1 demande sur 3 ayant été satisfaite. La pression de la demande est surtout sensible pour les **demandes de mutation** (19% de taux de satisfaction contre 47% pour une 1^{ère} demande).

Globalement, les indicateurs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires présentent des signaux positifs en matière d'équilibre territorial des **attributions** grâce :

- à la bonne prise en compte des ménages les plus démunis et des publics prioritaires dans toutes les communes et tous les programmes (même les programmes neufs),
- à une part relative dans les attributions supérieure à leur part relative dans la demande,
- à une **majorité des attributions** aux ménages les plus précaires géographiquement répartie hors QPV (plus de 50 %).



Cependant, l'enjeu de rééquilibrage territorial et de réductions des inégalités spatiales reste central, d'une part parce que l'occupation très sociale reste concentrée en QPV (les ménages les plus précaires représentent 31% de l'ensemble des ménages en QPV contre 19% hors QPV selon l'OPS de SILENE), d'autre part, parce que cette tendance s'est renforcée ces dernières années : parmi les ménages ayant emménagé en QPV depuis 2014, 42 % figurent parmi les plus précaires contre 27% hors QPV¹.

Article 2 : Objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle de l'agglomération à prendre en compte pour les attributions de logements locatifs sociaux.

Fort de ce diagnostic, les enjeux de peuplement pour notre territoire sont les suivants :

2.1 Poursuivre l'effort solidaire de développement de l'offre en logement social sur tout le territoire.

Le rééquilibrage progressif de l'offre de logement sur chaque commune, y compris celles qui ne sont pas concernées par la loi SRU, est inscrit dans le PLH et constitue la feuille de route collective au moins jusqu'à 2021.

	Logement social (hors conventionné) par an
BESNE	13
LA CHAPELLE DES MARAIS	14
DONGES	19
MONTOIR DE BRETAGNE	10
PORNICHET	78
SAINT-ANDRE-DES-EAUX	30
SAINT-JOACHIM	10
SAINT-MALO-DE-GUERSAC	9

¹ Source : Fichier commun de la demande et OPS

SAINT-NAZAIRE	152
TRIGNAC	12
CARENE	346 (arrondi à 350)

Ces opérations permettent de peser sur l'infléchissement attendu en termes d'équilibre territorial dès lors qu'une attention particulière est apportée aux primo attributions, en prenant en compte la plus ou moins grande fragilité de l'environnement géographique dans lequel s'implantent les nouveaux logements. (cf annexe 6)

2.2 Faire de la modernisation du parc le plus ancien, un vecteur de mixité

2.2.1 Restructuration du parc ancien

Le diagnostic a montré la corrélation entre le parc le plus ancien aux loyers d'un faible montant et une concentration de la fragilité au titre de l'occupation.

Le vaste programme de rénovation du parc de la reconstruction engagé par Silène vise, par une amélioration de la qualité des logements tant sur le plan esthétique, que technique (thermique, acoustique, accessibilité, résidentialisation,...) à en améliorer a priori l'attractivité auprès de locataires plus divers, indépendamment de la seule question du loyer.

Le programme « Régénération 50-60 » de Silène vise la requalification et la réhabilitation lourde de 2 450 logements dont 1 900 en QPV.

2.2.2 Démolition et reconstruction du parc le plus déqualifié

Par ailleurs, des opérations de démolition reconstruction de résidences anciennes conduites à La Chapelle des Marais (en cours), Trignac (2017), Saint Nazaire Centre-ville et Donges (période du PLH) sont de nature elles aussi à résorber des concentrations de fragilités au sein de résidences spécifiques.

Pour ces communes, environ 250 logements seront concernés.

L'objectif en termes d'attributions sera de rechercher une répartition entre publics « fragiles » et « non fragiles » semblable à la moyenne du territoire

2.3 Répondre aux besoins de tous, y compris des plus démunis, à l'échelle de chaque commune et de chaque quartier.

2.3.1 Accentuer l'effort de production d'une offre accessible financièrement

Cette production ambitieuse de nouveaux logements s'accompagne d'une part, de la volonté d'en proposer certains à loyers réduits dans toutes les communes et, d'autre part, d'un enjeu de rééquilibrage de loyers sur le parc existant.

S'agissant de la production neuve, un objectif global de 40 % de PLAI est fixé pour l'ensemble du territoire, (en l'état actuel du niveau de financement au titre des aides à la pierre de l'Etat). Le PLH a prévu la mise à l'étude de faisabilité d'une modulation de 25 à 50% de PLAI selon les différents secteurs géographiques sur la base de l'indice de mixité géographique des loyers combiné avec celui de la « fragilité ».

Il est proposé de mettre en œuvre cette modalité dès 2017 au moment de la validation de la programmation annuelle.

Déjà, la généralisation de la création, dans certaines nouvelles opérations, de PLAI adaptés dont le niveau de loyers ne dépasse pas le plafond de l'APL, est en vigueur (10 à 30 par an selon les localisations des opérations).

2.3.2 Moduler des loyers du parc existant

L'objectif visé est de disposer d'un stock de logements à loyers très accessibles en tout point du territoire. Des périmètres sont déjà recensés comme susceptibles de faire l'objet de baisses de loyers et d'autres, comme potentiels pour des hausses compensatoires (tout en restant sous plafond APL) et dans une logique de ressources constantes pour les bailleurs, ce, dans le cadre de la Nouvelle Politique des Loyers (NPL) et le cas échéant entrant dans le cadre d'une expérimentation à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Sachant que la CARENE a déjà travaillé sur une méthodologie reposant sur des indicateurs géographiques de mixité des loyers qui pourrait être mise en application dans ce cadre.

Cet outil permettra de raisonner non pas sur la base de périmètres (type IRIS) qui peuvent recouvrir en leur sein des réalités contradictoires « effaçant » les difficultés, mais sur la base de périmètre concentrique de 200m autour de chaque logement de façon à évaluer son environnement immédiat et donc l'intérêt ou non de moduler son loyer.

2.4 Garantir la prise en compte des ménages prioritaires dans une logique d'équilibre territorial au sein de l'agglomération, de façon partagée entre les acteurs : l'accord collectif intercommunal

L'accès de tous les demandeurs, et particulièrement des demandeurs prioritaires (cf annexe 1), est réaffirmé et doit être garanti.

Les partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement de l'agglomération s'engagent collectivement à l'atteinte de cet objectif

Cet engagement doit trouver sa concrétisation dans l'atteinte d'une proportion de 25% au moins des attributions annuelles réalisées au bénéfice des publics prioritaires par tous les partenaires réalisant des attributions : bailleurs, communes (contingent délégué de la CARENE) et Action Logement.

En ce qui concerne les bailleurs, les engagements relatifs au logement des publics prioritaires sont déclinés au travers de **l'accord collectif intercommunal**. Pour l'année 2017, année d'exploration

permettant de tester les objectifs fixés, les objectifs annuels d'attribution au public prioritaire pour les bailleurs se déclinent ainsi :

Bailleurs sociaux disposant de plus de 150 logements sur le territoire de la Carene	Objectif annuel 2017
SILENE	310
ESPACE DOMICILE	55
HABITAT 44	12
HARMONIE HABITAT	9
LOGI-OUEST	4
ATLANTIQUE-HABITATION	17
TOTAL	407

Ces objectifs correspondent à **30% du flux des attributions annuelles**. Il est cependant entendu que l'ensemble des bailleurs s'attache à reconstituer le stock de contingent prioritaire Préfecture.

Ces objectifs seront revus à l'issue de l'année 2017 pour la période 2018-2020, et seront annexés à la présente convention intercommunale d'attribution. Il sera également pris en compte la convention cadre triennale entre l'Etat et l'USH pour la période 2017-2019.

Pour une meilleure garantie de l'atteinte des objectifs de prise en compte des ménages prioritaires, une coopération accrue entre acteurs sera recherchée.

Cette coopération passe par la mise en place de la commission inter-bailleurs, telle qu'elle a été définie dans le document cadre d'orientations. Sans se substituer aux dispositifs de suivi existant au niveau départemental, la commission inter-bailleurs, à laquelle siègeront l'ensemble des partenaires disposant d'un droit de réservation et pouvant proposer des ménages aux commissions locales d'attributions, procédera à l'examen des situations particulières hors commission inter-bailleurs départementale.

A savoir, les personnes en situation de « handicap » en lien avec la CIAPH, les personnes confrontées aux violences conjugales n'ayant pas encore pu faire l'objet d'une régularisation administrative de leur situation et les « situations bloquées ou hors délai » notamment lors de demandes de mutation.

Un représentant d'Action Logement et le cas échéant, des communes y sera présent.

Par ailleurs, la systématisation du recours au Fichier Commun de la Demande Locative Sociale de la part de l'ensemble des réservataires (notamment les communes, Action Logement) et l'identification pour chaque réservataire des candidats pouvant émarger aux différents contingents avant présentation en commission d'attribution, sont également de nature à favoriser la coopération entre partenaires.

Enfin, un bilan annuel des attributions réalisées au bénéfice des ménages prioritaires sera établi et présenté en séance plénière de la conférence intercommunale du logement, par bailleur et par réservataire. Les réservataires s'engagent également à rendre publiques les conditions dans lesquelles ils procèdent aux attributions.

2.5 Réduire les situations de concentration de fragilités, à la fois dans les quartiers politique de la Ville, mais plus largement sur l'ensemble des quartiers concernés.

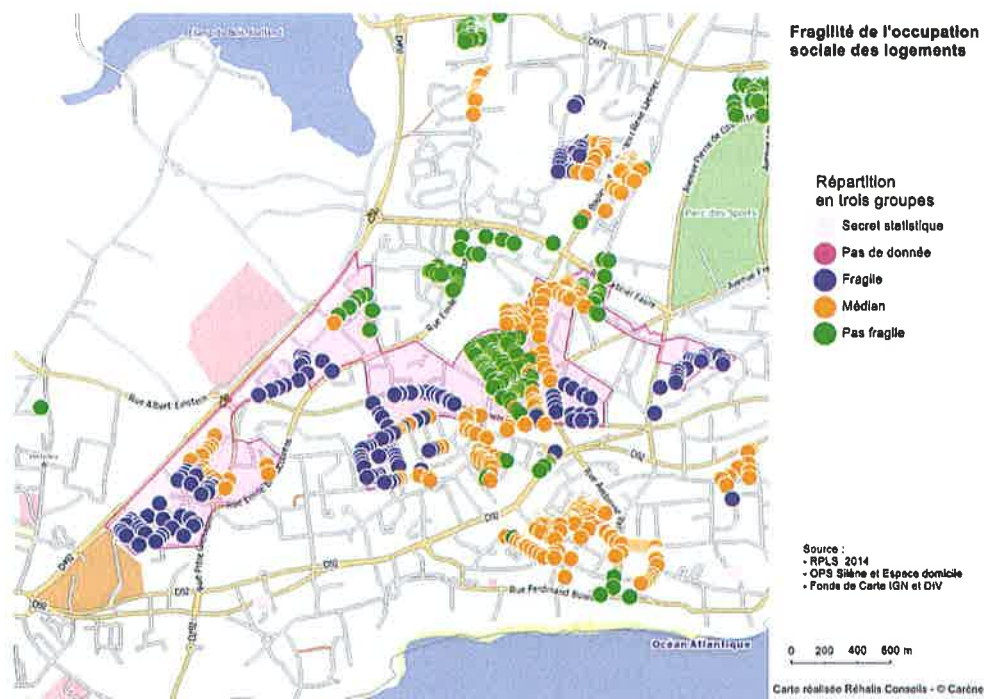
L'affirmation du principe d'accès au logement social de tous les ménages, et particulièrement des ménages prioritaires et des ménages les plus démunis, s'accompagne d'une volonté de rééquilibrage des situations de concentration de fragilités, telles qu'elles sont aujourd'hui vécues sur le territoire. Cela s'entend à la fois entre communes (objectifs de production du PLH), entre quartiers selon qu'ils soient en politique de la ville ou non, mais encore plus finement, entre secteurs de fragilité constatées.

Dès lors, il sera recherché un meilleur équilibre territorial entre quartiers et entre communes, selon une prise en compte des fragilités sociales à l'échelle la plus fine possible et ce, sur l'ensemble du territoire intercommunal. En parallèle, il sera visé une réduction des concentrations géographiques des fragilités sociales au sein du parc locatif social.

Ces 2 orientations concomitantes seront déclinées opérationnellement par les actions suivantes :

2.5.1 Réduire les concentrations de fragilité

Pour ce faire, un outil d'aide à la décision pouvant orienter les attributions sera mis à la disposition des bailleurs et des communes. Il repose sur un **indicateur de concentration de fragilité** selon la méthode de l'indice géographique à partir des indicateurs combinés : revenu inférieur à 40% du plafond PLUS, personnes et parents isolés, inactifs majeurs. Ces indicateurs permettent de classer les logements dans un environnement de « concentration de fragilité », « médians » et « non fragile ».



L'indicateur de concentration de fragilité est un outil supplémentaire permettant de déterminer les secteurs non fragiles du territoire. Parmi ceux-ci, la production de logements à loyers très accessibles pourra être accentuée et les attributions aux publics prioritaires pourront être favorisées.

