



DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'INTERMÉDIATION  
ET DU LOGEMENT



## **Accords collectifs Départementaux relatifs à l'attribution des logements sociaux dans le Val de Marne**

**ENTRE**

**d'une part, l'État représenté par Monsieur Thierry Leleu, Préfet du Val-de-Marne,**

**ET**

**d'autre part,**

**l'Union Sociale pour l'Habitat de l'Île-de-France – AORIF-, représentant l'ensemble des bailleurs adhérents, représentée par :**

- **Madame Marie DEKETELAERE HANNA, Directrice Grand Paris, Développement et Relations Institutionnelles du groupe Valophis, en tant que déléguée départementale de l'AORIF dans le Val-de-Marne, représentant les Offices Publics de l'Habitat,**
- **Monsieur Claude HUET, Directeur général d'IDF Habitat, délégué départemental de l'AORIF dans le Val-de-Marne, représentant des Entreprises Sociales de l'Habitat,**

**Monsieur Christian BEDETTI, Directeur général de la SEMISE, représentant des Entreprises Publiques Locales (EPL) et des Sociétés d'Economie Mixte (SEM)**

**Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement,**

**Vu la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,**

**Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,**

**Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,**

**Vu la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,**

**Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,**

**Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,**

**Vu le décret n°2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées,**

**Vu le document de cadrage régional d'Île-de-France pour l'accès au logement social des publics prioritaires du 10 octobre 2014,**

**Vu l'avis favorable du comité responsable du PDALHPD en date du 27/10/16**

# SOMMAIRE

## Préambule

- 1 **Objet de l'accord cadre ACD 94**
- 2 **Objectifs d'attributions**
- 3 **Les publics éligibles à l'ACD**
- 4 **Les modalités de mise en œuvre et de suivi de l'ACD**
- 5 **Clauses finales**

## Annexes

- A **Document de cadrage régional pour l'accès au logement des publics prioritaires**
- B **Méthode de calcul des objectifs ACD 94**
- C **Déclinaison de l'objectif départemental « ACD 94 » à l'échelle des communes et des organismes bailleurs**
- D **Fiche d'inscription des publics éligibles à l'accord collectif départemental 2016**

# PRÉAMBULE

L'accès au logement reste pour les habitants du Val-de-Marne une des préoccupations les plus prégnantes, dans un contexte de forte tension des parcs privé et public.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le département comptait 80 688 demandeurs de logement social (dont 31 % de demandes de mutation internes au parc HLM). 47 926 recours au titre du droit au logement opposable ont été déposés auprès de la commission de médiation depuis sa mise en œuvre (entre janvier 2008 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016) et 13 233 ménages ont été reconnus prioritaires et urgents. Parmi eux, plus de 5300 restent à reloger à cette même date.

Le nombre de recours annuels n'enregistre pas de baisse depuis 2011, et le Val-de-Marne reste le troisième département de France après Paris et la Seine-St-Denis pour le nombre de recours logement déposés.

La loi ALUR a introduit une modification majeure pour la définition des ACD puisque dorénavant en application de l'article 123 de la loi, chaque relogement d'un ménage DALO est désormais comptabilisé au titre de l'accord départemental.

Au plan régional, un protocole d'accord fixant les objectifs communs aux bailleurs, à Action Logement et à l'État a été signé le 10 octobre 2014.

Les engagements portent sur :

- 1 - Les objectifs d'attribution : ils sont fixés à 25 % des attributions annuelles,
- 2 - Une définition partagée des publics prioritaires éligibles aux accords collectifs,
- 3 - De nouvelles méthodes de collaboration et de travail partenarial permettant une identification a priori des ménages concernés par l'ensemble des acteurs.

Le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) de 2009, désormais caduc, doit être renouvelé. De nombreux textes sont venus en élargir le périmètre et refonder les méthodes d'élaboration.

Pour pallier cette circonstance, une construction « par brique » a été proposée aux différents partenaires.

L'élaboration d'un nouvel accord cadre départemental en fait partie.

La déclinaison départementale du protocole régional doit permettre de favoriser l'accès au logement des ménages cumulant des difficultés d'accès au logement par la mobilisation de l'ensemble des réservataires de logements sociaux et des acteurs sociaux du département.

Au-delà des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO, l'ACD constitue un levier de relogement des ménages démunis du Val-de-Marne.

Les négociations départementales avec l'AORIF ont conduit à arrêter les principes d'action suivants pour le département :

- Une évaluation des modalités de mise en œuvre du présent accord sera réalisé au bout de 6 mois.
- Une territorialisation des objectifs pour répondre aux préconisations du CIEC du 6 mars 2015
- Une définition plus ciblée des publics éligibles,
- Des modalités de travail partagées.

# Accord collectif départemental

## 1- Objet de l'accord collectif départemental : L'Attribution de logements sociaux au bénéfice des ménages prioritaires

L'accord collectif départemental définit les objectifs relatifs à l'attribution prioritaire de logements sociaux au bénéfice des ménages rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement, ainsi que les principes et les modalités de mise en œuvre.

L'ACD du Val-de-Marne vient en déclinaison de l'accord cadre régional signé le 10 octobre 2014 entre la Préfecture de Région et l'AORIF, joint en annexe.

## 2- Objectifs d'attributions

La méthodologie retenue (cf. annexes B et C) résulte de plusieurs échanges entre représentants de l'AORIF et de la DRIHL 94, puis dans une dernière phase l'UESL, durant le 2<sup>ème</sup> semestre 2016.

Considérant la période transitoire liée à la constitution des nouvelles instances de gouvernance territoriale (EPT), cette méthode de calcul est proposée à titre expérimental à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2016. *Une évaluation sera réalisée au terme des 6 premiers mois de mise en œuvre.*

Les objectifs ACD 2016 ainsi définis sont à comprendre comme une perspective à atteindre. Toutefois, dans les communes comportant moins de 25 % de logements sociaux, en cas de non atteinte des objectifs, l'État pourra recourir aux dispositions prévues par la loi.

Cette expérimentation constitue une première étape qui fera l'objet d'un bilan. La pertinence de la déclinaison de l'objectif régional pour le territoire du Val-de-Marne sera évaluée et pourra amener à faire évoluer la méthodologie retenue.

La méthodologie pourra ensuite être affinée en fonction des difficultés rencontrées et d'autres paramètres seront examinés dès 2017, en particulier par la prise en compte des QPV.

Par retour d'expérience des dispositifs ACD depuis le début des années 2000 et ayant constaté la difficulté de conserver la mémoire de la méthodologie retenue, la DRIHL a souhaité dans un premier temps n'exclure aucun logement de l'assiette de référence.

La proposition de l'AORIF d'exclure pour partie les logements en QPV sera réexaminée au titre de l'année 2017 à partir de la base RPLS 2015 géolocalisée. La géolocalisation permettra d'identifier précisément les logements en QPV. Un coefficient correcteur pourrait être appliqué au patrimoine en QPV.

