

Convention de gestion du contingent préfectoral de logements sociaux

« BAILLEUR »

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment les articles L 441-1 et R 441-5,

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux,

Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logements par l'État, mentionnée à l'article R. 441-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

Les textes susvisés précisent les modalités, d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social réservé à l'État dans le département du Gard, mentionnées au dernier alinéa de l'article R 441-5 du code de l'habitation et de la construction au bénéfice des personnes prioritaires mentionnées au 12ème alinéa de l'article L 441-1 autres que les agents civils et militaires de l'État. Il est stipulé qu'une convention entre la préfète et chaque bailleur social doit être établie.

La présente convention définit notamment:

- le patrimoine du bailleur concerné par la convention ;
- le calcul des objectifs quantitatifs à atteindre pour le bailleur ;
- les modalités de gestion en flux de la réservation préfectorale ;
- les critères d'éligibilité à la réservation préfectorale ;
- l'identification des publics prioritaires ;
- les dispositions spécifiques à la gestion directe/déléguée ;
- les modalités d'échange d'information entre l'État et le bailleur social et de concertation sur les programmes neufs ;
- les modalités d'évaluation annuelle ;
- la durée de la convention, sa résiliation et les sanctions.

Elle fait l'objet d'une articulation avec les dispositifs locaux (priorisation des ménages prioritaires du PDALHPD ; les orientations en matière d'attributions et de mixité sociale définies dans le cadre des conférences intercommunales du logement et de leur convention intercommunale d'attribution.

Cette convention est établie entre :

- L'État, représenté par la Préfète du Gard,
- L'organisme bailleur « BAILLEUR » représenté par son Directeur Général

1. Nombre et localisation des attributions de logements du patrimoine du bailleur entrant dans le champ de la convention de réservation

1.1 Patrimoine locatif social concerné par la convention

Le contingent de logements réservés de l'État s'applique annuellement sur tout le patrimoine locatif social de l'organisme du département dont les attributions sont assujetties aux dispositions de l'article L 441-1 du CCH.

Ce patrimoine est composé :

- des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;
- des logements appartenant aux OHLM (organismes d'habitations à loyer modéré) ou gérés par ceux-ci ;
- des livraisons à venir de logements locatifs sociaux.

1.2 Détermination du nombre d'attributions de logements réservées à l'État

Conformément aux dispositions du Décret relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, le contingent de logements réservées à l'État est de 30 % du nombre annuel total d'attributions réalisées sur le patrimoine locatif social du bailleur **sans prendre en compte les attributions réalisées au profit** :

- des mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme de logement social (exclusion faite des mutations inter-bailleurs);
- du relogement des ménages concernés par une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain, conventionnées avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ou de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ;
- des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure
- des relogements en cas d'opérations de vente sans remettre en cause le droit au maintien dans les lieux du locataire ;

Dans ce cadre, l'objectif global annuel du nombre d'attribution de logements pour le contingent préfectoral, est calculé par la formule :

Nombre d'attributions réservées au contingent préfectoral pour l'année n = (Nbre d'attributions totales de l'année n - nbre attributions pour les mutations dans le parc du bailleur- nbre attributions ANRU et ORCOD - nbre de réservations au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure - nbre attributions en cas d'opérations de vente) * 30%.

Sur ce nombre d'attributions de logements réservées à l'État :

- un minimum de 5/6^{ème} doivent être affectées au relogement des ménages prioritaires tels que définis à l'article 3 ci-après ;
- un maximum de 1/6^{ème} peuvent bénéficier aux agents publics de l'État. A défaut ces attributions bénéficient aux ménages prioritaires.

1.3 Localisation des logements proposés pour le contingent préfectoral

La part du flux annuel de logements réservés par l'État s'applique de façon uniforme dans chacune des communes du département où l'organisme dispose de logements locatifs sociaux.

La part du flux annuel de logements réservés par l'État sur le patrimoine d'un bailleur situé hors des quartiers prioritaires ne peut être inférieure à 30 %.

1.4 Logements neufs proposés à la réservation préfectorale

Pour chaque livraison de programme de logements sociaux, et dans le cadre de la concertation organisée avec l'ensemble des réservataires, le bailleur adressera aux services de l'État (DDETS), par courrier électronique, la répartition globale des logements pour chaque réservataire identifiant les logements qui seront proposés pour la réservation préfectorale pour leur première mise en location. Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements, la typologie du logement, la surface habitable, le loyer maximum/ mois, son type de financement ainsi que sa localisation précise, et son niveau (étage).

