

**ACCORD COLLECTIF DEPARTEMENTAL  
SUR LE LOGEMENT DES PERSONNES CUMULANT  
DES DIFFICULTES ECONOMIQUES ET SOCIALES  
POUR LES ANNEES 2011/2012/2013**

Entre,

L'État, représenté par le Préfet du département de la Marne,

et

les Organismes d'Habitation à Loyers Modérés possédant ou gérant un parc locatif social dans le département, représentés par leurs présidents ou directeurs (la liste détaillée des organismes signataires est annexée à l'accord),

et

Le Département de la Marne représenté par M. Paul-René SAVARY, Président du Conseil Général,

Il est convenu ce qui suit,

- Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions ;
- Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment l'article 70 qui supprime les conférences intercommunales ;
- Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable ;
- Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Vu les articles L 441-1-1- et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- Vu le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées / Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDALPD/PDAHI) pour la période 2010-2012 ;

## Préambule

Conformément à la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, les signataires ont engagé une concertation en vue de définir le présent accord collectif départemental.

Cet accord collectif départemental a pour objectif de répondre à l'exigence d'une meilleure prise en compte de la demande des personnes défavorisées cumulant des difficultés économiques et sociales.

Le présent accord collectif départemental qui doit, conformément à l'article L 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation, respecter la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents bailleurs, définit :

- x le profil des publics prioritaires,
- x un engagement annuel d'accueil quantifié, par organisme bailleur, des publics prioritaires,
- x les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Si des communautés d'agglomération souhaitent conclure un accord intercommunal entre agglomération et bailleurs sociaux un avenant sera alors annexé au présent accord.

## **I – Objectifs de l'accord départemental**

### Article 1<sup>er</sup> – Définition des publics bénéficiaires

L'accord collectif est destiné à apporter une solution de relogement aux publics qui, relevant de l'article L 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation, ou du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et susceptibles d'accéder à un logement autonome, sont confrontés aux difficultés sociales et de logement les plus aiguës.

Les catégories de personnes ou ménages défavorisées, visées par le présent accord collectif, sont les suivantes :

#### **1. les publics DALO**

- 1.1. **ménages dépourvus de logement ou hébergés chez des tiers** (hors parents directs)
- 1.2. **ménages menacés d'expulsion sans relogement**
- 1.3. **ménages hébergés en structure d'hébergement** (HU, CHRS, ALT)
- 1.4. **ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation** (insalubrité constatée)

#### **2. Autres publics PDALPD**

- 2.1. **Personnes handicapées**, y compris les personnes handicapées psychiques
- 2.2. **Ménages relevant de l'ASLL**
- 2.3. **Ménages en sous-location par une association œuvrant pour l'insertion par le logement**
- 2.4. **ménages cumulant des difficultés économiques et sociales** ; cumul de deux critères relevant de deux catégories différentes parmi les trois suivantes :
  - x situation personnelle ou familiales : familles monoparentales, familles nombreuses (4 enfants ou plus), personnes victimes de violence infra-familiales, personnes venant d'obtenir le statut de réfugié.
  - x situation économique : personnes en situation de reprise d'emploi ou de précarité d'emploi, ménages locataires dont la charge résiduelle de logement excède 35% du montant de leurs ressources, ménages en situation de surendettement (recevabilité attestée par la BdF), personnes en situation d'échec d'accession à la propriété.
  - x situation vis-à-vis du logement : occupants d'un logement indécent, familles en sur-occupation, personnes à la recherche d'un premier logement, personnes en logement temporaire (résidence sociale, maison-relais, résidence accueil, FJT, FTM), demandeurs externes au parc social dont la demande est en attente depuis un délai anormalement long (15 mois dans le département de la Marne).

## **Article 2 – Objectifs annuels d'accueil et engagements des bailleurs**

### **Objectif quantitatif**

L'accord collectif départemental 2007/2009 signé le 18 décembre 2007 prévoyait un objectif quantitatif d'attribution de 434 logements par an et renforçait l'objectif de mixité sociale en logeant hors ZUS une plus grande proportion de ménages concernés. L'analyse des bilans transmis par les bailleurs fait apparaître une moyenne d'attributions de 775/an, qui est donc supérieure de 79% à l'objectif fixé. En terme de mixité, la moyenne d'attributions hors ZUS est de 334/an, soit 43% des attributions avec une progression constante sur les trois années (300 en 2007, 321 en 2008 et 381 en 2009)

Pour être en cohérence avec les résultats obtenus sur les précédents bilans et notamment pour mieux prendre en compte les relogements répondant aux critères des CLD, il est proposé une augmentation de l'objectif quantitatif pour chaque bailleur social.