## Objectif départemental

L'objectif départemental d'attribution « ACD 94 » est estimé à 2 400 attributions annuelles au titre des Accords collectifs en 2016. Cet objectif a été déterminé sur la base :

- du taux de rotation moyen dans le parc locatif social (données RPLS 2013).
- d'un taux de mobilisation de 25% des attributions au bénéfice des publics prioritaires au sens des ACD, prévu par l'accord régional.

Dans un souci de rapprochement de la demande de logements au titre de l'ACD (publics prioritaires) et l'offre de logements disponible (taux de rotation), les parties signataires de l'accord-cadre procéderont annuellement à une évaluation de la déclinaison de l'objectif régional pour le département du Val-de-Marne.

### Prise compte de la mixité sociale à l'échelle communale

#### Les principes :

Dans l'optique d'un rééquilibrage des attributions de logement annuelles dans le sens de la mixité sociale, la méthode proposée se base sur deux critères :

- 1. Le premier lié au taux de logements sociaux des communes (inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2014),
- 2. Le second, lié à l'occupation du parc social (données OPS 2014)

\*\*\*\*\*

1. Le taux de logements sociaux (inventaire SRU au 01/01/2014) permet de constituer 3 groupes de communes en fonction de différents seuils réglementaires, de 25 et 35 % visés respectivement par l'article L 302-5 et l'article L 301-3-1 du CCH.

L'objectif départemental est décliné dans un souci de mixité et de solidarité territoriale à l'échelle des communes. Celui-ci se traduit principalement par une pondération :

- majorant les objectifs d'attributions ACD des bailleurs pour le patrimoine implanté dans les communes dont le taux de logements sociaux est inférieur à 25 %,
- minorant les objectifs d'attributions ACD des bailleurs pour le patrimoine implanté dans les communes dont le taux de logements sociaux est supérieur à 35 %.

Dans l'hypothèse d'un scénario sans pondération et de répartition au prorata du patrimoine de chaque bailleur, l'objectif de 2 400 attributions annuelles représenterait en moyenne un taux d'attribution annuel de 1,53 % de chaque patrimoine.

Le rééquilibrage au sens d'une meilleure mixité sociale va consister à majorer ce taux de 1,53 % pour les communes dont le taux de LLS est faible ou modéré et diminuer en conséquence les objectifs des communes dont les taux de LLS sont les plus élevés.

Le scénario de rééquilibrage retenu est le suivant :

Groupe	Nb LLS	Objectifs ACD 2016		Objectifs ACD SANS modulation		Différence modulé/ non modulé
		Taux d'attribution / patrimoine	Nb attributions ACD	Taux d'attribution/ patrimoine	Nb attributions ACD	
Groupe 1 (tx LS<25%)	25 603	2,40%	614	1,53%	391	57%
Groupe 2 (25%<tx LS<35%)	29 631	1,80%	533	1,53%	453	18%
Groupe 3 (tx LS>35%)	101 915	1,23%	1 253	1,53%	1 556	-20%
<b>Total général</b>	<b>157 149</b>	<b>1,53%</b>	<b>2 400</b>	<b>1,53%</b>	<b>2 400</b>	

- Pour les communes dites SRU : le taux annuel d'attribution ACD/patrimoine est porté de 1,53 % à 2,4 % pour le groupe 1. NB : Cela signifie que dans les communes du groupe 1, l'effort de relogement des ménages ACD est supérieur de 57 % au taux moyen de référence.

- Pour les communes comportant plus de 25 % de logements sociaux : le taux annuel d'attribution ACD/patrimoine est augmenté de 1,53 % à 1,8 % pour le groupe 2 et diminué de 1,53% à 1,23 % pour le groupe 3.

Afin de prendre en compte l'occupation sociale du parc de chaque bailleur social au sein d'une commune, la répartition de l'objectif communal de relogements entre les bailleurs tient compte de la part de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS.

Le but étant que les organismes HLM ayant une occupation plus sociale que la moyenne à l'échelle communale, aient un objectif minoré, compensé par les bailleurs ayant une occupation moins sociale.

Schématiquement :

- à partir de l'objectif communal, un objectif théorique est déterminé par bailleur, à proportion du patrimoine de chaque bailleur dans la commune
- l'objectif théorique de chaque bailleur est modulé sur la base de l'écart entre la part de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS dans le parc de ce bailleur (dans la commune concernée) par rapport à la part moyenne de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS à l'échelle de la commune.
- concernant l'enquête OPS, lorsque le taux de réponse au niveau communal d'un bailleur est insuffisant (c'est-à-dire inférieur à 80% de réponses), le taux moyen de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS, observé à l'échelle communale est appliqué par défaut au patrimoine de ce bailleur.
- enfin, un recalage est nécessaire pour que le total des objectifs par bailleur au sein d'une commune soit bien égal à l'objectif communal défini précédemment. Voir le détail de la méthodologie en annexe 3

## **Engagements des organismes bailleurs**

Les organismes bailleurs s'engagent collectivement à réaliser l'objectif départemental « ACD 94 » décrit en annexe C.

En application du présent accord, le Préfet notifiera à chacun des bailleurs un objectif quantitatif à réaliser, tel qu'il est indiqué dans le tableau joint (annexe C).

## **Participation des réservataires**

L'ensemble des réservataires de logements sociaux mobilise, en lien avec les organismes bailleurs, leurs contingents de réservation pour la mise en œuvre de l'ACD. A cette fin, les collectivités locales (communes et EPT) seront informées par l'État, des objectifs ACD et leur adhésion sera recherchée.

Action Logement a signé le 7 mars 2016, un protocole d'accord régional relatif à sa mobilisation pour le relogement de ménages reconnus prioritaires et urgents dans le cadre du DALO ou sortant de structure collective et d'intermédiation locative.

Ce protocole d'accord porte sur un objectif de 25 % des attributions annuelles réalisées par l'UESL, au profit des publics prioritaires. Les publics prioritaires sont les personnes salariées reconnues DALO ainsi que les ménages salariés sortant de structure collective ou d'intermédiation locative « Solibail ».

Les définitions des publics dits prioritaires dans le cadre du protocole pour Action Logement et celles retenues dans le cadre du présent document sont convergentes sur beaucoup de points. L'adhésion d'Action Logement sera recherchée.

La mobilisation des autres contingents que celui de l'État doit atteindre la moitié de cet objectif. En particulier, l'objectif d'Action Logement devra atteindre un total estimé à 550 attributions.

L'ensemble des attributions « ACD 94 » sera effectué dans un souci de mixité sociale et en, vue de répondre au mieux aux demandes de logement exprimées par les ménages, notamment en prenant en compte un temps de trajet domicile-travail et les contraintes particulières de certains ménages (soins spécifiques, école spécialisée)

Les signataires s'engagent sur un objectif de 2400 attributions annuelles pour 2016. La mise en œuvre à compter à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2016 au titre de l'objectif départemental ACD 94 sera proratisée.

### 3- Les publics éligibles à l'Accord Collectif Départemental

Dans le cadre du document de cadrage régional, et compte tenu des modifications induites par la loi ALUR, deux types de publics ont été spécifiés pour les accords collectifs :

- 1. Publics pour lesquels il n'y a pas de critère de ressources
- 2. Publics définis dans le document de cadrage régional pour l'accès au logement social des publics prioritaires

Le protocole d'accord régional prévoit des modalités de travail reposant sur une labellisation à priori des ménages à reloger dans le cadre d'une utilisation partagée du logiciel SYPLO.