Le nombre de logements réservés pour le contingent préfectoral au bénéfice des ménages reconnus prioritaires DALO et des ménages prioritaires tels que définis à l'article 3.1 ci-dessous, ou des agents publics de l'État s'élève à 30% dont 5 % maximum pour les agents de l'État pour chaque livraison de programme de logements locatifs sociaux neufs mis en location.

Cependant, lorsque sur un programme de logements neufs, des logements sont réservés à :

- des ménages concernés par une opération de rénovation urbaine (ANRU ou ORCOD) ;
- des agents relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ;

le nombre de logements réservés pour le contingent préfectoral au bénéfice des ménages reconnus prioritaires DALO et des ménages prioritaires tels que définis à l'article 3.1 ci-dessous, ne pourra en aucun cas être inférieure à 20% du nombre total de logements sociaux du programme.

A tout moment, la préfète (DDETS), pourra demander au bailleur de justifier la répartition proposée.

2 Modalités de gestion de la réservation préfectorale

2.1 Gestion déléguée pour les logements du parc existant (remise en location)

Les attributions réalisées au titre de la réservation préfectorale en faveur des publics prioritaires, pour les logements du parc existant (remise en location), sont déléguées au bailleur et font l'objet d'une transmission des éléments permettant un suivi des résultats au regard des objectifs quantitatifs et des critères fixés.

Les attributions correspondantes sont réalisées en faveur de ménages prioritaires mentionnés à l'article 3 de la présente convention et le cas échéant à des agents de l'État.

Dans ce cadre, il appartient au bailleur de mettre en place les outils de pilotage et d'aide à la décision permettant d'optimiser l'adéquation offres/besoins des ménages prioritaires (loyer, typologie, localisation).

Dans tous les cas, la préfète (la DDETS), peut, à tout moment et par dérogation au premier alinéa du présent paragraphe, désigner au bailleur un ménage prioritaire ou fonctionnaire ou relevant d'une situation urgente mettant en cause l'ordre public, à reloger en urgence, sur le premier logement disponible et adapté à ses besoins et capacités (loyer, typologie, localisation).

En cas d'absence d'une pièce obligatoire fixée par l'arrêté du 22 décembre 2020 modifié relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social, le jour de la commission d'attribution, le logement est attribué sous réserve de fourniture de cette/ces pièce/s.

2.2 Gestion des livraisons de logements neufs

L'État (la DDETS), assure la gestion directe de la réservation préfectorale en faveur des publics prioritaires, pour :

- Toutes les livraisons de logements neufs localisés sur les territoires de : la CA de Nîmes Métropole, la CA d'Alès Agglomération, la CA du Gard Rhodanien, la CA du Grand Avignon, la CC de Beaucaire Terre d'Argence, la CC de Petite Camargue, la CC du Pays d'Uzès, la CC du Pays de Sommières, la CC Terre de Camargue, la CC Rhony, Vistre, Vidourle et la CC Pont du Gard.

Les attributions réalisées au titre de la réservation préfectorale en faveur des publics prioritaires, pour les livraisons de logements neufs situés sur les autres territoires sont déléguées au bailleur signataire de la présente convention, et font l'objet d'une transmission des éléments permettant un suivi des résultats au regard des objectifs quantitatifs et des critères fixés.

2.2.1 Désignation des candidats sur les logements neufs, non délégués

Conformément aux dispositions de l'article 2.3 de la présente convention, l'État assure la gestion directe de la réservation préfectorale, pour les publics prioritaires pour toutes les livraisons de logements neufs localisé sur les territoires cités ci-dessus.

Dans ce cadre, l'État (DDETS), propose des candidatures sur chaque logement réservé à son contingent pour leur première mise en location, au profit des ménages mentionnés dans l'article 3.

Au plus tard, 2 mois avant les commissions d'attribution des logements, le bailleur informe les services de l'État (DDETS) des logements neufs réservés à l'État qui seront attribués au cours de la-dite commission.