2.5.2 Tendre vers un rééquilibrage du poids des attributions des ménages les plus fragiles entre quartiers QPV ou non QPV

Ainsi que cela a été affirmé dans le document cadre d'orientations, le principe de rééquilibrage des attributions aux ménages prioritaires et aux ménages très modestes entre quartiers QPV et hors QPV doit permettre de tendre pour ces deux territoires vers la moyenne de l'agglomération. Pour cela, deux objectifs doivent guider les attributions aux ménages prioritaires et aux ménages modestes :

- L'ensemble des bailleurs attribuant des logements sur le territoire devront viser l'atteinte de l'objectif de 25% des attributions (suivies de baux signés) hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile de revenus², ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- Les deux bailleurs attribuant des logements en QPV devront viser l'atteinte de l'objectif de 50% des attributions aux ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles de revenus.³

Les taux de 25% hors QPV et 50% en QPV indiqués plus haut sont les taux qui s'appliquent pour 2017, en application L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. En fonction des éléments de connaissance et de suivi des attributions aux ménages selon leur niveau de ressources, ils pourront être adaptés de façon à être en adéquation avec la réalité locale du territoire de l'agglomération.

Ce double-objectif doit se décliner pour chaque attribution en tenant compte de l'occupation sociale et des capacités d'accueil des résidences, telles qu'elles sont connues par le bailleur, mais également des situations de fragilités repérées selon l'indice de mixité défini plus haut, de façon à prendre en considération l'ensemble des paramètres de fragilité.

2.5.3. S'assurer du « bien vivre ensemble »

Des actions facilitatrices seront proposées et formulées dans les ateliers issus de la Conférence Intercommunale. Déjà, l'idée de rencontres entre nouveaux et anciens locataires au sein des résidences en lien avec les actions menées au titre de la gestion urbaine de proximité et du relogement, a été exprimée.

De même **l'accompagnement social des ménages les plus fragiles** doit être interrogé notamment dans les communes qui ne disposent pas a priori de services adaptés. Pour autant, la mobilisation des acteurs et dispositifs de l'accompagnement social tels qu'ils existent et fonctionnent sur le territoire continuera d'être activée, en lien avec les partenaires : le Département comme chef de file via notamment les centres médico-sociaux, mais également la CAF, les associations d'accompagnement et d'insertion par le logement, la Gestion Locative Adaptée des bailleurs sociaux, Au sein des instances de la Conférence Intercommunale du Logement, un groupe de travail suivra plus

²Ménages du 1^{er} quartile de revenus : ménages dont le niveau de ressources actuelles par Unité de Consommation est inférieur au montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile de demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs de logement social enregistrés dans le Fichier Commun de la demande du territoire intercommunal. Ce montant est constaté annuellement par arrêté préfectoral. Pour l'année 2017, le montant constaté par arrêté préfectoral s'élève à 656 €/mois/UC.

³ Ménages des 2^{ème}, 3^{ème}, et 4^{ème} quartiles de revenus : ménages autres que ceux du 1^{er} quartile de revenus définis ci-dessus

particulièrement l'adaptation des outils de l'accompagnement social des ménages les plus fragiles aux besoins identifiés sur l'ensemble du territoire. Certaines actions d'accompagnement social en complémentarité communes/Département pourront le cas échéant être mises en place dans des conventions ad hoc.

Article 3 : Modalités de relogement et d'accompagnement des ménages dans le cadre des projets de renouvellement urbain en QPV et en secteur de fragilité.

240 relogements de ménages résidant en QPV sont envisagés en lien avec les requalifications lourdes de certaines résidences. En dehors des QPV, à Saint Nazaire, 550 logements issus de la période de reconstruction feront l'objet de requalifications pouvant nécessiter des besoins de relogements. Par ailleurs la démolition de résidences engendrera une cinquantaine de relogements répartie entre Trignac-centre, Saint-Nazaire centre-ville et Donges.

Les relogements des ménages les plus fragiles seront proposés autant que possible dans des logements situés dans un environnement de logements peu ou pas fragiles et une vigilance sera portée à ne pas faire « basculer » des secteurs qui jusque-là n'étaient pas classés en « environnement fragile ».

Les relogements seront réalisés par les équipes permanentes des bailleurs, ces derniers pouvant en tant que de besoin confier des missions d'accompagnement à une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale interne ou externe.

Une **commission interbailleurs « relogement »** en QPV et hors QPV (démolition et requalification) sera mise en place et mettra en œuvre une charte relogement actualisée s'inspirant de celle élaborée à l'occasion du premier projet de renouvellement urbain.

Cette **charte sera** signée par les bailleurs sociaux, les associations représentatives de locataires, l'Etat, l'ANRU ainsi que la Carène. Elle sera annexée à la présente convention. Elle garantit aux ménages concernés une démarche et un relogement **respectueux de leurs besoins et de leurs souhaits**.

La charte de relogement prévoit notamment :

- Un **accompagnement des locataires** : Un entretien individuel approfondi sera mené avec tous les locataires au début de la procédure de relogement. Un accompagnement spécifique sera mis en place en cas de difficulté sociale et financière afin de rechercher des solutions adaptées.
- Le **principe de satisfaction** : Les bailleurs s'engageront à proposer un logement conforme aux souhaits exprimés avec une typologie adaptée à la composition familiale et aux besoins particuliers, une surface, un état et un coût comparables à ceux du logement quitté.
- Le **principe de priorité** : Dès qu'un logement correspondant aux critères sera livré sur une résidence neuve ou se libèrera dans le parc existant suite au départ naturel de leurs occupants, une proposition sera faite en priorité. Le nombre de proposition sera limité et après 4 refus, le bail sera résilié de plein droit, après avis du Comité de suivi du relogement.
- Des **loyers et charges adaptés** : Les bailleurs s'efforceront de proposer, pour un relogement dans un logement de typologie équivalente, une mensualité résiduelle proche de celle du logement quitté.

- **L'aide au déménagement** : Le bailleur prendra à sa charge le coût du déménagement par une entreprise missionnée par lui-même. La mission comprend : la fourniture de cartons, le démontage et remontage du mobilier meublant, la manutention et le transport.
- **L'aide à l'installation** : Le bailleur versera à chaque locataire une somme forfaitaire de 200€ pour couvrir les frais d'ouverture de compteurs, transferts d'abonnement téléphoniques, réexpédition du courrier, ...
- **Le double relogement** : si le locataire souhaite être relogé sur la résidence restructurée ou reconstruite dont il est originaire, les frais de déménagement et d'installation seront pris en charge aux mêmes conditions pour les 2 relogements.
- **L'accompagnement des ménages dans le nouveau logement** : Les nouveaux arrivants seront pris en charge par l'équipe pluridisciplinaire du secteur géographique dédié :
 - o avec une sensibilisation des locataires à la vie du quartier et ses évolutions,
 - o un accompagnement dans les démarches administratives préalables et nécessaires à l'entrée dans le logement (signature de bail, résiliation et ouverture de compteurs, souscription d'assurance habitation,...)
 - o si besoin, la mise en place d'actions de prévention d'impayés (ouverture de droits APL, une aide au financement du dépôt de garantie et du LOCAPASS),
 - o la gestion locative pendant toute la vie du bail du locataire.

Dans le cadre de l'accompagnement des locataires, les partenaires de la charte informent ces derniers des possibilités liées au Fonds Solidarité Logement (FSL) du Département en tant qu'outil de prévention en direction des publics les plus fragiles. Les ménages éligibles pourront, via une évaluation sociale, solliciter des aides financières ou mesures d'accompagnement social individuel, destinés à favoriser leurs accès ou maintien dans le logement.

En complément, le protocole d'accord pour la mise en œuvre d'un partenariat dans les interventions auprès des locataires en difficulté, signé en 2007, entre le Département et les bailleurs sociaux peut être mobilisé comme outil de prévention et de traitement des impayés.

Un responsable de secteur sera l'interlocuteur privilégié du locataire en matière de « bien vivre ensemble » et de besoins techniques sur la résidence et le logement. En lien avec les différents partenaires du projet (ville, Carene, ...) il veille au bon fonctionnement de la résidence (veille technique et sociale), il se rend disponible et recherche les solutions adaptées.

- **La mise en place d'un Comité de suivi de relogement au sein de la commission interbailleurs** : Le comité suivra la procédure, rencontrera les locataires refusant les propositions de relogement, recherchera les solutions amiables suite aux difficultés qui pourront être rencontrées.

Le relogement fera l'objet d'un suivi et de bilans permettant d'analyser les effets du relogement sur les ménages concernés (entretiens et enquêtes téléphoniques) et les modes de mise en œuvre de la politique de relogement.

Article 4 : Modalités de coopération entre bailleurs locatifs sociaux et titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention

Cette coopération sera menée notamment avec Action Logement qui, au titre de la convention à signer avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain au titre du PRIR, bénéficiera de contreparties visant principalement à permettre le logement de salariés dans les QPV.

Les droits de réservation d'Action Logement seront principalement activés pour les attributions relatives aux logements ayant fait l'objet de restructuration nécessitant le relogement des locataires résidents avant les travaux. Les contreparties en termes de logements locatifs sociaux représenteront au maximum 12,5 %. Les réservations sont accordées pour une durée de 30 ans.

Action logement participera à la commission inter-bailleurs qui aura pour objet l'examen des situations particulières visées dans le document cadre d'orientations (hors situations faisant l'objet d'un examen par la commission départementale) : personnes en situation de handicap, personnes confrontées aux violences conjugales, situations bloquées ou hors délai.

Action Logement doit consacrer 25% de ses attributions aux demandeurs salariés ou demandeurs d'emploi bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO ou aux publics prioritaires visés dans l'accord cadre d'orientation des attributions. S'agissant des contingents gérés par les collectivités, 25% de leurs attributions respectives seront consacrées aux demandeurs bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO ou aux publics prioritaires visés dans l'accord cadre d'orientation des attributions.

Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les réservataires veilleront à mobiliser leur droit de réservation pour contribuer, à un objectif de 50% des demandeurs relevant des 3 quartiles supérieurs en termes de ressources. Au vu des statistiques permettant de réaliser un état de la réalisation de cet objectif, une simple mise en œuvre d'indicateurs de veille sera à préconiser s'ils s'avèrent déjà atteints et, dans le cas inverse, des mesures visant l'atteinte de l'objectif seront proposées à la CIL et mises en place.

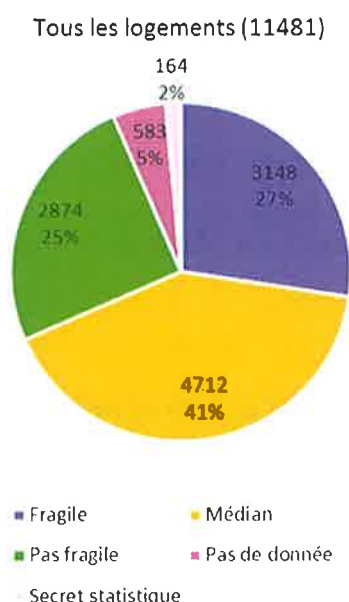
Au-delà de la seule logique des relogements après restructurations des résidences de logement locatif social, il conviendra de porter une attention particulière à l'articulation des contingents pour tendre in fine vers une répartition des attributions en QPV semblable à celle constatée à l'échelle de l'agglomération.

Pour favoriser cette coopération, et faciliter la désignation des candidats avant présentation en commission d'attribution, la systématisation du recours au fichier commun de la demande de logement social de la part de l'ensemble des réservataires sera recherchée, conformément aux orientations du document cadre en matière d'attribution. L'utilisation de la grille de qualification partagée définie dans le document cadre, qui fera l'objet d'un partenariat réservataires/bailleurs, permettra d'identifier les ménages prioritaires sur l'ensemble des contingents de réservation, et de partager entre partenaires les priorités en matière d'attribution.

Ces travaux feront l'objet d'un suivi au sein des instances de la Conférence Intercommunale du Logement (groupes de travail sur la qualification de la demande, bilan annuel en réunion plénière de la CIL).

Article 5 : Indicateurs de suivi

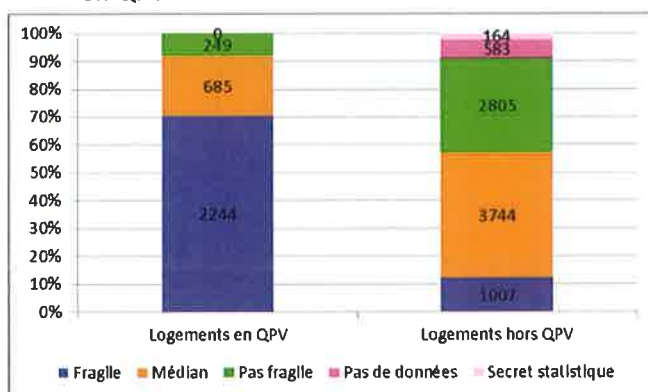
Un premier objectif visé est de **diminuer** sur l'ensemble du territoire de l'agglomération la **proportion de logements situés dans un environnement de logements occupés par des ménages répondant aux indicateurs de fragilité retenus pour l'indice de concentration géographique de mixité** (cf. 2.4 supra).