Le descriptif ci-dessous détaille les critères d'éligibilité des ménages à l'accord collectif, les procédures d'identification et de travail retenues par les parties.

#### 1. PUBLICS SANS CONDITIONS DE RESSOURCES

Publics sans conditions de ressources	Informations complémentaires
<p><b>Ménages prioritaires au titre du DALO quel que soit le département de labellisation</b></p>	<p>Dans le Val-de-Marne, 5300 ménages étaient reconnus DALO au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et intégrés dans SYPLO. Toutefois le vivier n'est pas complet.</p> <p>Cette situation est liée à des problèmes spécifiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'établissement du lien entre le numéro DALO et celui de la demande de logement (suite à non -renouvellement de la DLS)</li> <li>• De séparation des cellules familiales (identification du détenteur du droit)</li> </ul> <p>Procédure mise en place : si les organismes ne trouvent pas un candidat DALO identifié, ils le signalent à la DRIHL pour qu'il soit comptabilisé au titre de l'ACD et réintégré dans SYPLO.</p>
<p><b>Ménages sortants de places d'hébergement</b></p>	<p>Cette situation concerne les personnes</p> <p><b>1 - Identifiées par le SIAO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sortants de nuitées d'hôtel</li> <li>• Sortants de CHRS/CHU/CHS/CADAS</li> <li>• Sortants de Solibail</li> <li>• Sortants de résidences sociales : nouvelles structures ou structures transformées/réhabilitées (ex-FTM), FJT et maisons-relais</li> <li>• Sortants de logements financés en ALT (à partir du 01/01/2015)</li> </ul> <p><b>2 - Non identifiées par le SIAO mais au titre du PDALPD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centres maternels</li> <li>• Logements financés par le Conseil Général : au titre de la Mission Hébergement Logement et du dispositif « jeunes majeurs »</li> <li>• Logements relais et baux glissants : à partir du moment où le ménage est sous-locataire et qu'il bénéficie d'un accompagnement social (condition cumulative)</li> </ul>

## **2. PUBLICS SOUMIS À CRITÈRE DE RESSOURCES ET PRIORITAIRES AU TITRE DU PDALPD**

Le vivier actuel des publics relevant du PDALPD dans SYPLO repose sur des modalités d'intégration définies avec le Conseil départemental.

Le présent accord prévoit l'élargissement du vivier aux catégories définies ci-dessous

Le vivier SYPLO intégrera dorénavant les publics dits PDALPD issus de ce double dispositif. Celui-ci se matérialise par la mise en place de deux fiches d'inscription distinctes :

- Une à destination des *travailleurs sociaux* et des *mairies*. Cette fiche est déjà existante et bien repérée par les partenaires. Elle exige que soient joints les justificatifs de la situation. Les candidatures repérées ne sont pas soumises à condition de ressources
- Une procédure spécifique dans le cadre de l'ACD à destination des bailleurs (sans qu'il soit fait référence à un référent social pour établir la fiche) : les candidatures de ménages transmises par les organismes HLM seront validées sous 48h par la DRIHL.

Les partenaires du présent accord, insiste sur la nécessité de communiquer ces informations à l'ensemble des réservataires (notamment les collectivités locales qui n'ont, pour l'instant, pas accès à SYPLO) afin de faciliter les remontées de candidatures par l'un des deux canaux, voire d'envisager la création d'une procédure unique dans le cadre des négociations à venir au titre du PDALPD et ouverte aux EPT et aux villes, dans le cadre d'un plan partagé de gestion de la demande.

L'inscription des publics prioritaires PDALPD / ACD dans le fichier SYPLO peut se faire à tout moment jusqu'au stade de l'attribution du logement (labellisation à priori).

Les assistantes sociales, les mairies, les bailleurs et Action Logement concourent à l'alimentation du vivier selon les procédures définies.

La DRIHL est en charge de la gestion du vivier des demandeurs.

La DRIHL, garante de l'intégrité du fichier, engagera une réflexion quant aux modalités d'actualisation des candidatures figurant dans SYPLO, en particulier pour les candidats prioritaires au titre du PDALPD.

**Pour faire reconnaître une candidature « ACD » au titre du PDALPD**, les bailleurs devront vérifier en préalable les critères de ressources définis dans le cadre du présent accord.

L'ensemble des ménages éligible au secteur locatif social (y compris les locataires ayant formulé une demande de mutation, qu'elle soit satisfaite par l'organisme qui loge le ménage ou par un autre bailleur social) comme du secteur privé (locataires et propriétaires contraints à la vente) sont éligibles à l'ACD dès lors qu'ils respectent les critères spécifiques et de ressources évoqués ci-dessous.

### Critère obligatoire de ressources inférieur à 50% des plafonds PLUS

Ce critère est apprécié sur la base suivante :

- Prise en compte du revenu fiscal de référence de la personne logée
- Évaluation à N-2 sauf en cas de baisse importante des revenus (selon les modalités définies par l'arrêté du 26/06/1998<sup>1</sup>)

Il doit s'accompagner d'un autre critère d'éligibilité parmi la liste suivante :