En tout état de cause, les services de l'État doivent disposer d'un délai d'au moins un mois, pour transmettre au bailleur la liste des candidats proposés. En cas de positionnement d'un ménage reconnu prioritaire par la commission de médiation, un seul ménage peut être positionné par les services de l'État.

Pour tout autre type de candidature, les services de l'État proposent au moins trois candidatures pour chaque logement. En cas d'impossibilité pour les services de l'État de positionner trois ménages, le bailleur a la possibilité de positionner le nombre de candidatures nécessaires pour arriver à trois candidatures au moins, sans préjudice de la priorité des candidats proposés par l'État.

Lorsque l'État (DDETS) désigne au bailleur un ménage, ses services s'assurent au préalable que le ménage a une demande active sur la base informatique Numéro Unique. L'Etat (DDETS) transmet au bailleur les éléments lui permettant de joindre le demandeur qu'il désigne et sur demande du bailleur, les pièces dont il dispose. Le bailleur doit demander les pièces nécessaires à l'instruction du dossier au demandeur.

2.2.2 Carence du demandeur et/ou carence de candidat

En cas d'absence d'une pièce obligatoire fixée par l'arrêté du 22 décembre 2020 modifié relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social, le jour de la commission d'attribution, le logement est attribué sous réserve de fourniture de cette/ces pièce/s.

En cas d'abandon de la demande par le demandeur, le bailleur en informe l'État (DDETS), par courriel dans les plus brefs délais, afin de permettre aux services de l'État de proposer, le cas échéant, un autre candidat sur le logement.

Si le bailleur constate avant la commission d'attribution, que le candidat proposé par les services de l'État a déjà signé un bail ou obtenu une attribution de logement par un autre bailleur, le bailleur transmet, dans les plus brefs délais et avant la commission d'attribution, aux services de l'État (DDETS) cette information par courriel, afin qu'un autre candidat soit proposé, le cas échéant, sur le logement.

Pour rappel conformément aux dispositions de l'article 5 de la présente convention, si l'État n'a pas été en mesure de désigner un candidat sur un des logements proposés, ce dernier pourra être comptabilisé pour l'atteinte des objectifs, si le bailleur justifie auprès de la DDETS que le ménage relogé (bail signé) relève d'une des situations prioritaires du PDALHPD du Gard.

Afin d'éviter une carence de désignation de candidat par l'État ou d'identification de candidats prioritaires ou fonctionnaires sur un logement proposé, le bailleur, dans le cadre de la concertation prévue à l'article 1.4 alinéa 1 de la présente convention, devra veiller à proposer à la réserve préfectorale des logements adaptés tant par leur typologie que par leur financement, aux besoins des publics prioritaires.

3 Ménages à reloger sur le contingent de l'État

L'ensemble des attributions de logement faites par le bailleur sur le contingent préfectoral, sont destinées aux ménages prioritaires définis à l'article 3.1 ci-dessous ou aux agents publics de l'État.

Ces attributions de logements sont réalisées dans le respect des principes de mixité sociale et de la gestion des équilibres de peuplement tels qu'ils sont définis par les conférences intercommunales du logement, lorsqu'elles sont mises en place.

3.1 Ménages prioritaires à reloger sur le contingent de l'État

Les ménages prioritaires à reloger sur le contingent de l'État sont :

Priorité 1 : les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO ;

Priorité 2 : les ménages prioritaires définis par le PDALHPD inscrits sous SYPLO :

- personnes victimes de violences au sein de la famille
- les ménages sortants de structures d'hébergement. Il s'agit plus précisément des ménages prêts au logement, avec ou sans préconisation de mesure d'accompagnement :

- en hébergement d'urgence, mis à l'abri à l'hôtel, en CHRS, stabilisation, Intermédiation locative (avec ou sans bail glissant), en logement adapté ou en attente de, Pension de Famille, résidence sociale, FTM, FJT, résidence accueil et hôtel social, hébergement relevant du DNA, réfugiés accompagnés, Lit Halte Soins Santé (LHSS).
- sans domicile, et/ou éprouvant des difficultés particulières pour se loger en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence pour accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant identifiés par le SIAO, ou sortants d'institution.
- ménage en procédure d'expulsion à partir du Commandement De Payer (CDP) ou avec un jugement de résiliation du bail pour un logement devenu inadapté aux ressources (taux d'effort devenu > 33 %);
- ménages dont le logement (hors logement social), a fait l'objet d'un diagnostic de non décence de plus de 12 mois ou échec de la médiation CPLD ;
- ménages dont le logement (hors logement social), a fait l'objet d'un arrêté préfectoral ou municipal d'insalubrité le rendant inhabitable.