En 2016, selon le traitement des OPS bailleurs disponibles et le croisement avec RPLS, la part de logements classée en environnement fragile est de **27%** des logements.

S'agissant des Quartiers prioritaires pour la ville et des zones de fragilité repérées, des objectifs chiffrés de réduction des concentrations de fragilités sont fixés à partir de 2 indicateurs :

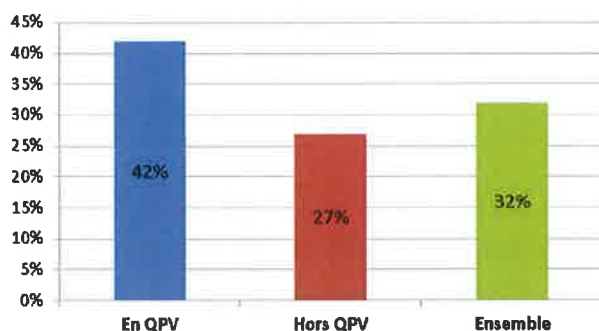
- Diminuer la part de logements comptabilisés avec un Indice élevé de concentration de fragilité en QPV



Pour l'année 2016, en QPV, la part des logements qualifiés de fragiles selon l'indice géographique de mixité s'établit à **70%** de l'ensemble des logements.

- Tendre vers un rééquilibrage du poids des attributions des ménages les plus fragiles entre quartiers QPV / hors QPV et la moyenne du territoire

Attributions 2014-2015 : proportion de ménages avec ressources < 20% plafonds HLM



Selon les OPS des bailleurs, en 2014 et 2015, la part des attributions aux ménages dont le plafond de ressources est inférieur à 20% du plafond HLM est de **42% en QPV** contre **32%** pour l'ensemble des attributions

Source : OPS 2016 SILENE/Espace Domicile/Habitat 44/Logis Ouest

En revanche pour les secteurs géographiques ne souffrant pas de concentrations géographiques de fragilité, selon leur classement « non fragile » ou « médians », il s'agira :

- Tendre vers un rééquilibrage du poids des attributions des ménages les plus fragiles hors zone de fragilités et la moyenne du territoire (Cf ci-dessus : la part des attributions aux ménages dont le plafond de ressources est inférieur à 20% du plafond HLM est de **27% hors QPV** contre **32%** pour l'ensemble des attributions)

Enfin, les bailleurs sociaux du territoire doivent atteindre :

- l'objectif de **25% des attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile de revenus**
- l'objectif de **50% des attributions en QPV aux ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles de revenus.**

S'agissant des objectifs partagés d'attribution aux ménages prioritaires, une part de 25% des attributions annuelles réalisées au bénéfice des ménages prioritaires devra être atteinte par chaque bailleur social et chaque réservataire réalisant des attributions sur le territoire intercommunal.

Enfin, parmi les leviers d'actions, **l'augmentation du nombre de logements à loyers accessibles** via l'expérimentation au titre de la nouvelle politique des loyers constitue un objectif supplémentaire.

Afin de suivre quantitativement l'atteinte des objectifs de la convention, un tableau des indicateurs de suivi sera mis en œuvre et fera l'objet de bilan en réunion plénière de la Conférence Intercommunale du Logement au moins une fois par an.

Tableau des indicateurs de suivi :

Indicateur suivi	Source	Périmètre	Fréquence	Traitement
1 _ Taux de logements fragiles = nombre de logements classés en environnement fragile selon l'indice de mixité géographique rapporté au parc total des logements	Croisement OPS bailleurs et RPLS	Territoire agglomération	Enquête OPS : 2 ans	CARENE
2 _ Taux de logements fragiles en QPV = nombre des logements situés en QPV et classés en environnement fragile selon l'indice de mixité géographique rapporté au parc total de logements situés en QPV	Croisement OPS bailleurs et RPLS	QPV	Enquête OPS : 2 ans	CARENE
3 _ Part d'attribution aux ménages les plus fragiles = nombre d'attributions aux ménages dont le plafond de ressources est inférieur à 20% du plafond HLM rapporté au nombre total d'attribution	FCDLS Ou OPS bailleurs si non disponible dans FCDLS	Territoire agglomération	annuelle	CREHA ouest CARENE
4 _ Part d'attribution aux ménages les plus fragiles en QPV = nombre d'attributions aux ménages dont le plafond de ressources est inférieur à 20% du plafond HLM en QPV rapporté au nombre total d'attribution en QPV	FCDLS Ou OPS bailleurs si non disponible dans FCDLS	QPV	annuelle	CREHA ouest CARENE
5 _ Part d'attribution aux ménages les plus fragiles hors QPV = nombre d'attributions aux ménages dont le plafond de ressources est inférieur à 20% du plafond HLM hors QPV rapporté au nombre total d'attribution hors QPV	FCDLS Ou OPS bailleurs si non disponible dans FCDLS	Territoire agglomération hors QPV	annuelle	CREHA ouest CARENE
6 _ Indice de satisfaction des attributions aux ménages prioritaires = (Nombre de logements attribués aux ménages prioritaires rapporté au nombre d'attributions total) / (nombre de demandes de logement émanant de ménages prioritaires enregistré au 01/01/ rapporté au nombre total de demandes de logement au 01/01)	FCDLS	Territoire agglomération Communes	annuelle	CREHA ouest CARENE
7 _ Nombre de logements attribués aux ménages prioritaires par réservataire et par bailleur	FCDLS Bilan attribution bailleurs	Communes Bailleurs sociaux Réservataires	annuelle	Bailleurs DDCS Créha ouest
8 _ Taux d'attribution aux ménages prioritaires par commune et par bailleur = nombre d'attributions aux ménages prioritaires rapporté au nombre total d'attributions	FCDLS Bilan attribution bailleur Bilan attribution communes	Communes Bailleurs sociaux Réservataires	annuelle	Bailleurs DDCS Créha ouest Communes
9 _ Part d'attribution aux ménages du 1 ^{er} quartile hors QPV = nombre d'attributions hors QPV aux ménages dont les ressources sont inférieures au montant de ressources le plus élevé du 1 ^{er} quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles rapporté au nombre total d'attributions hors QPV	FCDLS	Communes Bailleurs sociaux	annuelle	Créha ouest
10 _ Part d'attribution aux ménages des 2,3 et 4 ^{èmes} quartiles en QPV = nombre d'attribution en QPV aux ménages dont les ressources sont supérieures au montant de ressources le plus élevé du 1 ^{er} quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles rapporté au nombre total d'attributions en QPV	FCDLS	Bailleurs sociaux	annuelle	Créha ouest
11 _ Nombre de logements accessibles financièrement et classés comme non fragiles selon l'indice géographique de mixité	RPLS	Territoire agglomération	annuelle	CARENE
12 _ Nombre de logements bénéficiant de la mesure exploratoire au titre de la nouvelle politique des loyers	Bailleurs sociaux	Territoire agglomération	annuelle	Bailleurs
13 _ Charte relogement : taux d'effort du ménage après relogement	Bailleurs sociaux	Territoire agglomération	annuelle	Bailleurs
14 _ Charte relogement : taux d'évolution de la mensualité résiduelle	Bailleurs sociaux	Territoire agglomération	annuelle	Bailleurs

LES SIGNATAIRES

- 7 SEP. 2017

<p>L'Etat, Représenté par Madame la Sous-Préfète de Saint-Nazaire,</p>  <p>Marie-Hélène VALENTE</p>	<p>La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et Estuaire (La CARENE) Représentée par son Président,</p>  <p>David SAMZUN</p>
<p>Le Département de Loire Atlantique Représenté par son Président,</p>  <p>Philippe GROVALET</p>	<p>SILENE Représenté par son Directeur Général,</p>  <p>Roger DECOBERT</p>
<p>ESPACE DOMICILE, Représenté par sa Directrice Générale,</p>  <p>Lise-Anne LE HAY</p>	<p>HABITAT 44, Représenté par son Directeur Général,</p>  <p>Jean-Noël FREIXINOS</p>
<p>ATLANTIQUE HABITATIONS, Représenté par son Directeur Général,</p>  <p>Jean-Marie BAGUET</p>	<p>LOGI OUEST, Représenté par son Directeur Général,</p>  <p>Alain CHEVOLLEAU  Guillaume CORFIER</p>
<p>HARMONIE HABITAT, Représenté par son Directeur Général,</p>  <p>Dominique MAJOU</p>	<p>ACTION LOGEMENT, Représenté par son Directeur Régional,</p>  <p>Olivier JOACHIM</p>

ANNEXE 1

Art I-441-1 du code de la construction et de l'habitation relatif aux publics prioritaires

- 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 ;
- 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 2

Les leviers de la convention:

-Répartition de l'offre nouvelle sur le territoire	1
-Requalification du parc le plus ancien	2
-Démolition/reconstruction de résidences déqualifiées	3
-Modulation des PLAI dans le neuf	4
-Recours à l'indice géographique de concentration de fragilités	5
-Modulation des loyers du parc existant	6
-Relogements suite aux requalifications et aux démolitions	7
-Mobilisation des droits de réservation	8

Mobilisation des leviers d'action par secteurs géographiques

Nom	Enjeu	Objectifs-indicateur	Leviers à mobiliser
SAINT NAZAIRE Bouletterie-Chesnaie	Grand ensemble de logement locatif social des années 1970 : 1500 LLS réhabilités. Pas de constructions nouvelles en LLS	- Tendre vers un rééquilibrage du poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités et le reste du territoire.	5 8
SAINT NAZAIRE Vallée de la Trébale	Le PRIR prévoit 937 requalifications dont 240 logements restructurés nécessitant relogement. Pas de constructions nouvelles sur site.	- Tendre vers un rééquilibrage du poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités et, le reste du territoire. - Diminuer le nombre de logements comptabilisés avec un Indice élevé de concentration de fragilité en QPV et zones de fragilités.	2 5 6 7 8
SAINT NAZAIRE Iles de Terre	Le PRIR prévoit 163 requalifications, mais ne donnant pas lieu à relogement. Pas de constructions nouvelles sur sites mais en proximité.	- Tendre vers un rééquilibrage du poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités et, le reste du territoire. - Diminuer le nombre de logements comptabilisés avec un Indice élevé de concentration de fragilité en QPV et zones de fragilités.	1 2 5 6 7 8
SAINT NAZAIRE Centre-Ville	Concentre une part importante de logements sociaux conventionnés privés qui compense une présence relative de logements locatifs sociaux publics. Paupérisation en partie nord	maintenir ou accroître la part de logements « médians ».	1 4 5
SAINT NAZAIRE Méan-Penhoët	Quartier en veille. Logements privés conventionnés et locatifs sociaux publics plutôt anciens dont une partie dont la requalification est programmée.	- Tendre vers un rééquilibrage du poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités et, le reste du territoire.	1 2 4 5
SAINT NAZAIRE Kerlédé	La plus forte concentration de logements locatifs sociaux du territoire mais sur un quartier attractif.	maintenir ou accroître la part de logements « médians ».	5 6

SAINT NAZAIRE Saint Marc Porcé	Des logements locatifs sociaux récents et des constructions à venir	maintenir ou accroître la part de logements « médians ».	1 4 5 6
SAINT NAZAIRE Immaculée et Campagne	Une résidence « fragile » et des réalisations assez récentes	maintenir ou accroître la part de logements « médians ».	1 4 5 6
SAINT NAZAIRE Québrais Villeneuve	Des logements locatifs sociaux assez récents	Augmenter le nombre de logements classés « médians »	1 4 5 6
SAINT NAZAIRE Jardin des Plantes, Villès Martin,	Historiquement peu de logements, des constructions à venir	Augmenter le nombre de logements classés « médians »	1 4 5 6
SAINT NAZAIRE Petit Caporal parc Paysager	Des environnements concentrant fragilités d'une part et vieillissement des résidents d'autre part	-Tendre vers un rééquilibrage du poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités et, le reste du territoire. - maintenir ou accroître la part de logements « médians ».	2 4 5 6 8
TRIGNAC Centre	Une démolition/reconstruction programmée, un parc des années 1980/90 dominant et opérations récentes.	Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles entre zones de fragilité+QPV et le reste du territoire.	1 3 4 5 6 7 8
TRIGNAC Certé, Savine	Quartiers en veille, logements récents (proportion de PLUS-CD s'ajoutant aux PLAI)	Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles entre zones de fragilité+QPV et le reste du territoire.	4 5 8
PORNICHET	Un parc ancien pour une part (années 80/90) et très récent pour une part équivalente	Rendre quelques logements accessibles à des ménages très modestes	1 2 4 5 6 8
SAINT ANDRE DES EAUX	Un parc partagé entre les années 80/90 et très récent, d'où peu de logements à bas loyers. Un parc à diversifier pour répondre à la demande.	Maintenir ou accroître la part de logements « médians »	1 3 4 5 6 7 8