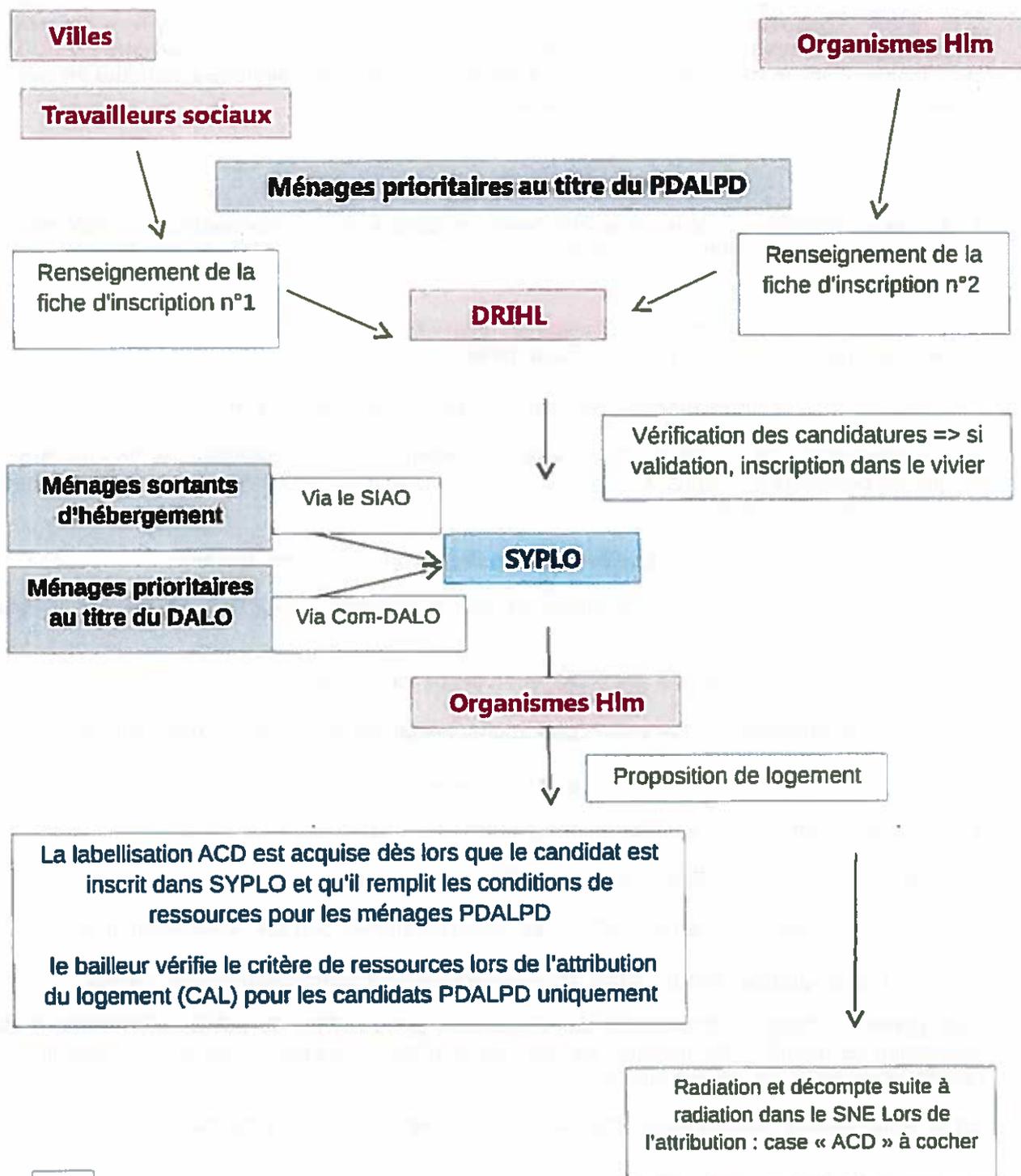
Critères	Informations complémentaires
Ménages vivant dans un logement insalubre	<ul style="list-style-type: none"><li>• Logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité</li></ul>
Ménages vivant dans un logement présentant des risques de saturnisme	<ul style="list-style-type: none"><li>• Logement ayant fait l'objet d'un diagnostic positif d'accessibilité au plomb et présentant des risques de saturnisme</li></ul>
Ménages en situation de sur-occupation	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre d'occupants supérieurs de trois unités au nombre de pièces</li><li><u>ou</u> surface habitable inférieure à 9 m<sup>2</sup> par occupant du logement</li></ul>
Ménages vivant dans un logement indécent	<ul style="list-style-type: none"><li>• Logement dont l'indécence est jugée irrémédiable</li><li><u>ou</u> absence des éléments minimum de confort (toilettes, chauffage)</li><li><u>ou</u> hauteur sous plafond réduite</li></ul> <p><b>NB :</b> la définition de la décence qui prévaut est celle du décret n°2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)</p>
Ménages vivant dans un hébergement précaire	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ménages dépourvus de logement</li><li>• Ménages vivant dans un local impropre à l'habitation (cave, voiture, squat)</li><li>• Ménages hébergés chez un tiers (famille ou relations) depuis plus d'un an</li><li>• <u>A l'exception</u> des situations de décohabitation familiale</li></ul>

<sup>1</sup>Extrait de l'arrêté : « Les revenus imposables perçus au titre de la dernière année civile ou au cours des douze derniers mois précédant la date de la signature du contrat de location sont pris en compte à la demande du ménage requérant, qui justifie que ses revenus sont inférieurs d'au moins 10% aux revenus mentionnés au premier alinéa du présent article (revenus N-2). Le ménage requérant est tenu d'apporter les justificatifs nécessaires à l'organisme bailleur qui doit s'assurer par tous moyens appropriés, à l'exception d'attestations sur l'honneur, du montant des revenus déclarés par le ménage. »

<p><b>Ménages dans l'attente d'un logement dans des délais anormalement longs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délai d'attente supérieur à 5 ans</li> </ul>
<p><b>Ménages menacés d'expulsion de bonne foi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ménages logés dans le parc privé dont le bail prend fin (en cas de vente ou de reprise personnelle du propriétaire)</li> <li>• Ménages logés dans le parc social dont la résiliation du bail a été prononcée par jugement, sans relogement et ne pouvant être maintenus dans leur logement par les dispositifs sociaux existants</li> <li>• En amont du jugement : ménages présentant un impayé naissant lié à l'inadéquation entre le loyer et les revenus et nécessitant un changement de logement</li> </ul>
<p><b>Ménages présentant des difficultés économiques et sociales</b></p>	<p>Difficultés liées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'état de santé : maladies graves et invalidantes ainsi que tout autre handicap ne nécessitant pas un logement adapté/PMR, y compris les personnes souffrant de problèmes de santé mentale ou bénéficiant d'une mesure de protection</li> <li>• La composition familiale : ménages de plus de cinq enfants</li> <li>• Les antécédents en matière de logement (dettes non traitées ou troubles de voisinage) : avec garantie et mode de gestion adaptés</li> <li>• Les ressources : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Quand elles sont uniquement constituées de revenus de transfert ou de solidarité (chômage et prestations : AAH, RSA, prestations familiales) sauf pension de retraite</li> <li>○ Quand elles sont inférieures à 30% des plafonds PLUS quelle que soit la nature des revenus (y compris les pensions de retraite)</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Personnes présentant un handicap</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Handicap nécessitant un logement adapté/PMR</li> </ul> <p><b>Ou bénéficiaires des prestations concernées : AAH, AEEH, pension d'invalidité</b></p>
<p><b>Personnes victimes de violences</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Violences conjugales ou intra-familiales ayant fait l'objet : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'un dépôt de plainte</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Ou d'une évaluation effectuée par une assistante sociale ou une association agréée d'aide aux victimes</b></p>
<p><b>Ménages relogés dans le cadre de l'ANRU</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ménages vivant dans des bâtiments ayant vocation à être démolis dans le cadre de l'ANRU, dès lors qu'ils sont relogés par un autre bailleur à l'exception des squatters, des locataires sans droit ni titre et des décohabitants.</li> </ul>

#### 4. Modalités de mise en œuvre et de suivi de l'ACD 94

##### Le processus de labellisation des ménages au titre de l'ACD



L'interface SNE et Syplo n'est fiable que pour le suivi des Dalos et sortants d'hébergement. Ce public sera le plus majoritairement représenté dans le cadre de l'ACD. (80 % des situations dans le cadre de l'ACD actuel)

A ce jour, le système informatique Syplo, présente des insuffisances dans le décompte des publics PDALPD /ACD et n'est pas assez précis concernant le suivi des motifs de labellisation.