Priorité 3 : les ménages en situation de handicap (fauteuil) et sans logement adapté, identifiés par le dispositif Loc adapt30 fauteuil s'il ne s'agit pas d'une mutation dans le parc social.

Pour ces 3 priorités, les attributions prononcées par les CALEOL de logements adaptés à ces ménages sont comptabilisées dans les objectifs.

Priorité 4 : Uniquement sur les territoires autres que la CA de Nîmes Métropole, la CC de Beaucaire Terre d'Argence, la CC de Petite Camargue, la CC du Pays d'Uzès, la CC du Pays de Sommières, la CC Terre de Camargue, la CC Rhony, Vistre, Vidourle et la CC Pont du Gard, et lorsque le bailleur n'identifie pas de ménages prioritaires sous SYPLO, il pourra reloger sur le contingent du préfet, des ménages relevant des situations prioritaires "PDALHPD" figurant dans le document annexé à la présente convention.

Au bail signé, le bailleur communiquera à la DDETS, les éléments justifiant de la situation prioritaire et la DLS correspondante sera importée sous SYPLO afin que le relogement soit comptabilisé dans ses résultats.

3.2 Cas particuliers

Pour rappel, la préfète (DDETS), peut, à tout moment et par dérogation aux dispositions de l'article 2 et de l'article 3.1, désigner au bailleur un ménage relevant d'une situation urgente mettant en jeu l'ordre public, à reloger en urgence, sur le premier logement disponible et adapté à ses besoins et capacités.

3.3 Communication des publics prioritaires et fonctionnaires au bailleur

L'État porte à la connaissance du bailleur l'ensemble des publics prioritaires relevant des priorités 1, 2 ci-dessus, au moyen de l'outil informatique SYPLO.

Les dossiers de ces publics seront accessibles au bailleur sous l'outil SNE complété par SYPLO. L'État (DDETS) transmet au bailleur les éléments lui permettant de joindre le demandeur qu'il désigne et sur demande du bailleur, les pièces dont il dispose. Le bailleur doit demander les pièces nécessaires à l'instruction du dossier au demandeur. Le cas échéant l'État (DDETS) peut porter à la connaissance du bailleur, par courrier électronique ou postal, un cas particulier qu'il faut reloger.

4 Objectifs annuels d'attributions sur le contingent de l'État

Comme rappelé à l'article 1.2 de la présente convention, le contingent préfectoral porte sur un nombre annuel d'attribution de logements exprimé en pourcentage sur le nombre d'attributions réalisées sur le patrimoine locatif social du bailleur sans prendre en compte les attributions réalisées au profit :

- des mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme de logement social (exclusion faite des mutations inter-bailleurs);
- du relogement des ménages concernés par une opération de rénovation urbaine (ANRU ou ORCOD);
- des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure
- des relogements en cas d'opérations de vente de logement du bailleur.

Les objectifs d'attributions à réaliser au titre de la réservation préfectorale, se calculent à tous moments de l'année à partir de la feuille de calcul jointe en annexe et présentée ci-dessous qui permet leur territorialisation par EPCI.

« Bailleur » suivi contingent préfectoral Situation au

EPCI	A Nbre Attributions totales réalisées	B Soustraire Nbre Attributions réalisées pour ANRU ORCOD	C Soustraire Nbre Attributions réalisées pour mutations internes	D Soustraire Nbre Attributions réalisées pour services défense	E Soustraire Nbre Attributions réalisées en 2022 suites à vente LLS	F Assiette attributions =A-B-C-D-E	Contingent Etat = 30 % de F	Contingent Etat publics prioritaires ≥ 25 % de F	Contingent Etat fonctionnaires ≤ 5 % de F
Exemple	250	10	50	5	5	180	54	45	9
CA Alès Agglomération									
CA de Nîmes Métropole									
Total CA du Gard Rhodanien									
CA du Grand Avignon (COGA)									
CC Beaucaire Terre d'Argence									
CC Causes Aigoual Cévennes									
CC de Cèze Cévennes									
CC de Petite Camargue									
CC des Cévennes Suménoises									
CC du Pays de Sommières									
CC du Pays Viganais									
CC du Piémont Cévenol									
CC du Pont du Gard									
CC Pays d'Uzès									
CC Rhony, Vistre, Vidourle									
CC Terre de Camargue									
Total Gard									