MONTOIR Bellevue-Gron	un parc des années 1980/90 dominant.	Maintenir ou accroître la part de logements médians	1 4 5 6 8
MONTOIR Centre	Un parc très étoffé et très diversifié tant en typologie qu'en périodes de construction	Maintenir ou accroître la part de logements médians.	1 2 4 5 7 8
DONGES Centre sud	Une démolition/reconstruction programmée, un parc des années 1980/90 dominant et opérations récentes.	Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles entre zones de fragilité+QPV et le reste du territoire.	1 3 4 5 6 7 8
DONGES Centre nord	En majorité (quelques opérations « historiques », des logements récents avec une proportion de PLUS-CD s'ajoutant aux PLAI)	Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles entre zones de fragilité+QPV et le reste du territoire.	1 4 5 8
SAINT MALO DE GUERSAC	Un parc majoritairement des années 1990 et des constructions neuves. Parc à étoffer et à diversifier pour répondre à la demande.	Maintenir ou accroître la part de logements « médians »	1 4 5 6 8
SAINT JOACHIM	Une accélération de la production depuis 2010, un parc pré-existant construit dans les années 1980.	Maintenir ou accroître la part de logements « médians »	1 4 5 6 8
BESNE	Un parc récent en individuel à étoffer et à diversifier pour répondre à la demande.	Maintenir ou accroître la part de logements « médians »	1 4 5 6 8
LA CHAPELLE DES MARAIS	Une production régulière depuis les années 1970 qui se poursuit; occupation par une proportion significative de ménages fragiles.	Augmenter la part de logements classés « médians »	1 4 5 7 8

ANNEXE 3

Mobilisation des outils par partenaire de la convention

Nom	Enjeu	Objectifs	Leviers d'action à mobiliser	Outils complémentaires à mobiliser
VILLE DE SAINT NAZAIRE	- Tendre vers un rééquilibrage du poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités, et le reste du territoire. - Diminuer le nombre de logements comptabilisés avec un Indice élevé de concentration de fragilité en QPV et zones de fragilités.	consacrer 25% des attributions du contingent communal aux ménages bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO ou aux publics prioritaires visés dans l'accord cadre d'orientation des attributions	5 8	<ul style="list-style-type: none"> - Recourir au Fichier commun de la demande locative sociale - Identifier les ménages prioritaires au titre du contingent communal - Participer à la commission Interbailleurs
VILLE DE TRIGNAC	Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités, et le reste du territoire.			
VILLE DE PORNICHET	Rendre quelques logements accessibles à des ménages très modestes			
VILLE DE ST ANDRE DES EAUX	Maintenir ou accroître la part de logements « médians » selon l'indice géographique de mixité sociale			
VILLE DE MONTOIR DE BRETAGNE	Maintenir ou accroître la part de logements « médians » selon l'indice géographique de mixité sociale			
VILLE DE DONGES	Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités, et le reste du territoire.			
VILLE DE SAINT MALO DE GUERSAC	Maintenir ou accroître la part de logements « médians »			
VILLE DE SAINT JOACHIM	Maintenir ou accroître la part de logements « médians »			
VILLE DE BESNE	Maintenir ou accroître la part de logements « médians »			
VILLE DE LA CHAPELLE DES MARAIS	Augmenter la part de logements classés « médians »			

SILENE	- Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités, et le reste du territoire.	- consacrer 25% des attributions aux ménages bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO ou aux publics prioritaires visés dans l'accord cadre d'orientation des attributions	1 2 3 4 5 6 7	- Produire des PLAI et PLAI adaptés - Mettre en place une gestion locative adaptée - Transmettre les OPS et les bilans annuels chiffrés - Participer à la commission Interbailleurs - S'engager dans la démarche exploratoire au titre de la nouvelle politique des loyers
ESPACE DOMICILE	- Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités, et le reste du territoire.	- respecter a minima l'objectif de 25% des attributions du contingent communal hors QPV aux ménages du 1 ^{er} quartile de revenus - respecter a minima l'objectif de 50% des attributions du contingent communal en QPV aux ménages des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartiles de revenus.	1 3 4 5 6 7	
HABITAT 44	- Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités, et le reste du territoire.	- consacrer 25% des attributions aux ménages bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO ou aux publics prioritaires visés dans l'accord cadre d'orientation des attributions	1 3 4 5 6 7	
HARMONIE HABITAT	- Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités, et le reste du territoire.	- respecter a minima l'objectif de 25% des attributions du contingent communal hors QPV aux ménages du 1 ^{er} quartile de revenus	1 4 5 6 7	
LOGI OUEST	- Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités, et le reste du territoire.	- respecter a minima l'objectif de 25% des attributions du contingent communal hors QPV aux ménages du 1 ^{er} quartile de revenus	1 3 4 5 6 7	
ATLANTIQUE HABITATION	- Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités, et le		1 3 4 5 6	

	reste du territoire.		7	
ACTION LOGEMENT	- Tendre vers un rééquilibrage de poids des attributions des ménages les plus fragiles en QPV + zones de fragilités, et le reste du territoire.	- consacrer 25% des attributions du contingent aux ménages bénéficiaires d'une décision favorable au titre du DALO ou aux publics prioritaires visés dans l'accord cadre d'orientation des attributions	5 8	- Recourir au Fichier commun de la demande locative sociale - Identifier les ménages prioritaires au titre du contingent communal - Participer à la commission Interbailleur

ANNEXE 4 (plan d'action)

Annexe 4 - Programme de travail 2017-2018

Action à engager n°1 : Transposer l'engagement annuel des bailleurs relatif aux attributions aux publics prioritaire dont les DALO en un accord collectif triennal établi sur des critères partagés en lien avec la réalité du territoire.	
Objectifs	Etablir des objectifs et des engagements reposant sur la prise en compte du patrimoine existant et de son occupation
Contenu et mise en oeuvre	Actualiser les données relatives au parc et à son occupation Concertation avec les partenaires (bailleurs, communes)
Pilotage	CARENE
Partenaires	Bailleurs, communes
Calendrier de mise en oeuvre	Fin 2017

Action à engager n° 2 : Assurer la tenue des indicateurs de suivi de la convention	
Objectifs	Permettre une évaluation de la Convention Intercommunale d'Attribution et réajuster les objectifs si nécessaire
Contenu et mise en oeuvre	Calculer le point « zéro » permettant d'appréhender l'évolution des indicateurs Etablir à période régulière une mise à jour en vue de leur présentation en CIL
Pilotage	CARENE
Partenaires	Partenaires de la CIL
Calendrier de mise en oeuvre	2 ^{ème} semestre 2017 puis actualisation annuelle ou biennale selon les sources disponibles

Action à engager n° 3 : Faire évoluer les outils d'observation de l'occupation du parc social de la CARENE	
Objectifs	- Créer un outil d'observation permettant une mise à jour régulière des outils d'analyse et d'aide à la décision (fichier commun de la demande, Indice Géographique de Mixité, enquêtes Occupation Parc Social) - Intégrer ces éléments à l'observatoire de l'Habitat
Contenu et mise en oeuvre	- Analyse et exploitation du fichier du commun de la demande. - Mise à jour de l'indice de mixité géographique (fragilité et loyers) – - Faire évoluer la convention de transmission des données issues de l'enquête Occupation du Parc Social au regard des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement - Suivre en continu des évolutions de l'occupation sociale liées aux nouvelles attributions - Partager les résultats dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement
Pilotage	CARENE
Partenaires	Bailleurs Sociaux, CREHA Ouest
Calendrier de mise en oeuvre	En continu à partir de fin 2017 (tous les 2 ans pour l'OPS)

Action à engager n° 4 : Réaliser le bilan des attributions en QPV et mobiliser les outils visant l'atteinte des objectifs de diversification de l'occupation du parc social en QPV	
Objectifs	Disposer d'une lecture spécifique à la situation des QPV
Contenu et mise en oeuvre	Au sein des outils existants : IGM, fichier de la demande, OPS, suivi des attributions..., extraire les données relatives aux périmètres des QPV
Pilotage	CARENE
Partenaires	Silène, Espace Domicile, ville de Saint Nazaire, Action logement, Etat, ANRU
Calendrier de mise en oeuvre	2 nd semestre 2017 puis périodicité à fixer

Action à engager n°5 : Renforcer la qualification de la demande des ménages, notamment prioritaires et la prospection dans le Fichier Commun de la Demande	
Objectifs	Permettre aux partenaires d'utiliser le Fichier Commun de la Demande locative sociale pour identifier les ménages prioritaires
Contenu et mise en oeuvre	Porter une attention particulière aux ménages prioritaires les moins bien identifiés - Traiter en priorité les ménages n'ayant reçu aucune proposition ni prospection. - Développer, en lien avec le CREHA Ouest, une codification dans le fichier commun, partagée et lisible par tous, identifiant les ménages prioritaires - Développer une prospection renforcée sur les ménages prioritaires les moins bien identifiés (ménages du 1 ^{er} quartile ou en délais anormalement longs) : les rendre visibles, les continger et les labelliser au moyen de la codification partagée - Engager un travail plus fin de qualification de leur demande
Pilotage	CARENE
Partenaires	Ensemble des partenaires de la CIL, CREHA Ouest
Calendrier de mise en oeuvre	2017 et périodicité à convenir

Action à engager n° 6 : Installer la commission inter-bailleur	
Objectifs	Rassembler en une seule commission les questions relatives aux publics spécifiques à appréhender localement, le relogement et les propositions de ménages en QPV aux CAL
Contenu et mise en oeuvre	Compte tenu des faibles volumes liés aux publics spécifiques, mais aussi aux relogements, il est proposé la tenue de réunion « à géométrie variable » permettant de traiter plusieurs sujets en ne mobilisant les membres qu'une seule fois. Un règlement intérieur précisant ces modalités sera à rédiger et valider
Pilotage	CARENE
Partenaires	Bailleurs, Action logement,
Calendrier de mise en oeuvre	Printemps 2017 puis réunions trimestrielles

Action à engager n° 7 : Mettre en place la Nouvelle Politique des Loyers (expérimentation éventuelle) en y transposant l'indice géographique de mixité des loyers	
Objectifs	Disposer d'une offre à loyers minorés dans les secteurs géographiques n'en disposant pas
Contenu et mise en oeuvre	Fixer des objectifs de logements dont les loyers du parc existant pourront être minorés en s'appuyant sur l'indicateur de géographique de mixité des loyers ; Proposer parmi la construction neuve des PLAI adaptés selon les critères de mixité géographique. Veiller ce faisant au respect des équilibres financiers des bailleurs
Pilotage	CARENE
Partenaires	Bailleurs, communes
Calendrier de mise en oeuvre	Fin 2017 puis actualisation

Action à engager n° 8 : Formaliser 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 CAL et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.	
Objectifs	Assurer la transparence en matière d'attributions
Contenu et mise en oeuvre	Cette action s'inscrit dans le cadre des travaux d'élaboration du Plan Partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur en cours d'élaboration.
Pilotage	CARENE
Partenaires	Réservataires, bailleurs
Calendrier de mise en oeuvre	Fin 2017

ANNEXE 5 (charte relogement)



Equilibre territorial de l'habitat

Charte Intercommunale de relogement de la CARENE



Date de la signature :

Charte de relogement

2017

sommaire

<i>Préambule</i>	<i>page 2</i>
<i>Article 1 - Principe de priorité</i>	<i>page 3</i>
<i>Article 2 - Proposition de relogements</i>	<i>page 3</i>
2.1 <i>Les habitants détenteurs d'un contrat de location</i>	<i>page 3</i>
2.2 <i>Les locataires en grande difficulté</i>	<i>page 3</i>
<i>Article 3 - Principe de satisfaction du locataire</i>	<i>page 4</i>
<i>Article 4 - Loyer et charges</i>	<i>page 4</i>
4.1 <i>Relogement dans un logement plus petit</i>	<i>page 4</i>
4.2 <i>Locataires souhaitant un logement en pavillon</i>	<i>page 4</i>
<i>ou des prestations supérieures</i>	
<i>Article 5 - Dépôt de garantie</i>	<i>page 5</i>
<i>Article 6 - Déménagement</i>	<i>page 5</i>
<i>Article 7 - Frais d'installation liés au relogement</i>	<i>page 5</i>
<i>Article 8 - Double relogement</i>	<i>page 5</i>
<i>Article 9 - Dispositions contractuelles</i>	<i>page 6</i>
<i>Article 10 - Suivi des locataires relogés</i>	<i>page 6</i>
<i>Article 11 - Commission inter-bailleurs et Comités de Suivi du</i>	
<i>Relogement</i>	<i>page 7</i>
<i>Article 12 - Règlement des difficultés</i>	<i>page 7</i>
<i>Article 13 - Suivi de cette présente charte</i>	<i>page 7</i>

La présente charte s'inscrit dans le cadre de la politique visant la mixité sociale au sein du parc locatif social définie d'une part dans le PLH 2016-2021 de la CARENE et d'autre part en réponse aux attendus de la loi ALUR du 14 mars 2014 et de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

La Conférence Intercommunale du logement a pour sa part adopté le document cadre des orientations intercommunales en matière d'attribution lors de sa réunion du 15 décembre 2016.