Les parties signataires sont conscientes de ces imperfections. Elles s'engagent à poursuivre l'adaptation du système informatique, et prendront en compte les résultats constatés sur 2017. Les imperfections de décompte seront à évaluer et ne doivent pas conduire à remettre en cause la labellisation à priori et l'usage du système Syplo.

### **Les modalités de suivi de l'objectif**

- *En début d'année* : un objectif prévisionnel théorique et non opposable est établi par la DRIHL à partir des attributions réalisées en N-1 en fonction de la méthode de calcul détaillé ci dessus
- *En cours d'année* : l'objectif est réajusté au regard des attributions effectivement réalisées. Le bilan des relogements est réalisé sur cette base.

### **Les modalités de contrôle des labellisations ACD**

- Des contrôles par sondage sont réalisés a posteriori des relogements : ils ne concernent que les candidats prioritaires au titre du PDALPD (donc hors DALO et sortants d'hébergement de structures gérées par l'Etat).
- Les contrôles concernent 1 dossier sur 50 (soit environ 50 dossiers par an).
  - La DRIHL établit la liste des candidats dont la labellisation doit être vérifiée (sur la base d'un tirage au sort).
  - Elle communique la liste aux bailleurs en début d'année N+1.
  - Les organismes Hlm ont 2 mois pour fournir les justificatifs correspondant pour analyse.

### **Les modalités d'établissement des bilans**

- Les bilans sont réalisés annuellement par la DRIHL.
- Ils précisent le volume de relogements réalisés par organisme Hlm et par commune.
- Si cela est rendu possible par SYPLO, les motifs de labellisation sont également analysés

### **L'articulation entre l'ACD et les mesures d'accompagnement social**

Pour permettre l'atteinte de l'objectif de relogement, porté à 25% de publics prioritaires, il est nécessaire de mobiliser les mesures de garantie et d'accompagnement social à la hauteur des besoins et de s'assurer de leur efficacité.

En ce sens, l'AORIF est favorable à ce que l'ACD stipule les objectifs suivants :

- Réviser la Charte de l'accompagnement social lié au logement en lien avec le Conseil Départemental,
- Améliorer l'articulation entre les différentes aides,
- Améliorer l'efficacité des mesures prescrites au titre de l'AVDL-DALO,
- Améliorer le recours au FSH en termes de volume et d'accès aux mesures,
- Renforcer le recours aux dispositifs de sous-location temporaire (bail glissant et logement relais notamment).

La non disponibilité de mesures d'accompagnement social pourra être invoquée en cas de non atteinte de l'objectif par bailleur, ou justifier le refus d'une attribution de logement en CAL.

## **5 – Modalités de suivi de l'accord collectif**

### **5.1 - Évaluation**

Des évaluations périodiques seront effectuées. Elles auront pour finalité de :

1. Valider les attributions effectuées, au regard des critères définis,
2. Suivi-bilan de la mise en œuvre des accords (bilans annuels) ; mesure de l'atteinte des objectifs par bailleur et au global ; constat des écarts et information du Préfet et des différents partenaires
3. Analyse-résolution des difficultés rencontrées par les différents partenaires.

### **5.2 - Instance de suivi**

L'instance de suivi commune aux organismes HLM et aux SEM

Elle est composée :

- ❖ des services de l'Etat
- ❖ des représentants des bailleurs désignés par l'AORIF pour les bailleurs HLM et par la fédération nationale des SEM pour les SEM.
- ❖ des représentants des Maires
- ❖ des représentants d'action logement

Elle se réunit au minimum une fois par semestre, afin d'assurer les évaluations définies au paragraphe 5.1,

L'instance de suivi propose au Préfet, les modalités d'élargissement de l'accord collectif départemental, les modifications nécessaires des procédures de travail et de détermination des objectifs quantitatifs.

La DRIHL94 assure le secrétariat de l'instance de suivi.

### **5.3 - Modalités d'évaluation**

Le secrétariat présente les attributions effectuées à l'instance de suivi issu de SYPLO qui les valide. Il signale les anomalies constatées et évolutions à développer pour rendre l'outil informatique plus efficient.

Les parties se réservent le droit de modifier les modalités de suivi du présent accord si les compte-rendus informatiques de suivi ne leur donnent pas satisfaction.

Le secrétariat établit également des bilans annuels de l'application de l'accord par bailleur, par territoire, à partir des attributions validées par l'instance de suivi.

En cas de non atteinte de son objectif annuel par un bailleur, il lui sera demandé de communiquer à l'instance de suivi définie au paragraphe 5.2 :

- ✦ les propositions d'attribution qui lui ont été adressées (par tous les désignataires)
- ✦ les refus qu'il a opposé et leurs motifs
- ✦ les attributions prononcées
- ✦ les refus par les demandeurs
- ✦ le nombre de logements remis en location ou nouvellement mis en service

#### **5.4 - Sanctions**

Le bailleur qui n'aura pas signé sa convention particulière ou n'aura pas atteint l'objectif annuel fixé, pourra se voir appliquer les dispositions prévues par l'article L. 441-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **6- Clauses finales**

### **Durée et révision**

Cet accord-collectif court jusqu'au 31 décembre 2019, et sa mise en œuvre démarre au 1<sup>er</sup> novembre 2016. Il comprend une clause de revoyure annuelle à partir du bilan de réalisation annuel.

### **Signataires**

Sont signataires de cet accord :

- Le Préfet du Val-de-Marne,
- Les représentants des organismes bailleurs :
  - les délégués départementaux de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) Association des organismes HLM de la région Île-de-France (AORIF)
  - les représentant des Sociétés d'Economie Mixte (SEM)

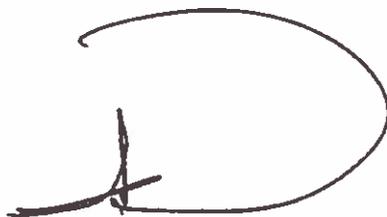
### **Notification**

Le Préfet notifiera à chacun des organismes bailleurs concerné son objectif quantitatif à réaliser, tel qu'il est indiqué dans l'annexe C ci-jointe.

Créteil, le 21 DEC. 2016

Le Préfet du Val de Marne

Thierry Leleu



**l'Union Sociale pour l'Habitat de l'Île-de-France – AORIF-, représentant l'ensemble des bailleurs adhérents**

- Madame Marie DEKETELAERE HANNA, Directrice Grand Paris, Développement et Relations Institutionnelles du groupe Valophis, en tant que déléguée départementale de l'AORIF dans le Val-de-Marne, représentant les Offices Publics de l'Habitat,



- Monsieur Claude HUET, Directeur général d'IDF Habitat, délégué départemental de l'AORIF dans le Val-de-Marne, représentant des Entreprises Sociales de l'Habitat,



**Le représentant des Sociétés d'économies mixtes et des EPL, Monsieur Christian BEDETTI, Directeur général de la SEMISE**



# Annexes

- A Document de cadrage régional pour l'accès au logement des publics prioritaires**
- B Méthode de calcul des objectifs ACD 94**
- C Déclinaison de l'objectif départemental « ACD 94 » à l'échelle des communes et des organismes bailleurs**
- D Fiche d'inscription des publics éligibles à l'accord collectif départemental 2016**

**DOCUMENT DE CADRAGE REGIONAL  
POUR L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL DES PUBLICS PRIORITAIRES**  
Orientations pour l'actualisation des Accords Collectifs Départementaux

## **PREAMBULE**

L'accès au logement social des publics prioritaires mobilise depuis près de deux décennies pouvoirs publics et bailleurs sociaux. Cette implication s'est formalisée successivement à travers diverses lois et chantiers, dont les plus marquants sont rappelés ci-dessous :

La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a introduit les accords collectifs départementaux, accords triennaux entre l'Etat et les bailleurs sociaux, devant aboutir, dans chaque département, à un objectif quantifié d'accueil au sein du parc social des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales.