Conformément aux dispositions de l'article 1.2 de la présente convention, les attributions prononcées en faveur des ménages en mutation ou concernés par des opérations de vente dans le parc social de l'organisme ou au bénéfice des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ou réalisées dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine (ANRU, ou ORCOD), sont comptabilisées hors des objectifs calculés pour le contingent préfectoral.

Dans ce cadre, les objectifs d'attributions de logement en faveur des publics prioritaires ne comprennent pas les ménages en mutation dans le parc social de l'organisme.

Sur les territoires de : la CA de Nîmes Métropole, de la CC de Beaucaire Terre d'Argence, de la CC de Petite Camargue, de la CC du Pays d'Uzès, de la CC du Pays de Sommières, de la CC Terre de Camargue, de la CC Rhony, Vistre, Vidourle et de la CC Pont du Gard, les objectifs se répartissent à minima comme suit :

- **priorité 1** : au moins 50 % des attributions en faveur des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation DALO, étant entendu que les attributions réservées au contingent préfectoral doivent bénéficier d'abord à ces ménages.
- **Priorité 2** : au moins 30 % des attributions en faveur des ménages prioritaires non DALO, inscrits sous SYPLO et principalement en faveur des ménages labellisés par le SIAO du Gard comprenant les personnes victimes de violences les ménages sans logement, sortants d'institutions (ASE centres de soins prisons etc), ou des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion, dont les ménages réfugiés ; à moduler en fonction du nombre d'attribution nécessaires aux ménages DALO.
- **Priorité 3** : les ménages en situation de handicap (fauteuil) et sans logement adapté, identifiés par le dispositif Loc adapt30 fauteuil.

Uniquement sur les territoires autres que ceux cités au paragraphe précédent :

- et lorsque le bailleur n'identifie pas de ménages prioritaires sous SYPLO, il pourra reloger (attribution suivie d'un bail signé), à hauteur de 50 % du contingent du préfet, des ménages de la priorité 4 définie ci-dessus à savoir : des ménages identifiés par le bailleur relevant des situations prioritaires "PDALHPD" figurant dans le document annexé à la présente convention.

Ces priorités pourront être ajustées selon l'évolution du patrimoine du bailleur social (livraison de nouveaux programmes, démolitions, ventes) , en concertation entre l'État et le bailleur, notamment en fonction de l'évolution du nombre d'attributions totales faites par le bailleur, des dossiers retenus par la commission de médiation, des contextes stratégiques territoriaux.

5 Attribution de logement

5.1 Définition d'une attribution

Est considérée dans la présente convention, comme une attribution :

- Les propositions de logement ayant abouti à un bail signé entre le bailleur et le demandeur,
- Les propositions de logement adaptée aux besoins et aux capacités du demandeur (et conforme aux recommandations de la commission de médiation pour les ménages reconnus DALO), ayant fait l'objet d'un refus illégitime validé par les services de l'État (DDETS).

Le caractère adapté aux besoins et aux capacités du demandeur de la proposition de logement devra être apprécié et validé par les services de l'État (DDETS) en cas de refus par l'attributaire dans les conditions spécifiées à l'article 5.3 de la présente convention.

La proposition doit-être écrite et notifiée par la CALEOL du bailleur à l'attributaire, au moyen d'un courrier.

Ce courrier doit être :

- Pour les ménages DALO : adressé en recommandé avec accusé de réception et portant la mention obligatoire que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable, complété d'un mail si connu et si le bailleur l'estime nécessaire,
- Pour les autres ménages prioritaires : la notification peut être adressée par courrier simple, complété d'un mail si connu et si le bailleur l'estime nécessaire.

Une offre adaptée est définie de la manière suivante :

- Surface et typologie du logement:

La surface du logement doit répondre aux dispositions de l'article R.822-25 du code de la construction et de l'habitation.