L'annexe 1 « L'évolution des objectifs quantitatifs » fixe ainsi une augmentation des objectifs de 30% pour les bailleurs rémois, et de 10% pour les autres bailleurs, soit une augmentation de 17% de l'objectif total, soit 517 relogements annuels. Cette augmentation se justifie d'une part par l'élargissement de la définition des publics prioritaires, et d'autre part par la disproportion entre les objectifs précédents et les résultats constatés.

### **Objectif qualitatif**

Afin de répondre à la recherche de mixité sociale, un objectif de relogements des ménages prioritaires hors ZUS est maintenu, en fonction de la part du patrimoine de chaque bailleur hors ZUS. Néanmoins, afin de prendre en compte la fragilité financière de la plupart des publics du PDALPD, l'objectif de relogements hors ZUS est minoré de 30% par rapport à la part de logements hors ZUS de chaque bailleur, soit un objectif départemental de 239 relogements annuels (46% des relogements dans 65% du parc).

Il est rappelé que l'accord collectif départemental s'inscrit dans le dispositif d'attributions prioritaires de logements, défini dans le PDALPD / PDAHI 2010-2012.

Ainsi, concernant les ménages pour lesquels aucune solution de relogement n'est trouvée directement par les bailleurs dans le cadre du présent accord, une orientation vers les services sociaux du Conseil Général doit être réalisée. Il reviendra au chargé de mission logement du Conseil Général, si le projet résidentiel du ménage s'y prête, de saisir la Commission pour le Logement des Défavorisés de l'arrondissement concerné.

Les ménages relogés dans le cadre des CLD, de même que ceux relogés dans le cadre du DALO, apparaissent distinctement dans le bilan de l'accord collectif.

## **Article 3 – Mise en œuvre des mesures d'accompagnement social lié au logement**

La mise en œuvre des objectifs d'attribution définis dans le présent accord repose sur la mobilisation de moyens adaptés de production et d'accompagnement social spécifique pour la prise en charge des ménages concernés. Il s'agit, en effet, de favoriser dans les meilleures conditions, leur accueil et leur intégration dans des opérations d'habitat social.

L'accompagnement social lié au logement (ASLL) individuel ou collectif devra être organisé le plus en amont possible de l'entrée dans le logement, ou du relogement, selon les modalités prévues en « action n°5 » du règlement intérieur du Fonds Solidarité Logement.

L'intermédiation locative par les associations et la pratique de la sous-location peuvent être utilisées pour faciliter l'accès au logement, ainsi que le bail glissant selon les modalités prévue dans l'action n°9 du règlement intérieur du Fonds Solidarité Logement.

## **Article 4 – Suivi et évaluation de l'accord collectif départemental**

Conformément à l'article L 441.2.5 du code de la construction et de l'habitation, chaque organisme bailleur transmettra annuellement à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations/Service Veille Sociale, Hébergement, Logement (DDCSPP/VSHL) un bilan quantitatif (selon le

modèle proposé en annexe 2) et un bilan qualitatif pour permettre d'effectuer un suivi et une évaluation des résultats obtenus comprenant au minimum :

- le nom de la personne logée
- le numéro unique d'enregistrement de sa demande, ou à défaut le numéro interne d'enregistrement
- les dates de dépôt de demande et celle du relogement
- l'adresse et le type de logement
- la précision « hors ZUS » ou « en ZUS »
- le motif de prise en compte au titre de l'accord collectif

Ce bilan sera à adresser en février, à terme échu, de chaque année calendaire.

Il sera analysé et évoqué en Comité de Suivi du PDALPD / PDAHI et présenté au Comité Régional de l'Habitat (CRH)

#### **Article 5 – Durée et révision de l'accord**

La durée du présent accord est fixée à trois ans (Art. L 441.1.2 du Code de la Construction et de l'Habitat), pour les années 2011, 2012 et 2013.