Le relogement répond aux orientations définies dans la Convention d'Equilibre Territorial à laquelle cette charte est rattachée.

Plusieurs opérations vont nécessiter dans les années à venir des relogements :

- Restructuration de logements dans le cadre du PRIR 2017-2024 dans les quartiers « Vallée de la Trébale » et « Iles de Terre » ; 240 logements sont a priori identifiés
- Restructuration de logements dans le cadre de la programmation « Régénération 50-60 » concernant le parc Silène issu de la période de reconstruction
- Démolition/reconstruction de résidences dans plusieurs communes (à ce jour 3 opérations identifiées respectivement à Trignac-Centre, Saint Nazaire-Centre-ville et à Donges.

La présente charte a pour objet de garantir aux ménages concernés par les restructurations de résidences et les démolitions, une démarche et un relogement respectueux de leurs besoins et de leurs souhaits. Un guide pratique de relogement, à l'attention des locataires, sera élaboré par leur bailleur actuel. Préalablement à sa diffusion, le projet de guide sera transmis aux associations de locataires pour avis.

La charte concerne les bailleurs disposant sur l'agglomération d'un patrimoine supérieur à 150 logements. A savoir :

- Silène
- Espace Domicile
- Habitat 44
- Harmonie Habitat
- Logi-Ouest
- Atlantique Habitation

Le partenariat, entre les signataires de la présente charte, s'organise ainsi :

- les bailleurs sociaux proposent les logements d'accueil des familles et ont la responsabilité effective des modalités de relogement
- les associations représentatives de locataires veillent au respect des intérêts des habitants dans le cadre de leurs prérogatives et des textes relatifs à la concertation dans le parc social (article 193 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain)
- l'Etat et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) veillent au respect de la mise en œuvre de la présente charte au regard de leurs prérogatives réciproques
- La CARENE veille à la cohérence du relogement dans le cadre de la mise en place du Projet de rénovation urbaine et de la Convention d'Equilibre Territorial.

Il est entendu que la Charte s'inscrit et s'applique dans les limites du cadre législatif et de sa traduction réglementaire dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

La présente charte constate l'accord des parties signataires, chacune pour la ou les opérations qui la concerne(nt).

Ceci exposé, il est convenu les dispositions suivantes :

Article 1 - Principe de priorité

Comme il est précisé dans le préambule, tous les locataires des logements destinés à être restructurés ou démolis, seront relogés. Les signataires de la présente charte conviennent d'accorder aux ménages concernés par les restructurations ou les démolitions une priorité dans l'attribution des logements sociaux.

Article 2 - Proposition de relogements pour les habitants du parc locatifs des bailleurs réalisant une opération de restructuration ou de démolition est adéquation avec les objectifs de la convention d'équilibre territorial

2.1 Les habitants détenteurs d'un contrat de location

Les locataires en titre des logements bénéficieront d'un relogement dans le patrimoine des bailleurs du Territoire.

Le bailleur d'origine aura un entretien approfondi avec chaque locataire. Au cours de cet entretien, seront notés tous les souhaits des locataires concernant :

- le type de logement au regard de la composition familiale et des revenus du ménage,
- la localisation du logement souhaité,
- les éventuelles contraintes particulières (relations familiales ou de voisinage, handicap physique, scolarité des enfants, proximité des transports en commun, lieu de travail ...),
- le cas échéant les besoins en matière de décohabitation (ascendants, descendants et conjoints).

Les besoins exprimés par chaque locataire seront communiqués aux bailleurs concernés et croisés avec leurs offres de relogement.

Les bailleurs s'engagent à proposer en priorité aux locataires concernés les logements qui se libèreront ou se créeront dans leur patrimoine correspondant aux souhaits exprimés.

Les propositions sont limitées : au troisième refus, une rencontre entre le Comité de Suivi du Relogement et le locataire sera organisée afin de faire le point sur les propositions et les motifs de refus. Pour cette rencontre, le locataire pourra également se faire accompagner par une personne ou un représentant associatif de son choix.

Dans le cas du refus d'une quatrième proposition, le bail sera résilié de plein droit à la fin d'un préavis de 6 mois donné par le bailleur par simple lettre recommandée.

2.2 Les locataires en grande difficulté

Les locataires en grande difficulté sociale ou d'impayés, ayant leur bail résilié ou étant en période d'observation, bénéficieront d'un accompagnement adapté de la part du bailleur d'origine qui pourra éventuellement mettre en place une équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale, en lien le cas échéant avec les services sociaux des communes ou du département.

Toutes les solutions seront recherchées, notamment dans le cadre du Programme Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) pour résoudre les difficultés des locataires.

Article 3 - Principe de satisfaction du locataire

Sauf demande spécifique, les bailleurs s'engagent à proposer des logements rencontrant la satisfaction du besoin exprimé.

Par "satisfaction du besoin exprimé" il faut entendre un logement dont les attributs (montant du loyer, surface, confort, positionnement au regard des transports en commun, du lieu de travail et dans le tissu urbain) correspondent aux attentes exprimées par le locataire dans ses contacts avec les équipes des bailleurs en charge de son relogement, à ses capacités et aux des possibilités d'offre.

Le nouveau logement devra disposer :

- d'une typologie en adéquation avec la composition familiale du ménage en prenant particulièrement en compte la perte d'autonomie.
- des aménagements intérieurs de confort, au moins similaires à ceux du logement quitté
- d'un état d'entretien des revêtements de sols, des peintures et des papiers peints de toutes les pièces du logement similaire à celui du logement quitté sans que le locataire soit pénalisé par des dégradations du logement quitté.

Article 4 - Loyer et charges

Les bailleurs s'efforceront de proposer, pour un relogement dans un logement de typologie équivalente, une mensualité résiduelle proche de celle du logement quitté.

Par mensualité résiduelle, il faut entendre l'ensemble des loyers et charges collectives, APL déduite pour les ayants droit, et hors charges personnelles (chauffage, eau, électricité ...).

La recherche du logement sera basée sur des études personnalisées pour proposer le logement le plus adapté aux ressources prenant en compte le taux d'effort du ménage.

4.1 Relogement dans un logement plus petit

Dans le cas d'un relogement d'une typologie et d'une surface inférieure, correspondant au « principe de satisfaction du locataire », l'objectif des bailleurs est de faire en sorte que le taux d'effort (APL déduite) ne soit pas supérieur à celui du logement quitté.

4.2 Locataires souhaitant un logement en pavillon ou des prestations supérieures

Pour les locataires souhaitant un confort et des prestations supérieures à ceux du logement quitté et ne correspondant pas au « principe de satisfaction du locataire » (par exemple logement individuel en pavillon, garage, jardin et autres accessoires du loyer), le principe de mensualités résiduelles ne s'applique pas.

Article 5 - Dépôt de garantie

Le changement de logement donnera lieu à la résiliation du bail initial et à l'établissement d'un nouveau bail.

En dérogation aux dispositions réglementaires, les bailleurs conviennent que le dépôt de garantie constitué lors de la signature du bail précédent ne sera pas complété par le locataire lors de la signature du nouveau bail.

Les bailleurs d'accueil feront appel au FSL ou au dispositif Locapass pour constituer le dépôt de garantie lorsque le locataire y ouvre droit.

Le bailleur, pour les locataires qui seront relogés par un autre bailleur, transférera le dépôt de garantie initial à ce nouveau bailleur, même en cas d'impayés.

Les locataires, n'ayant versé aucun dépôt de garantie à leur entrée dans le logement actuel, ne verseront aucun dépôt de garantie pour le nouveau logement. Ce dépôt de garantie sera constitué par le FSL ou le dispositif Locapass, comme il est évoqué ci-dessus, ou restera nul dans les autres cas.

Article 6 - Déménagement

Les bailleurs d'origine prendront à leur charge le coût du déménagement, avec l'entreprise missionnée par eux mêmes, lorsque celui-ci n'est pas pris en charge dans un autre cadre (Caisse d'allocations familiales notamment). Cette prise en charge interviendra également si un retour à la résidence initiale est souhaité par le ménage.

A cette fin, les bailleurs confieront à une entreprise une mission comprenant :

- la fourniture de cartons pour le rangement des livres, des vêtements et de la vaisselle, (les locataires ayant en charge de mettre leurs affaires dans les cartons).
- le démontage, le remontage du mobilier meublant, la manutention
- le transport dans un rayon de 30 km du logement quitté
- les prestations autres que celles énumérées ci-dessus feront l'objet d'études particulières.

Si le locataire réalise lui-même son déménagement, le bailleur d'origine prendra en charge les coûts occasionnés sur production de justificatif et jusqu'à concurrence de 1 000 €.

Article 7 - Frais d'installation liés au déménagement

Les bailleurs s'engagent à prendre en charge par un versement forfaitaire de 200 € par logement les frais d'installation des déménagements et double déménagements, à savoir :

1 - Les travaux exceptionnels (réinstallation des mobiliers d'équipement de salle de bain, de cuisine, ...)

2 - Les frais d'installation avancés par les locataires :

- le raccordement au réseau d'installation d'eau
- l'ouverture des compteurs d'électricité et de gaz dans les conditions d'abonnement (puissance souscrite) du logement quitté
- le transfert des abonnements téléphoniques existants et télécables
- la procédure de réexpédition du courrier pendant 6 mois après changement d'adresse
- l'aide au bricolage et au ménage.

Les travaux de revêtements de sols, de peintures et de papiers peints de toutes les pièces des logements du parc ancien, au regard de la notion de satisfaction du locataire évoquée ci-dessus, à l'article 3, seront à la charge du bailleur qui accueille les ménages.

Article 8 - Double relogement

L'intérêt du locataire réside dans l'attribution d'un logement définitif. Dès lors, une fois restructurée ou reconstruite sur le site de la résidence du logement initial, le locataire relogé peut faire valoir une priorité pour réintégrer un logement de cette résidence.

Les frais occasionnés par ce double relogement, déménagement et frais d'installation, seront pris en compte de la même manière que pour le relogement comme le précisent les articles 6 et 7.

Le double relogement ne sera proposé qu'aux familles ne présentant aucune situation contentieuse au cours de la durée du relogement provisoire.

Article 9 - Dispositions contractuelles

Le logement quitté fera l'objet d'une visite d'état des lieux servant de base à la définition de l'état d'entretien et des travaux de revêtements de sols, de peintures et de papiers peints éventuels du nouveau logement. La remise des clefs s'accompagnera d'un relevé des compteurs et du constat de la remise du logement vide.

A l'entrée dans le nouveau logement, un état des lieux contradictoire sera établi dans les formes usuelles.

Les obligations du locataire, telles qu'assurances ou restitution des clefs, restent de leur responsabilité ainsi que le paiement à jour du loyer courant et l'entretien du logement.

Article 10 - Suivi des locataires relogés

Les ménages relogés seront accompagnés par un conseiller commercial dédié pendant toute la procédure de relogement (une maîtrise d'œuvre externe pourra être également envisagée), il aura notamment pour mission :

- Assurer l'entretien individualisé : prise de rendez-vous, présentation de la démarche, réalisation du diagnostic social et financier, constitution du dossier de demande de logement. La recherche de logement est basée sur des études personnalisées pour proposer le logement le plus adapté aux ressources, sont étudiés : restes à vivre, reste à charge, taux d'effort du ménage, environnement en terme de fragilité.
- Accompagner les familles vers l'acceptation de l'offre de logement,
- Guider les familles dans les démarches administratives : signature de bail, résiliation des compteurs, souscription d'une assurance habitation,...
- Suivre les familles dans la préparation de déménagement, le suivi du déménagement et l'intégration dans son nouveau logement. Réaliser à minima une rencontre avec le ménage un mois après le déménagement pour réalisation d'un bilan.
- Faciliter la mise en place de projets solidaires (partenariat entre voisins, aide au bricolage ou à la réalisation des cartons...).

Les signataires de la présente charte conviennent que l'accompagnement des locataires, pour faciliter leur intégration dans leur nouvel environnement, doit se poursuivre au-delà du relogement.

Dans cet objectif, l'équipe du bailleur en charge du secteur dans lequel se trouve le logement poursuivra l'accompagnement, selon les besoins, sur une période de 6 mois après le relogement. Pour autant cette mesure n'est obligatoire qu'en périmètre des quartiers faisant l'objet du PRIR.

L'accompagnement des ménages dans le nouveau logement : Les nouveaux arrivants seront pris en charge par l'équipe pluridisciplinaire du secteur géographique dédié :

- o avec une sensibilisation des locataires à la vie du quartier et ses évolutions,
- o un accompagnement dans les démarches administratives préalables et nécessaires à l'entrée dans le logement (signature de bail, résiliation et ouverture de compteurs, souscription d'assurance habitation,...)
- o si besoin, la mise en place d'actions de prévention d'impayés (ouverture de droits APL, une aide au financement du dépôt de garantie et du LOCAPASS),
- o la gestion locative pendant toute la vie du bail du locataire.