Il sera tenu compte de la composition familiale et des éventuels handicaps des personnes à reloger ainsi que de l'âge et du sexe des enfants pour déterminer la typologie adaptée. Le bailleur pourra proposer 1 logement comprenant 1 chambre pour des enfants de sexe différent de moins de 6 ans ou 2 enfants de même sexe.

- Niveau de ressources en terme de taux d'effort mensuel :

Conformément à l'article R.441-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le résultat de l'équation (Loyer + charges – allocation Logement) divisé par le montant des revenus nets doit être inférieur ou égal à 33 % hors forfait énergie et peut aller jusqu'à 40 % si ajout de ce forfait.

Le bailleur justifiera auprès des services de l'Etat (DDETS) le montant de l'allocation logement retenu pour le calcul du taux d'effort.

- Prise en compte des besoins spécifiques retenus par la commission DALO :

Il sera tenu compte des préconisations retenues par la commission de médiation DALO, ainsi que des besoins spécifiques et indispensables du demandeur signalés soit dans SYPLO par la commission ayant émis un avis favorable pour l'attribution d'un logement social soit dans le SNE par le demandeur ou son travailleur social soit par le demandeur lui-même ou son travailleur social lors d'un éventuel entretien, à l'initiative du bailleur, préalablement à toute proposition de logement (handicap, problème de santé, contraintes professionnelles obligations spécifiques, etc...).

- Prise en compte des besoins spécifiques des autres publics :

Il sera tenu compte des besoins spécifiques et indispensables du demandeur, signalés soit dans SYPLO soit dans le SNE par le demandeur, ou lors d'un éventuel entretien à l'initiative du bailleur, préalablement à toute proposition de logement (handicap, problème de santé, contraintes professionnelles, obligations spécifiques etc...).

- Accessibilité aux lieux de travail ou de formation par les transports en commun :

Le logement proposé doit être situé autant que possible sur le territoire de la commune et être desservi par les transports en commun. Le trajet pour se rendre sur les lieux de travail ou de formation (formation ou CDI ou CDD > 6 mois), devra être inférieur à une heure.

5.2 Notification des attributions

Les propositions de logement faites par la CALEOL à l'attributaire, doivent être accompagnées d'un formulaire d'acceptation ou de refus, qui indiquera de manière très visible, que le refus d'un logement tenant compte des besoins et capacités d'un demandeur prioritaire, peut conduire à la perte du caractère prioritaire de la demande de logement social. Conformément à l'article R.441-10, Le défaut de réponse dans le délai imparti de 10 jours équivaut à un refus.

Pour les ménages reconnus prioritaires dans le cadre du DALO, la proposition écrite du bailleur au candidat doit préciser que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités, il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui a été faite (article R 441-16-3 du CCH).

5.3 Traitement des refus d'attribution

En cas de refus d'une proposition de logement par l'attributaire, le bailleur transmettra via SYPLO et par message électronique adressé aux services de l'État (DDETS), dans un délai de 10 jours maximum, à compter du terme des 10 jours laissés au candidat pour se prononcer, le formulaire cité à l'article 5.2 ci-dessus, accompagné de toutes les pièces justificatives (notamment une copie du courrier visé ci-dessus, accompagné de la preuve de dépôt et notification).

L'attribution ayant fait l'objet d'un refus illégitime ne sera comptabilisée pour l'atteinte des objectifs du bailleur que lorsque le formulaire de refus accompagné des pièces justificatives aura été reçu dans les délais précités et instruit par les services de l'État (DDETS), et la proposition de logement faite, reconnue comme adaptée par les services de L'État.

6 Modalités et délai d'information des services de l'Etat

6.1 CALEOL

La DDETS, représentant la préfète, reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), accompagnées des ordres du jour.

Dans les 15 jours suivant une commission d'attribution, le bailleur adresse aux services l'Etat (DDETS) par courrier ou courrier électronique, le procès-verbal des décisions prises par la commission d'attribution. Les attributions prononcées au titre du contingent préfectoral devront être repérées avec l'indice de priorité du ménage bénéficiaire.

6.2 Mise à jour de SYPLO

L'Etat met à disposition du bailleur l'outil informatique SYPLO pour lui permettre de :

- Prendre connaissance des publics prioritaires (source unique de porter à connaissance) ;
- Informer la DDETS de l'état d'avancement du relogement des publics prioritaires et des agents de l'État dont il se saisit.