Fait à Châlons, le **17 DEC. 2010**

**SIGNATAIRES :**

Le PREFET du Département de la  
Marne,



**Michel GUILLOT**

Le Directeur de la SA d'HLM  
L'EFFORT REMOIS,



Le Président du CONSEIL GENERAL,

Le Directeur de la SA d'HLM  
LE FOYER REMOIS,



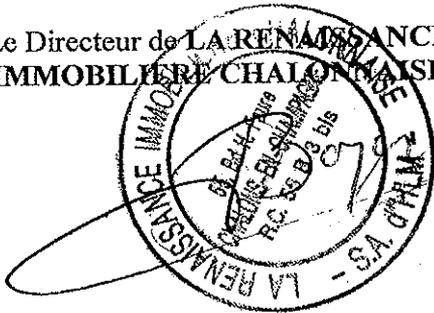
Le Directeur de  
REIMS HABITAT CHAMPAGNE-  
ARDENNE,



Le Directeur de la SA d'HLM  
LE TOIT CHAMPENOIS

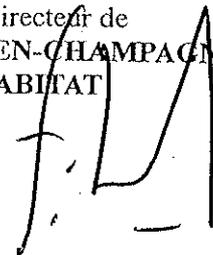


Le Directeur de LA RENAISSANCE  
IMMOBILIERE CHALONNAISE



LA RENAISSANCE IMMOBILIERE CHALONNAISE  
64 Boulevard de la République  
51100 REIMS  
R.C. 36 B 03 bis  
S.A. d'HLM

Le Directeur de  
CHALONS-EN-CHAMPAGNE  
HABITAT



Le Directeur de la SA d'HLM  
VITRY HABITAT



Le Directeur de la SA d'HLM  
ICF Région NORD-DEST  
Agence Champagne-Ardenne



ICF NORD-EST SA D'HLM  
26 bis, rue de Courcelles  
51100 REIMS  
Tél. 03.26.50.09.19  
Fax 03.26.50.09.22

## ANNEXE N° 1 – Évolution des objectifs quantitatifs

### Renouvellement de l'accord collectif départemental de la Marne ACD 2011-2013

#### Contexte

Dans la Marne, du fait de la tension modérée du marché locatif, la mise en œuvre du contingent préfectoral n'apparaît pas justifiée. En conséquence, l'Accord Collectif Départemental devient le cadre principal des attributions prioritaires de logements au profit des ménages relevant du PDALPD / PDAHI.

Il permet ainsi de répondre aux besoins des publics prioritaires définis par le PDALPD / PDAHI, dans la mesure où il définit pour chaque organisme logeur un engagement annuel quantifié d'attribution des logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales visées dans le plan. Cet engagement doit respecter la mixité sociale des villes et des quartiers, et tient compte des capacités d'accueil et de l'occupation sociale des différents organismes, par secteur géographique.

L'Accord Collectif Départemental s'articule en outre avec les Commissions de Logement des Défavorisés, ainsi qu'avec la commission de médiation DALO.

#### Évolutions à prendre en compte depuis la signature de l'accord 2007-2009

- Nouvelle définition des publics prioritaires

Cette nouvelle définition provient de deux sources :

- d'une part, la prise en compte des publics éligibles au Droit au Logement Opposable depuis 2008
- d'autre part, les travaux relatifs au renouvellement du PDALPD en 2010

Ainsi, la liste des publics a été complétée. De plus, la notion de cumul de difficultés, qui pouvait mener à des incohérences selon la précédente rédaction, a été précisée.

Il est difficile de préjuger de l'évolution de cette définition sur le nombre précis de publics concernés. Néanmoins, on peut considérer que cette définition est plus large que la précédente (ménages sortants de logement temporaires, cumul de deux critères plutôt que trois...), et justifierait donc une augmentation de l'objectif de relogements.

- Inscription des publics relogés dans le cadre du DALO

Les relogements dans le cadre du DALO restent marginaux (2 en 2008, 10 en 2009), mais doivent néanmoins apparaître dans le bilan de l'ACD. Il s'agirait donc d'une nouvelle catégorie, mais qui ne conduirait pas à une augmentation de l'objectif de relogements.

- Redéfinition du rôle de l'ACD dans l'ensemble du dispositif, et notamment de l'articulation avec les CLD

Le PDALPD / PDAHI 2010-2012 précise les modalités de saisine des Commissions pour le Logement des Défavorisés. Ces modalités seront résumées dans le texte de l'accord collectif.

- Préciser les modalités de présentation des bilans annuels

La présentation des bilans est à corriger par rapport aux éditions précédentes :

- la rédaction du tableau récapitulatif (annexe 2) portait à confusion, notamment entre les motifs de relogement au titre du PDALPD (ex : cumul de trois critères) et les procédures de relogements (ex : ménage examiné en CLD).
- la formalisation des listes des ménages relogés est à préciser, en tenant compte du travail

comparable réalisé sur les bilans du BALS à Reims, et des possibilités techniques des bailleurs.