Un responsable de secteur sera l'interlocuteur privilégié du locataire en matière de « bien vivre ensemble » et de besoins techniques sur la résidence et le logement. En lien avec les différents partenaires du projet (ville, Carene, ...) il veille au bon fonctionnement de la résidence (veille technique et sociale), il se rend disponible et recherche les solutions adaptées.

En cas de relogement dans le patrimoine d'un bailleur différent de celui duquel est issu le ménage, le principe d'accompagnement est porté par le bailleur d'origine jusqu'à l'entrée dans le nouveau logement et par le bailleur « d'accueil » une fois le ménage emménagé dans son nouveau logement. Le cas échéant, un accord entre bailleurs pour amender ce point pourra être soumis au comité technique de suivi du relogement pour régler un cas particulier.

Article 11 – Commission inter-bailleurs et Comités de Suivi du Relogement

La commission inter bailleurs locale a pour objet de mieux répondre sur le territoire aux situations complexes nécessitant une réponse adaptée, n'ayant pas vocation à être traitées par la commission inter-bailleurs départementale. Elle se réunira une fois par trimestre, à adapter selon les besoins, pour examiner les demandes particulières :

- de personnes en situation de « handicap » en lien avec la CIAPH,
- de personnes confrontées aux violences conjugales sans régularisation administrative,
- de « situations bloquées ou hors délai » notamment lors de demandes de mutation.
- de désigner les candidats pour l'attribution des logements disponibles en QPV.

Elle réunit les représentants des bailleurs

Afin de ne pas multiplier les instances, le comité de relogement réunira les membres de la commission concernés en tant que de besoin.

Les séances de ces comités ont pour objectif :

- de suivre l'avancement de la procédure de relogement, conformément à la présente charte
- de rencontrer les locataires qui ont refusé les propositions de relogement telles que décrites à l'article 2 ci-dessus
- de résoudre à l'amiable les difficultés identifiées

Chaque Comité sera présidé par le maire de la commune concernée ou son représentant. Il associera :

- les services concernés de la commune
- le ou les bailleurs concernés par les relogements
- le CCAS de la commune
- les associations de locataires (1 ou 2 représentants par association).

Pendant toute la durée de la procédure de relogement, le bailleur assurera un suivi de l'état d'avancement des relogements et des actions d'accompagnements menées. Les bilans quantitatifs et qualitatifs réguliers déclinés par entrée d'immeuble et pour l'ensemble de la résidence permettront d'ajuster les pratiques et les actions correctives à mettre en œuvre.

Article 12 - Règlement des difficultés

La présente charte, qui sera adressée à chaque locataire concerné, a pour objet de définir un cadre général. Elle ne saurait prendre en compte tous les cas particuliers résultant de situations humaines ou juridiques complexes.

La commission inter-bailleurs examinera au cas par cas les problèmes qui se poseront.

Article 13 - Suivi de la présente charte

Le suivi de l'avancement des projets de relogement sera effectué de manière régulière par la commission inter-bailleur et présenté à la Conférence Intercommunale du logement.

La présente Charte de relogement sera actualisée si besoin par voie d'avenant notamment pour intégrer d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires.

Fait à Saint-Nazaire, le

Marie-Hélène VALENTE

Sous-Préfet de l'arrondissement
de Saint-Nazaire

David SAMZUN

Président de la CARENE

Philippe GROVALET

Président du Département de Loire-
Atlantique

Roger DECOBERT

Directeur Général

SILENE

Alain BIRRIEN

Directeur Général Délégué

Espace Domicile

Jean-Noël FREIXINOS

Directeur Général

Habitat 44

Dominique MAJOU

Directeur Général

Harmonie Habitat

Jean-Marie BAGUET

Directeur Général

Atlantique Habitation

Alain CHEVOLLEAU

Directeur Général

Logi-Ouest

Président

Confédération Nationale

du Logement et de la Consommation

Président

Confédération du Logement

et du Cadre de Vie

ANNEXE 6 : Méthode de l'indice géographique de mixité

Méthode de l'Indice géographique de mixité

exemple d'un logement



- 1 - Le **logement** est considéré à partir de son **adresse**
- 2 - Les **caractéristique RPLS** du logement sont enregistrées ainsi que les **caractéristiques du ménage** l'occupant.
- 3 - Les **logements alentours** doivent être pris en compte, afin d'établir la « mixité » ou non d'un quartier ou d'un territoire,
- 4 - Les caractéristiques les logements dans un **rayon de 200 m** (du logement) sont prises en compte pour établir un indicateur de mixité,

Un exemple : le loyer

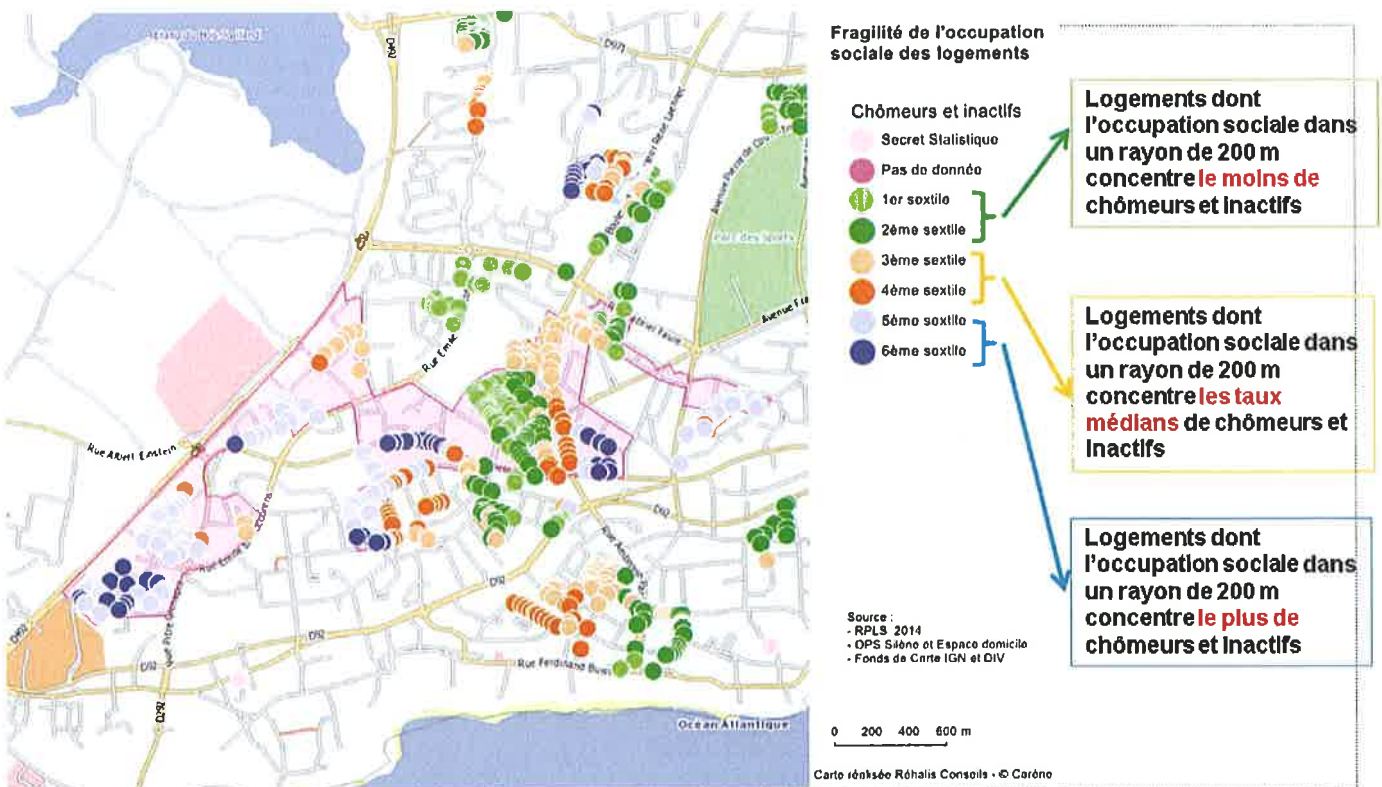
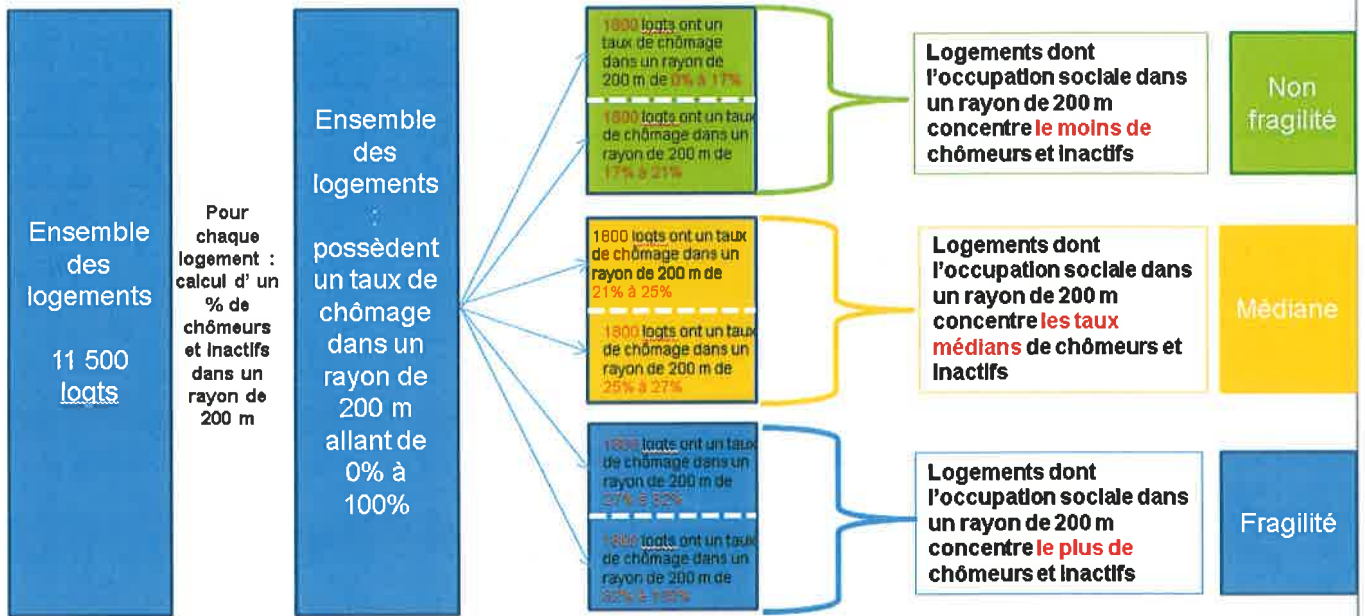
- 1 – pour chaque **logement**, on connaît la **moyenne des loyers dans un rayon de 200 mètres** (les surfaces et les loyers sont additionnés puis divisés par le nombre de logement),
- 2 – les **classes** divisent les logements en **6 groupes égaux en nombres**.



Pour chaque indicateur

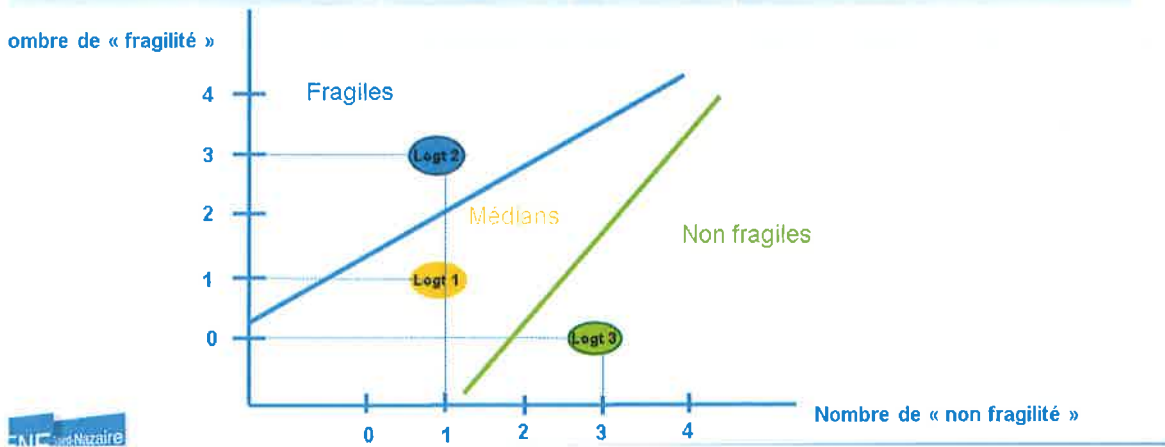
Exemple : Chômage et inactivité

Séparés en 6 parts égales



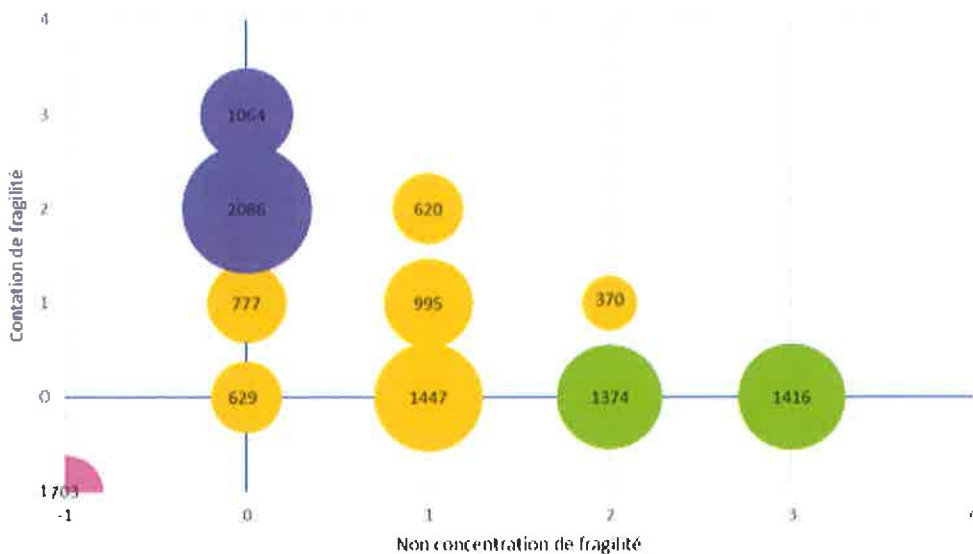
Pour chaque logement :