Le 1er janvier 2008, soit près dix ans plus tard, la loi n°2007-290 instituant le droit au logement opposable est entrée en vigueur. Elle permet aux ménages qui souffrent de difficultés spécifiques de logement, définies dans cette loi, de déposer un recours dans le but de bénéficier d'une offre adaptée de logement dans des délais légaux.

A la suite de ces évolutions législatives, l'Etat a souhaité renforcer les possibilités d'accès au logement des ménages sortant de structures d'hébergement, selon une logique de fluidification des parcours résidentiels de l'hébergement vers le logement. En Île-de-France, a été créé dans cette optique-là la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) œuvrant au pilotage des politiques du logement et de l'hébergement<sup>1</sup>.

Le développement de ces politiques visait ainsi à proposer de nouvelles solutions aux ménages les plus en difficulté. Parallèlement, s'affirmait une crise du logement particulièrement intense en Île-de-France et, depuis 2008, une crise économique et sociale d'envergure. Dans ce contexte, l'évolution de l'action publique dans le domaine de l'accès au logement social des publics prioritaires n'a pas eu tous les effets attendus, voire a pu introduire certaines difficultés dans la mise en œuvre de ces politiques :

- différences de traitement des relogements prioritaires d'un département à l'autre ;
- phénomènes de « concurrence » entre publics selon les cadres de priorisation dont ils ont fait l'objet ;
- perte de lisibilité des actions menées en faveur du relogement des publics prioritaires ;
- manque de visibilité des missions du parc locatif social et des modalités d'accès à celui-ci pour la société et, en premier lieu, les demandeurs.

<sup>1</sup> A également été expérimenté un Comité Régional de l'Hébergement et du Logement (CRHL) , préfigurant ainsi le Comité Régional de l'habitat et de l'hébergement qu'institue la loi du 24 mars pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR).

Face à ces constats, la DRIHL et l'AORIF (Association des Organismes de la Région Ile-de-France) ont souhaité affirmer ensemble plusieurs principes et objectifs en vue de l'actualisation des accords collectifs départementaux. Définis au niveau régional, les orientations du présent document visent à :

- **Harmoniser les pratiques d'accès prioritaire au parc social sur l'ensemble du territoire francilien, à l'heure où se préfigure la Métropole du Grand Paris et que se trouve réaffirmé le rôle de l'Etat et du Conseil Régional dans l'animation et le pilotage des politiques franciliennes du logement (co-présidence du CRHH) ;**
- **Simplifier l'action publique et la rendre plus lisible en favorisant une approche et une ambition globales pour les relogements prioritaires. En conformité avec l'article 41 de la loi ALUR<sup>2</sup>, l'Etat et l'AORIF souhaitent que le droit au logement opposable et les dispositifs partenariaux des PDAL(H)PD (Plans Départementaux d'Action pour le Logement (et l'Hébergement) des Personnes Défavorisées) deviennent des outils intégrés à une même politique d'accès prioritaire au logement social ;**
- **Affirmer l'effort des organismes de logement social et de l'Etat en faveur des ménages en difficulté de logement, dans le respect de la vocation généraliste du logement social, en proposant qu'une attribution sur quatre faite dans ce parc permette d'offrir une solution rapide et adaptée à ces ménages identifiés comme prioritaires, par-delà les circuits usuels ;**
- **Moderniser les modalités de coopération partenariale dans la mise en œuvre de ces relogements (repérage des ménages prioritaires, rapprochement offre-demande, attributions, suivi des relogements), en s'appuyant sur les outils informatiques développés par l'Etat (SYPLO, SNE).**

---

<sup>2</sup> Art 41 de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui modifie le II de l'article L.441-2-3 du CCH : « La commission de médiation transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement. (...) Les personnes figurant sur cette liste auxquelles un logement est attribué sont comptabilisées au titre de l'exécution des engagements souscrits par les bailleurs et par les titulaires de droits de réservation dans le cadre des accords collectifs définis aux articles L.441-1-1 et L.441-1-2 »

## 1. LES PUBLICS CONCERNES

### *Les catégories ciblées*

La prise en compte de l'évolution des politiques publiques en matière d'accès prioritaire au logement social, et plus particulièrement la loi ALUR, appelle à dépasser la vocation originelle des accords collectifs de relogement des publics du plan départemental d'actions pour le logement (et l'hébergement) des personnes défavorisées (PDALPD, futurs PDALHPD) cumulant des difficultés économiques et sociales, pour lui conférer une vocation plus large.

Ainsi, l'orientation soutenue dans ce document régional est celle d'une comptabilisation, au titre des accords collectifs, des relogements réalisés en faveur :

- des ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par les commissions de médiation dans le cadre de la loi instituant le DALO (ménages dits PU DALO) ;
- des ménages en sortie de places d'hébergement financées par les pouvoirs publics (CHU, CHS, CHRS, centres maternels, nuitées d'hôtel), identifiés dans le cadre de la démarche de fluidification des parcours résidentiels de l'hébergement vers le logement ;
- des publics définis comme prioritaires dans le cadre de chaque PDAL(H)PD, correspondant aux publics originels de la loi du 29 juillet 1998 de lutte contre les exclusions.

### *Les critères de ressources*

En cohérence avec l'article 441-2-3 du CCH, les ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par les commissions de médiation du DALO peuvent être relogés au titre des ACD indépendamment de leur niveau de ressources. Par ailleurs, afin d'accompagner la dynamique de fluidification des parcours résidentiels de l'hébergement vers le logement, l'Etat et l'AORIF proposent que les ménages en sortie de places d'hébergement financés par les pouvoirs publics (CHU, CHS, CHRS, centres maternels, nuitées d'hôtel) ne soient également pas soumis à un critère de ressources maximum.

A l'inverse, dans les départements où était jusqu'à présent spécifié un critère de ressources, les publics du PDAL(H)PD (hors ménages en sortie de places d'hébergement) ne peuvent bénéficier d'un relogement dans le cadre des accords collectifs que sous réserve de ne pas dépasser ce critère. Dans les autres départements, si le niveau de ressources ne constitue pas un critère obligatoire, il constitue un indicateur clé des bilans partagés entre les acteurs afin de s'assurer que la cible des relogements prioritaires des publics du Plan dans le département correspond bien à l'objectif défini par la loi, à savoir cumul des difficultés économiques et sociales.