- Identification des ménages relevant du PDALPD, demandeurs d'un logement social, et en attente de relogement.

Jusqu'ici, l'ACD nous renseigne sur les ménages défavorisés relogés. Or, une évaluation complète de l'impact du dispositif supposerait de connaître aussi les ménages qui ne le sont pas encore. Dans l'état actuel des possibilités, les bailleurs ne sont pas en mesure d'identifier les ménages relevant du PDALPD / PDAHI au moment de la demande de logement social. Néanmoins, la réforme du numéro unique permettra peut-être d'ouvrir cette possibilité.

- Nouvelle proposition d'objectifs quantifiés

Le calcul de base des objectifs précédents date de l'accord de 2001, avec des augmentations successives en 2004 et 2007.

Ce calcul de base était assez complexe, puisqu'il tenait compte du patrimoine hors ZUS de chaque bailleur, puis d'une pondération par bassin d'habitat selon le nombre de saisines de la CLD, et enfin d'une modération calculée sur la base de la production de logements très sociaux depuis 1990...

Malgré sa complexité et son ancienneté, ce mode de calcul a permis de définir des objectifs plutôt équilibrés entre les bailleurs, au vu du nombre de relogements comptabilisés depuis. Néanmoins, il sous-estime manifestement la part des relogements de ménages défavorisés sur le secteur rémois (estimée à 62% en 2001, alors que les bilans comptabilisent 85% des relogements du département par les bailleurs rémois).

Afin de corriger cet écart, de prendre en compte l'élargissement de la définition des publics prioritaires, et de rapprocher les objectifs des résultats constatés, il est ainsi proposé une augmentation des objectifs de 30% pour les bailleurs rémois, et de 10% pour les autres bailleurs, soit une augmentation de 17% de l'objectif total.

#### Propositions quantifiées (base annuelle) :

	Objectifs relogements 2007-2009	moyenne réalisée	Proposition d'augmentation	nouvelle proposition d'objectifs	% de logements hors ZUS	Objectif relogements hors ZUS
Effort Rémois	119	234	+30%	155	69%	75
Foyer Rémois	111	265	+30%	144	71%	72
Reims Habitat Champagne	80	157	+30%	104	68%	50
Toit Champenois	45	55	+10%	50	62%	21
La Renaissance Immobilière Châlonnaise	20	20	+10%	22	54%	8
Châlons Habitat	12	14	+10%	13	52%	5
Vitry Habitat	25	21	+10%	27	39%	7
ICF Nord Est	2	4	+10%	2	56%	1
<b>TOTAUX</b>	<b>414</b>	<b>770</b>		<b>517</b>		<b>239</b>

**ANNEXE N° 2**

**EVALUATION DE L'ACCORD COLLECTIF 2011/2012/2013  
BILAN ANNEE ....**

**Nom du Bailleur :** .....

**Parc de logements sociaux dans la Marne (situation au 31/12/20..) :** .....

**Taux de logements hors ZUS dans la Marne :** .....%

Motif de prise en compte au titre de l'accord collectif		Dispositif de relogement utilisé	
1.1 Ménages dépourvus de logement ou hébergés chez des tiers			
1.2 Ménages menacés d'expulsion sans relogement			
1.3 Ménages hébergés en structure d'hébergement (HU, CHR, ALT)			
1.4 Ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation			
2.1 Personnes handicapées, y compris handicapées psychiques (reconnaissance par la MDPH)			
2.2 Ménages relevant de l'ASLL		Ménages logés directement par le bailleur	
2.3 Ménages en sous-location par une association oeuvrant pour l'insertion par le logement		Ménages relogés après passage en CLD	
2.4 Ménages cumulant des difficultés économiques et sociales		Ménages relogés au titre du droit au logement opposable	
<b>Total de relogements</b>		<b>=</b>	
Dont après un délai anormalement long (15 mois)			
Dont hors ZUS			
Rappel objectif annuel			
Dont objectif hors ZUS			

**Relogements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain**

Situation du demandeur	Attributions en ZUS	Attributions hors ZUS
Ménages déménagés dans le cadre des ORU		
<b>dont ménages relogés relevant de l'accord collectif</b>		