Dans ce cadre, pour chaque relogement dont il se saisit, le bailleur renseignera à minima, dans l'onglet « état de la recherche » de SYPLO, les étapes du relogement suivantes :

- 04 Dossier présenté en CAL ;
- 05 Attribution prononcée ;
- 08 Refus signalé par un partenaire ;
- 11 Dispositif de bail glissant en cours.

Les étapes 04 et 05 doivent être renseignées dans les plus brefs délais afin de permettre le partage de ces informations avec les autres bailleurs ou réservataires.

Les refus de logement ou l'absence de réponse, seront consignés dans SYPLO dans un délai de 10 jours maximum après expiration du délai réglementaire de réponse du bénéficiaire de 10 jours.

6.3 Mise à jour du SNE

Le bailleur informe les services de l'Etat (DDETS), au fur et à mesure des entrées dans le logement et des baux signés suite aux décisions d'attribution de logements sur le contingent préfectoral, via l'application d'enregistrement de la demande de logement social (SNE).

Conformément à l'article R441-2-9, le bailleur doit mettre à jour le système national d'enregistrement en cas d'attribution d'un logement social à un demandeur, suivie ou non d'un bail signé.

Le bailleur devra indiquer que l'attribution est imputée sur le contingent réservataire de l'État en distinguant, les attributions prononcées au bénéfice des agents civils de celles réalisées au bénéfice des ménages DALO ou prioritaires au sens de l'article L.441-1.

Dans tous les cas, le bailleur actualise les informations de la demande de logement en fonction de la situation de l'attributaire au moment de l'attribution du logement et de la signature du bail.

7 Évaluation du dispositif

7.1 Bilan principal

Un bilan de l'année écoulée doit être établi avant le 28 février de chaque année, faisant apparaître à minima le nombre d'attributions de logement par public (Fonctionnaire, priorité 1, priorité 2, ou autre), par typologie de logement, type de financement, par EPCI et commune et hors/en QPV,

Ce bilan comporte également la liste des attributions réalisées au titre des relogements soustraits au calcul du flux. Une attribution ne peut pas être comptabilisée à plusieurs titres pour le calcul de l'atteinte des objectifs (mutation -DALO, ANRU -DALO, AHI- bail glissant)

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

- Examiner les éventuels écarts entre les objectifs et la réalité de la mobilisation du parc,
- Veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer,
- Questionner le taux de refus des demandeurs post attributions
- Prévoir le cas échéant un rattrapage des logements manquants à reporter sur l'année N+1.

Les objectifs non atteints en fin d'année seront reportés sur l'année suivante en surplus des nouveaux objectifs.

L'atteinte des objectifs fait également l'objet, d'un point d'étape à mi-parcours (6 mois), entre les services de l'État (DDETS) et le bailleur signataire.

7.2 Autres Bilans

Un bilan concernant les baux glissants sera effectué indépendamment de l'évaluation citée au point 7.1, ce bilan fera apparaître pour l'année : le nombre de logements mis à disposition par le bailleur pour ce dispositif, le nombre de baux ayant glissés, le nombre d'échec au glissement du bail et si le bénéficiaire du bail glissant est un public prioritaire.

Un bilan concernant les mutations internes du bailleur sera effectué, et devra faire apparaître pour l'année : le nombre total de mutations internes et le nombre de mutations ayant bénéficié à des ménages en situation de sur occupation, de sous occupation ou d'inadaptation du logement à un handicap ou reconnu DALO.

8 Durée de la convention et modalités de son renouvellement

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, renouvelable 1 fois.

9 Résiliation et sanctions

9.1 Non-respect des engagements – absence de convention

Si le bailleur ne respecte pas ses engagements prévus dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

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

9.2 Non atteinte des objectifs

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

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

Si à l'issue du point opéré, les raisons de la non atteinte des objectifs s'avèrent injustifiées, les objectifs non atteints en fin d'année seront à atteindre l'année suivante en surplus des objectifs nouveaux.

Le cas échéant l'État peut attribuer, conformément aux dispositions de l'article L441-1 du CCH, un nombre de logements égal au nombre nécessaire pour atteindre l'objectif. Ces attributions s'imputent sur les contingents réservataires devant participer à l'atteinte de l'objectif.

Nîmes, le

La Préfète,

Le Bailleur,