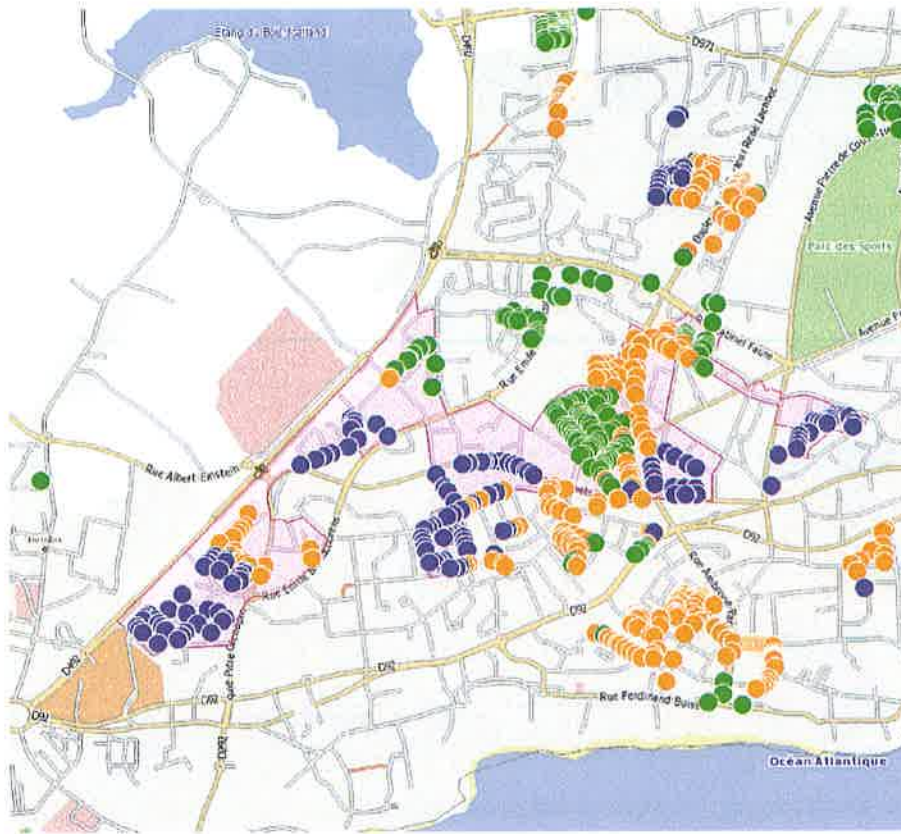
Logements	chômage	Faibles ressources	isolés	monoparentaux	Total fragilité / non fragilité
Logement 1	fragilité	non fragilité	médian	médian	1 fragilité 1 non fragilité
Logement 2	Non fragilité	fragilité	fragilité	fragilité	3 fragilités 1 non fragilité
Logement 3	Non fragilité	Non fragilité	Non fragilité	médian	3 non fragilités



En classant selon cette méthode l'ensemble des 11 500 logements, on distingue 3 catégories de logements :

- En bleu : les **logements fragiles** qui concentrent 2 ou 3 indicateurs de **fragilités** et 0 ou 1 indicateur de non fragilité
- En vert : les **logements non fragiles** qui concentrent 2 ou 3 indicateurs de **non fragilités** et 0 ou 1 indicateur de fragilité
- En orange : tous les autres soit les logements médians qu'il importe de ne pas déséquilibrer





Fragilité de l'occupation sociale des logements

Répartition en trois groupes

- Secret statistique
- Pas de donnée
- Fragile
- Médian
- Pas fragile

Source :
 - RPLS 2014
 - DPS SHène et Espace domicile
 - Fonds de Carte IGN et DIV

0 200 400 600 m

Carte réalisée Réhalls Conseils • © Carène



Equilibre territorial de l'habitat

Charte Intercommunale de relogement de la CARENE



Date de la signature :

25 MAI 2020

Charte de relogement 2019

sommaire

<i>Préambule</i>	<i>page 2</i>
<i>Article 1 - Principe de priorité</i>	<i>page 3</i>
<i>Article 2 - Proposition de relogements</i>	<i>page 3</i>
2.1 <i>Les habitants détenteurs d'un contrat de location</i>	<i>page 3</i>
2.2 <i>Les locataires en grande difficulté</i>	<i>page 3</i>
<i>Article 3 - Principe de satisfaction du locataire</i>	<i>page 4</i>
<i>Article 4 - Loyer et charges</i>	<i>page 4</i>
4.1 <i>Relogement dans un logement plus petit</i>	<i>page 4</i>
4.2 <i>Locataires souhaitant un logement en pavillon ou des prestations supérieures</i>	<i>page 4</i>
<i>Article 5 - Dépôt de garantie</i>	<i>page 5</i>
<i>Article 6 - Déménagement</i>	<i>page 5</i>
<i>Article 7 - Frais d'installation liés au relogement</i>	<i>page 5</i>
<i>Article 8 - Double relogement</i>	<i>page 5</i>
<i>Article 9 - Dispositions contractuelles</i>	<i>page 6</i>
<i>Article 10 - Suivi des locataires relogés</i>	<i>page 6</i>
<i>Article 11 - Commission inter-bailleurs et Comités de Suivi du Relogement</i>	<i>page 7</i>
<i>Article 12 - Règlement des difficultés</i>	<i>page 7</i>
<i>Article 13 - Suivi de cette présente charte</i>	<i>page 7</i>

La présente charte s'inscrit dans le cadre de la politique visant la mixité sociale au sein du parc locatif social définie d'une part dans le PLH 2016-2021 de la CARENE et d'autre part en réponse aux attendus de la loi ALUR du 14 mars 2014 et de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014.

La Conférence Intercommunale du logement a pour sa part adopté le document cadre des orientations intercommunales en matière d'attribution lors de sa réunion du 15 décembre 2016.

Le relogement répond aux orientations définies dans la Convention d'Equilibre Territorial à laquelle cette charte est rattachée.

Plusieurs opérations vont nécessiter dans les années à venir des relogements :

- Restructuration de logements dans le cadre du PRIR 2017-2024 dans les quartiers « Vallée de la Trébale » et « Iles de Terre » ; 240 logements sont a priori identifiés
- Restructuration de logements dans le cadre de la programmation « Régénération 50-60 » concernant le parc Silène issu de la période de reconstruction
- Démolition/reconstruction de résidences dans plusieurs communes (à ce jour 3 opérations identifiées respectivement à Trignac-Centre, Saint Nazaire-Centre-ville et à Donges.

La présente charte a pour objet de garantir aux ménages concernés par les restructurations de résidences et les démolitions, une démarche et un relogement respectueux de leurs besoins et de leurs souhaits. Un guide pratique de relogement, à l'attention des locataires, sera élaboré par leur bailleur actuel. Préalablement à sa diffusion, le projet de guide sera transmis aux associations de locataires pour avis.

La charte concerne les bailleurs disposant sur l'agglomération d'un patrimoine supérieur à 150 logements. A savoir :

- Silène
- Espace Domicile
- Habitat 44
- Harmonie Habitat
- Logi-Ouest
- Atlantique Habitation

Le partenariat, entre les signataires de la présente charte, s'organise ainsi :

- les bailleurs sociaux proposent les logements d'accueil des familles et ont la responsabilité effective des modalités de relogement
- les associations représentatives de locataires veillent au respect des intérêts des habitants dans le cadre de leurs prérogatives et des textes relatifs à la concertation dans le parc social (article 193 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain)
- l'Etat et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) veillent au respect de la mise en œuvre de la présente charte au regard de leurs prérogatives réciproques
- La CARENE veille à la cohérence du relogement dans le cadre de la mise en place du Projet de rénovation urbaine et de la Convention d'Equilibre Territorial.

Il est entendu que la Charte s'inscrit et s'applique dans les limites du cadre législatif et de sa traduction réglementaire dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

La présente charte constate l'accord des parties signataires, chacune pour la ou les opérations qui la concerne(nt).

Ceci exposé, il est convenu les dispositions suivantes :

Article 1 - Principe de priorité

Comme il est précisé dans le préambule, tous les locataires des logements destinés à être restructurés ou démolis, seront relogés. Les signataires de la présente charte conviennent d'accorder aux ménages concernés par les restructurations ou les démolitions une priorité dans l'attribution des logements sociaux.

Article 2 - Proposition de relogements pour les habitants du parc locatifs des bailleurs réalisant une opération de restructuration ou de démolition est adéquate avec les objectifs de la convention d'équilibre territorial

2.1 Les habitants détenteurs d'un contrat de location

Les locataires en titre des logements bénéficieront d'un relogement dans le patrimoine des bailleurs du Territoire.

Le bailleur d'origine aura un entretien approfondi avec chaque locataire. Au cours de cet entretien, seront notés tous les souhaits des locataires concernant :

- le type de logement au regard de la composition familiale et des revenus du ménage,
- la localisation du logement souhaité,
- les éventuelles contraintes particulières (relations familiales ou de voisinage, handicap physique, scolarité des enfants, proximité des transports en commun, lieu de travail ...),
- le cas échéant les besoins en matière de décohabitation (ascendants, descendants et conjoints).

Les besoins exprimés par chaque locataire seront communiqués aux bailleurs concernés et croisés avec leurs offres de relogement.

Les bailleurs s'engagent à proposer en priorité aux locataires concernés les logements qui se libéreront ou se créeront dans leur patrimoine correspondant aux souhaits exprimés.

Les propositions sont limitées : au troisième refus, une rencontre entre le Comité de Suivi du Relogement et le locataire sera organisée afin de faire le point sur les propositions et les motifs de refus. Pour cette rencontre, le locataire pourra également se faire accompagner par une personne ou un représentant associatif de son choix.

Dans le cas du refus d'une quatrième proposition, le bail sera résilié de plein droit à la fin d'un préavis de 6 mois donné par le bailleur par simple lettre recommandée.

2.2 Les locataires en grande difficulté

Les locataires en grande difficulté sociale ou d'impayés, ayant leur bail résilié ou étant en période d'observation, bénéficieront d'un accompagnement adapté de la part du bailleur d'origine qui pourra éventuellement mettre en place une équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale, en lien le cas échéant avec les services sociaux des communes ou du département.

Toutes les solutions seront recherchées, notamment dans le cadre du Programme Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) pour résoudre les difficultés des locataires.

Article 3 - Principe de satisfaction du locataire

Sauf demande spécifique, les bailleurs s'engagent à proposer des logements rencontrant la satisfaction du besoin exprimé.

Par "satisfaction du besoin exprimé" il faut entendre un logement dont les attributs (montant du loyer, surface, confort, positionnement au regard des transports en commun, du lieu de travail et dans le tissu urbain) correspondent aux attentes exprimées par le locataire dans ses contacts avec les équipes des bailleurs en charge de son relogement, à ses capacités et aux des possibilités d'offre.

Le nouveau logement devra disposer :

- d'une typologie en adéquation avec la composition familiale du ménage en prenant particulièrement en compte la perte d'autonomie.
- des aménagements intérieurs de confort, au moins similaires à ceux du logement quitté
- d'un état d'entretien des revêtements de sols, des peintures et des papiers peints de toutes les pièces du logement similaire à celui du logement quitté sans que le locataire soit pénalisé par des dégradations du logement quitté.

Article 4 - Loyer et charges

Les bailleurs s'efforceront de proposer, pour un relogement dans un logement de typologie équivalente, une mensualité résiduelle proche de celle du logement quitté.

Par mensualité résiduelle, il faut entendre l'ensemble des loyers et charges collectives, APL déduite pour les ayants droit, et hors charges personnelles (chauffage, eau, électricité ...).

La recherche du logement sera basée sur des études personnalisées pour proposer le logement le plus adapté aux ressources prenant en compte le taux d'effort du ménage.