Conformément à la volonté de favoriser la convergence des pratiques aux échelles métropolitaines et franciliennes, l'Etat et l'AORIF recommandent que les signataires des ACD dans chaque département retiennent un critère de ressources maximal de 50% des plafonds PLUS pour les publics des PDAL(H)PD, hors ménages PU DALO et hors personnes issues de places d'hébergement financées par les pouvoirs publics (CHU, CHS, CHRS, centres maternels, nuitées d'hôtels).

## **2. VOLUME DE RELOGEMENTS ET MOBILISATION DES CONTINGENTS**

### *La part des relogements prioritaires dans les attributions annuelles*

La prise en compte de la totalité des relogements des ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO (ménages PU DALO) dans les objectifs des accords collectifs entraîne la réévaluation de ces derniers. A ce jour, ils se déclinent comme suit :

- un engagement contractuel des organismes d'HLM avec, globalement au niveau régional, environ 10% des attributions qui sont dévolues aux relogements des publics accords collectifs ;
- la reconnaissance dans les CUS de chaque organisme de l'objectif de l'Etat de consacrer 15% des attributions aux ménages labellisés DALO ;
- le constat qu'environ un tiers des relogements effectués au titre des accords collectifs concernent des ménages également reconnus prioritaires et urgents dans le cadre du DALO.

Considérant ces éléments, ainsi que les difficultés de logement croissantes en Ile-de-France, la DRIHL et l'AORIF proposent que, dans chaque département, les signataires des accords collectifs fixent l'objectif quantitatif à hauteur du quart des attributions<sup>3</sup> et recherchent la mobilisation des autres contingents que celui de l'Etat à hauteur de la moitié de l'objectif des accords collectifs.

---

<sup>3</sup> L'assiette de calcul de cet objectif, à savoir les types d'attribution pris en compte, correspond aux attributions annuelles effectuées sur le parc soumis aux droits de réservation du contingent préfectoral (cf. annexe aux conventions de réservation).

### 3. LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

#### *Le recours privilégié au fichier SYPLO pour repérer les ménages éligibles aux ACD*

L'évolution du périmètre des accords collectifs, comme celle des outils de gestion de la demande, avec notamment le développement du Système Priorité Logement (SYPLO), appelle également à une évolution des approches et des pratiques concernant les modalités de mise en œuvre des accords collectifs.

La structuration du « vivier » de publics à reloger prioritairement, incarné par le système d'information et de gestion SYPLO, doit permettre progressivement :

- **d'identifier de manière accélérée un nombre important de ménages prioritaires.** A ce jour, le fichier est alimenté de trois manières distinctes : via le fichier ComDALO, dès lors qu'un ménage voit son relogement reconnu prioritaire et urgent par une commission de médiation ; via les SIAO, qui enregistrent les ménages en attente de sortie de structures d'hébergement identifiés comme prêts à accéder à un logement pérenne autonome ; via les services de l'Etat, conformément aux processus de validation arrêtés dans chaque département en lien avec les partenaires locaux dans le cadre du PDAL(H)PD ;
- **de simplifier les échanges entre acteurs (réservataires, organismes, SIAO),** en permettant notamment aux CIL (Comités Interprofessionnels du Logement) et organismes de logement social d'accéder directement au vivier et d'effectuer les recherches adéquates au regard du logement proposé ;
- **de bénéficier du suivi partagé des demandeurs prioritaires,** SYPLO permettant de bénéficier de l'historique des interventions menées par chaque acteur (ajournement en commission d'attribution, manque de pièces, refus du ménage, évaluation sociale...)

L'Etat et l'AORIF s'accordent à reconnaître que cet outil doit être l'outil pivot autour duquel s'organise l'ensemble de la chaîne participant aux relogements des publics prioritaires – depuis le repérage jusqu'à l'attribution, en passant par le rapprochement offre-demande. De ce fait, **l'essentiel de ces relogements effectués dans le cadre des ACD doit bénéficier aux ménages inscrits préalablement dans la base SYPLO.**

Pour autant, à titre dérogatoire, des ménages « hors-SYPLO » qui entrent dans les catégories ciblées peuvent être étiquetés comme ACD par le bailleur social au moment de la radiation pour attribution dans le Système National d'Enregistrement (SNE). Ces relogements prioritaires pour des publics non identifiés dans le vivier SYPLO doivent essentiellement être mis en œuvre en cas de situation urgente avérée (menacés d'expulsion, victimes de violence intrafamiliale...) : c'est-à-dire lorsque les délais d'inscription du ménage dans SYPLO sont en inadéquation avec la rapidité nécessaire pour ce relogement (du fait de la situation du demandeur ou de la disponibilité de l'offre). Les modalités de ces relogements dérogatoires pourront être définies par l'ACD. Leur suivi sera intégré au bilan annuel des accords collectifs mené dans chaque département. Des extractions régulières menées par les services de l'Etat permettront notamment de vérifier la conformité de ces situations « hors-SYPLO » avec les critères d'éligibilité aux ACD.

### ***Le fonctionnement partenarial de SYPLO, géré par l'Etat***

**L'Etat est garant de la qualité et de la mise à jour du vivier des publics prioritaires dans SYPLO. A ce titre, il organise le fonctionnement partenarial de l'outil afin :**

- que les acteurs locaux (CG, communes, CAF, associations, bailleurs sociaux, CIL...) aient la possibilité d'alimenter ce vivier, en lien avec les services déconcentrés, par les publics qu'ils sont amenés à repérer dans leurs propres services ;
- que les acteurs qui participent à l'attribution (réservataires, organismes) aient accès aux publics et informations contenus dans SYPLO, notamment en les accompagnant, lorsque nécessaire, pour lever les éventuelles difficultés d'appropriation.

### ***La négociation des accords collectifs dans les départements franciliens***

**Pour les départements qui s'engagent dans une actualisation de leurs accords collectifs, la signature de ces accords doit permettre de prendre en compte les orientations régionales visant à renforcer l'efficacité de ces politiques et leur cohérence territoriale, dans le respect de la réalité locale des besoins, du parc et de son occupation.**

**Les échanges entre les signataires dans chaque département pourront plus particulièrement porter sur :**

- les publics identifiés comme prioritaires dans le cadre des PDAL(H)PD ;
- la répartition des objectifs, entre territoires et entre bailleurs sociaux, au regard des enjeux d'équilibre social et des caractéristiques de chaque parc ;
- les modalités détaillées d'organisation du fonctionnement partenarial : alimentation de SYPLO par les partenaires, processus de validation des inscriptions dans le fichier, préparation des dossiers à l'attribution, articulation avec l'accompagnement social, accès à la base de données... ;
- les indicateurs, modalités de suivi et clauses de revoyure des accords collectifs devant permettre aux signataires d'améliorer « chemin faisant » le fonctionnement de cet outil d'accès prioritaire au logement social.