4.1 Relogement dans un logement plus petit

Dans le cas d'un relogement d'une typologie et d'une surface inférieure, correspondant au « principe de satisfaction du locataire », l'objectif des bailleurs est de faire en sorte que le taux d'effort (APL déduite) ne soit pas supérieur à celui du logement quitté.

4.2 Locataires souhaitant un logement en pavillon ou des prestations supérieures

Pour les locataires souhaitant un confort et des prestations supérieures à ceux du logement quitté et ne correspondant pas au « principe de satisfaction du locataire » (par exemple logement individuel en pavillon, garage, jardin et autres accessoires du loyer), le principe de mensualités résiduelles ne s'applique pas.

Article 5 - Dépôt de garantie

Le changement de logement donnera lieu à la résiliation du bail initial et à l'établissement d'un nouveau bail.

En dérogation aux dispositions réglementaires, les bailleurs conviennent que le dépôt de garantie constitué lors de la signature du bail précédent ne sera pas complété par le locataire lors de la signature du nouveau bail sauf dans le cas d'impayés.

Les bailleurs d'accueil feront appel au FSL ou au dispositif Locapass pour constituer le dépôt de garantie lorsque le locataire y ouvre droit.

Le bailleur, pour les locataires qui seront relogés par un autre bailleur, transférera le dépôt de garantie initial à ce nouveau bailleur, même en cas d'impayés.

Les locataires, n'ayant versé aucun dépôt de garantie à leur entrée dans le logement actuel, ne verseront aucun dépôt de garantie pour le nouveau logement. Ce dépôt de garantie sera constitué par le FSL ou le dispositif Locapass, comme il est évoqué ci-dessus, ou restera nul dans les autres cas.

Article 6 - Déménagement

Les bailleurs d'origine prendront à leur charge le coût du déménagement, avec l'entreprise missionnée par eux mêmes, lorsque celui-ci n'est pas pris en charge dans un autre cadre (Caisse d'allocations familiales notamment). Cette prise en charge interviendra également si un retour à la résidence initiale est souhaité par le ménage.

A cette fin, les bailleurs confieront à une entreprise une mission comprenant :

- la fourniture de cartons pour le rangement des livres, des vêtements et de la vaisselle, (les locataires ayant en charge de mettre leurs affaires dans les cartons).
- le démontage, le remontage du mobilier meublant, la manutention
- le transport dans un rayon de 30 km du logement quitté
- les prestations autres que celles énumérées ci-dessus feront l'objet d'études particulières.

Si le locataire réalise lui-même son déménagement, le bailleur d'origine prendra en charge les coûts occasionnés sur production de justificatif et jusqu'à concurrence de 1 000 €.

Article 7 - Frais d'installation liés au déménagement

Les bailleurs s'engagent à prendre en charge par un versement forfaitaire de 200 € par logement les frais d'installation des déménagements et double déménagements, à savoir :

1 - Les travaux exceptionnels (réinstallation des mobiliers d'équipement de salle de bain, de cuisine, ...)

2 - Les frais d'installation avancés par les locataires :

- le raccordement au réseau d'installation d'eau
- l'ouverture des compteurs d'électricité et de gaz dans les conditions d'abonnement (puissance souscrite) du logement quitté
- le transfert des abonnements téléphoniques existants et télécables
- la procédure de réexpédition du courrier pendant 6 mois après changement d'adresse
- l'aide au bricolage et au ménage.

Les travaux de revêtements de sols, de peintures et de papiers peints de toutes les pièces des logements du parc ancien, au regard de la notion de satisfaction du locataire évoquée ci-dessus, à l'article 3, seront à la charge du bailleur qui accueille les ménages.

Article 8 - Double relogement

L'intérêt du locataire réside dans l'attribution d'un logement définitif. Dès lors, une fois restructurée ou reconstruite sur le site de la résidence du logement initial, le locataire relogé peut faire valoir une priorité pour réintégrer un logement de cette résidence.

Les frais occasionnés par ce double relogement, déménagement et frais d'installation, seront pris en compte de la même manière que pour le relogement comme le précisent les articles 6 et 7.

Le double relogement ne sera proposé qu'aux familles ne présentant aucune situation contentieuse au cours de la durée du relogement provisoire.

Article 9 - Dispositions contractuelles

Le logement quitté fera l'objet d'une visite d'état des lieux servant de base à la définition de l'état d'entretien et des travaux de revêtements de sols, de peintures et de papiers peints éventuels du nouveau logement. La remise des clefs s'accompagnera d'un relevé des compteurs et du constat de la remise du logement vide.

A l'entrée dans le nouveau logement, un état des lieux contradictoire sera établi dans les formes usuelles.

Les obligations du locataire, telles qu'assurances ou restitution des clefs, restent de leur responsabilité ainsi que le paiement à jour du loyer courant et l'entretien du logement.

Article 10 - Suivi des locataires relogés

Les ménages relogés seront accompagnés par un conseiller commercial dédié pendant toute la procédure de relogement (une maîtrise d'œuvre externe pourra être également envisagée), il aura notamment pour mission :

- Assurer l'entretien individualisé : prise de rendez-vous, présentation de la démarche, réalisation du diagnostic social et financier, constitution du dossier de demande de logement. La recherche de logement est basée sur des études personnalisées pour proposer le logement le plus adapté aux ressources, sont étudiés : restes à vivre, reste à charge, taux d'effort du ménage, environnement en terme de fragilité.
- Accompagner les familles vers l'acceptation de l'offre de logement,
- Guider les familles dans les démarches administratives : signature de bail, résiliation des compteurs, souscription d'une assurance habitation,...
- Suivre les familles dans la préparation de déménagement, le suivi du déménagement et l'intégration dans son nouveau logement. Réaliser à minima une rencontre avec le ménage un mois après le déménagement pour réalisation d'un bilan.
- Faciliter la mise en place de projets solidaires (partenariat entre voisins, aide au bricolage ou à la réalisation des cartons...).

Les signataires de la présente charte conviennent que l'accompagnement des locataires, pour faciliter leur intégration dans leur nouvel environnement, doit se poursuivre au-delà du relogement. Pour autant cette mesure n'est obligatoire qu'en périmètre des quartiers faisant l'objet du PRIR.

Dans cet objectif, l'équipe du bailleur en charge du secteur dans lequel se trouve le logement poursuivra l'accompagnement, selon les besoins, sur une période de 6 mois après le relogement.

L'accompagnement des ménages dans le nouveau logement : Les nouveaux arrivants seront pris en charge par l'équipe pluridisciplinaire du secteur géographique dédié :

- avec une sensibilisation des locataires à la vie du quartier et ses évolutions,
- un accompagnement dans les démarches administratives préalables et nécessaires à l'entrée dans le logement (signature de bail, résiliation et ouverture de compteurs, souscription d'assurance habitation,...)
- si besoin, la mise en place d'actions de prévention d'impayés (ouverture de droits APL, une aide au financement du dépôt de garantie et du LOCAPASS),
- la gestion locative pendant toute la vie du bail du locataire.

Un responsable de secteur sera l'interlocuteur privilégié du locataire en matière de « bien vivre ensemble » et de besoins techniques sur la résidence et le logement. En lien avec les différents partenaires du projet (ville, Carene, ...) il veille au bon fonctionnement de la résidence (veille technique et sociale), il se rend disponible et recherche les solutions adaptées.

En cas de relogement dans le patrimoine d'un bailleur différent de celui duquel est issu le ménage, le principe d'accompagnement est porté par le bailleur d'origine jusqu'à l'entrée dans le nouveau logement et par le bailleur « d'accueil » une fois le ménage emménagé dans son nouveau logement. Le cas échéant, un accord entre bailleurs pour amender ce point pourra être soumis au comité technique de suivi du relogement pour régler un cas particulier.

Article 11 – Commission inter-bailleurs et Comités de Suivi du Relogement

La commission inter bailleurs locale a pour objet de mieux répondre sur le territoire aux situations complexes nécessitant une réponse adaptée, n'ayant pas vocation à être traitées par la commission inter-bailleurs départementale. Elle se réunira une fois par trimestre, à adapter selon les besoins, pour examiner les demandes particulières :

- de personnes en situation de « handicap » en lien avec la CIAPH,
- de personnes confrontées aux violences conjugales sans régularisation administrative,
- de « situations bloquées ou hors délai » notamment lors de demandes de mutation.
- de désigner les candidats pour l'attribution des logements disponibles en QPV.

Elle réunit les représentants des bailleurs

Afin de ne pas multiplier les instances, le comité de relogement réunira les membres de la commission concernés en tant que de besoin.

Les séances de ces comités ont pour objectif :

- de suivre l'avancement de la procédure de relogement, conformément à la présente charte
- de rencontrer les locataires qui ont refusé les propositions de relogement telles que décrites à l'article 2 ci-dessus
- de résoudre à l'amiable les difficultés identifiées

Chaque Comité sera présidé par le maire de la commune concernée ou son représentant. Il associera :

- les services concernés de la commune
- le ou les bailleurs concernés par les relogements
- le CCAS de la commune
- les associations de locataires (1 ou 2 représentants par association).

Pendant toute la durée de la procédure de relogement, le bailleur assurera un suivi de l'état d'avancement des relogements et des actions d'accompagnements menées. Les bilans quantitatifs et qualitatifs réguliers déclinés par entrée d'immeuble et pour l'ensemble de la résidence permettront d'ajuster les pratiques et les actions correctives à mettre en œuvre.

Article 12 - Règlement des difficultés

La présente charte, qui sera adressée à chaque locataire concerné, a pour objet de définir un cadre général. Elle ne saurait prendre en compte tous les cas particuliers résultant de situations humaines ou juridiques complexes.

La commission inter-bailleurs examinera au cas par cas les problèmes qui se poseront.

Article 13 - Suivi de la présente charte

Le suivi de l'avancement des projets de relogement sera effectué de manière régulière par la commission inter-bailleur et présenté à la Conférence Intercommunale du logement.

La présente Charte de relogement sera actualisée si besoin par voie d'avenant notamment pour intégrer d'éventuelles modifications législatives ou réglementaires.

Fait à Saint-Nazaire, le **25 MAI 2020**

Michel BERGUE
Sous-Préfet de l'arrondissement
de Saint-Nazaire



David SAMZUN
Président de la CARENE
et par délégation, le Vice-président
Jean-Jacques LUMEAU



Sandrine WILLIAMSON
Directrice Générale
SILENE



Lise-Anne LE HAY
Directrice
Espace Domicile



Jean-Noël FREIXINOS
Directeur Général
Habitat 44



Dominique MAJOU
Directeur Général
Harmonie Habitat



Dominique MAJOU
Directeur Général
HARMONIE HABITAT

Jean-Marie BAGUET
Directeur Général
Atlantique Habitations



Guillaume CORFDIR
Directeur
Logi-Ouest



Président
Confédération Nationale
du Logement et de la Consommation

Président *CHOVIN Bernadette*
Confédération du Logement
et du Cadre de Vie





**PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
de la Cohésion Sociale**

Nantes, le **08 AVR. 2021**

Affaire suivie par : Frédérique Connart
Pôle Politiques Sociales du Logement
Contingent préfectoral ingénierie logement
Tél : 02.40.12.81.53
Mél : frederique.connart@loire-atlantique.gouv.fr
Réf :

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 19 Janvier 2021, vous avez sollicité mes services afin que les dossiers des ménages étudiés dans le cadre du dispositif "Commission Inter-Bailleurs" de la CARENE puissent bénéficier d'une dérogation pour que leur dossier puisse être présenté seul en commission d'attribution.

Cette commission inter-bailleurs, mise en place en 2017 suite aux travaux partenariaux de la Conférence Intercommunale du Logement de la CARENE, a pour objectif d'examiner et trouver une solution aux demandes de logement social complexes, notamment celles des personnes handicapées, des victimes de violences conjugales, les situations bloquées ou hors délai, les situations identifiées par le pôle mal logement, ainsi que celles relevant de la charte intercommunale de relogement.

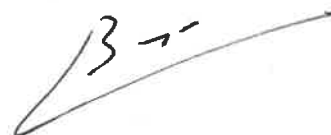
Le 08/03/2021, vous avez transmis en complément de votre demande le bilan d'activité de ce dispositif, auquel participent les services de la DDCS ; je relève que ce bilan est satisfaisant tant en nombre de ménages concernés qu'en délai moyen d'entrée dans un nouveau logement.

.../...

Compte-tenu de la dynamique partenariale engagée et au vu des résultats obtenus et dans l'objectif de soutenir au mieux les parcours résidentiels des ménages concernés, j'ai décidé d'accéder à votre demande de dérogation de présenter les candidats relevant de la CIB en candidature unique en commission d'attribution, pour la période allant du 01/01/2021 au 31/12/2022, qui pourra être renouvelée sur présentation d'un bilan de fonctionnement de la CIB et d'une évaluation des effets de cette dérogation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le PREFET,
Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Saint-Nazaire



Michel BERGUE

M. David SAMZUN,
Président de la CARENE
4 avenue du Commandant l'Herminier
BP 305
44 605 Saint-Nazaire cedex