#### 4. LE SUIVI REGIONAL

L'instauration d'orientations régionales pour l'accès au logement social des publics prioritaires s'accompagnera d'une démarche de suivi annuel de la mise en œuvre de ces relogements. Ce suivi nécessitera :

- de définir, au niveau régional, un format commun pour les bilans départementaux (sans présager des exploitations complémentaires proposées par les partenaires de chaque PDAL(H)PD) de manière à permettre à l'Etat de consolider les données aux échelles métropolitaine et francilienne. Ces bilans porteront notamment sur : les volumes, les catégories de ménages relogés, leurs niveaux de ressources, les contingents mobilisés, les caractéristiques de l'offre de logements concernés, etc.
- de mener une évaluation régulière et partagée, par la DRIHL et l'AORIF, tant de l'impact des orientations régionales et accords départementaux que des besoins éventuels d'adaptation, notamment au regard des évolutions à venir de la gouvernance en Ile-de-France – ou du cadre réglementaire et législatif le cas échéant.

#### 5. LES SIGNATAIRES

Le présent document de cadrage régional pour l'accès au logement social des publics prioritaires, définissant les orientations pour l'actualisation des Accords Collectifs Départementaux est signé par :

Pour l'Etat,



Jean-Martin DELORME,  
Directeur Régional et Interdépartemental  
de l'Hébergement et du Logement

Pour l'AORIF,



Stéphane DAMBRINE,  
Président

10 OCT. 2014

## ANNEXE B – Méthode de calcul des objectifs ACD 2016

Cette méthodologie résulte de plusieurs échanges entre représentants de l'AORIF et de la DRIHL 94, puis dans une dernière phase l'UESL, durant le 2<sup>ème</sup> semestre 2015.

Considérant la période transitoire liée à la constitution des nouvelles instances de gouvernance territoriale (EPT), cette méthode de calcul est proposée à titre expérimental pour l'année 2016.

La pertinence de la déclinaison de l'objectif régional au territoire du Val-de-Marne sera évaluée et pourra amener à faire évoluer la méthodologie (cf. les différents axes de réflexion présentés en fin d'annexe).

### Objectif départemental

L'objectif correspond à 25 % des attributions résultant du dernier taux de rotation connu (données RPLS 2013). Il est estimé à 2 400 attributions au titre des ACD en 2016. Il.

### Prise compte de la mixité sociale à l'échelle communale

Dans l'optique d'un rééquilibrage des attributions dans le sens de la mixité sociale, la méthode retenue se base sur la constitution de 3 groupes de communes en fonction de leur taux de logements sociaux (inventaire SRU au 01/01/2014). Les références réglementaires des deux seuils de 25 et 35 % sont respectivement l'article L 302-5 et l'article L 301-3-1 du CCH.

- Dans l'hypothèse d'un scénario sans pondération et de répartition au prorata du patrimoine de chaque bailleur, l'objectif de 2 400 attributions annuelles représenterait en moyenne un taux d'attribution annuel de 1,53 % de chaque patrimoine.
- Le rééquilibrage au sens d'une meilleure mixité sociale va consister à majorer ce taux de 1,53 % pour les communes dont le taux de LLS est faible ou modéré et diminuer en conséquence les objectifs des communes dont les taux de LLS sont les plus élevés.

Le scénario de rééquilibrage retenu est le suivant :

Groupe	Nb LLS	Objectifs ACD 2016		Objectifs ACD SANS modulation		Différence modulé/ non modulé
		Taux d'attribution / patrimoine	Nb attributions ACD	Taux d'attribution/ patrimoine	Nb attributions ACD	
Groupe 1 (tx LS<25%)	25 603	2,40%	614	1,53%	391	57%
Groupe 2 (25%<tx LS<35%)	29 631	1,80%	533	1,53%	453	18%
Groupe 3 (tx LS>35%)	101 915	1,23%	1 253	1,53%	1 556	-20%
<b>Total général</b>	<b>157 149</b>	<b>1,53%</b>	<b>2 400</b>	<b>1,53%</b>	<b>2 400</b>	

- Pour les communes dites SRU : le taux annuel d'attribution ACD/patrimoine est porté de 1,53 % à 2,4 % pour le groupe 1. *NB : Cela signifie que dans les communes du groupe 1, l'effort de relogement des ménages ACD est de 57 % supérieur au taux de référence.*

- Pour les communes comportant plus de 25 % de logements sociaux : le taux annuel d'attribution ACD/patrimoine est augmenté de 1,53 % à 1,8 % pour le groupe 2 et diminué de 1,53% à 1,23 % pour le groupe 3.

Le nombre de logements sociaux en quartiers prioritaires pour la politique de la Ville (QPV) dans le Val-de-Marne représente environ 22 % du patrimoine global. La diminution significative (-20%) des objectifs ACD 2016 dans les communes du groupe 3 permet de tenir compte partiellement de cette contrainte.

## Objectifs par bailleur et par commune

Afin de prendre en compte l'occupation sociale du parc de chaque bailleur social au sein d'une commune, la fixation de l'objectif par bailleur et par commune tient compte de la part de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS. Le but étant que les organismes HLM ayant une occupation plus sociale que la moyenne à l'échelle communale voient leur objectif minoré, compensé par les bailleurs ayant une occupation moins sociale.

Est proposée la méthode suivante :

- Pour chaque bailleur au sein de chaque commune, lorsque le taux de réponse à l'enquête OPS est inférieur à 80%, est appliqué par défaut le taux moyen communal.
- On calcule, au sein de chaque commune, un objectif ACD par bailleur à partir de l'écart du taux de ménages aux ressources > 60% des plafonds PLUS du bailleur par rapport à la moyenne communale :
  - ✓ Soit (a) l'objectif ACD par bailleur au sein de la commune.
  - ✓ Soit (b) l'objectif ACD communal.
  - ✓ Soit (c) la part du patrimoine d'un bailleur social dans le parc social total de la commune.
  - ✓ Soit (d) le taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS dans le parc d'un bailleur au sein de la commune.
  - ✓ Soit (e) le taux communal de ménages du parc social dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS
  - ✓  $a = b * c * (1 / (d / e))$
- On recale les objectifs par bailleur pour que le total des objectifs par bailleur au sein d'une commune soit bien égal à l'objectif communal défini précédemment (b) :
  - ✓ Soit (f) le total des objectifs par bailleur au sein d'une commune, non recalé.
  - ✓ Soit (g) l'objectif par bailleur au sein d'une commune recalé.
  - ✓  $g = (a / f) * b$

**Les objectifs ACD 2016 sont définis à titre expérimental et sont à comprendre comme une perspective à atteindre.** Toutefois, dans les communes comportant moins de 25 % de logements sociaux, en cas de non atteinte des objectifs, l'État pourra recourir aux dispositions prévues par la loi.

Cette expérimentation constitue une première étape qui fera l'objet d'un bilan : la méthodologie pourra ensuite être affinée en fonction des difficultés rencontrées.

## **Perspectives 2017**

Afin d'affiner la méthodologie, d'autres paramètres seront examinés dès 2017, en particulier :

### **Prise en compte des QPV**

Par retour expérience des dispositifs ACD depuis le début des années 2000 et ayant constaté la difficulté de conserver la mémoire de la méthodologie retenue, la DRIHL a souhaité dans un premier temps n'exclure aucun logement de l'assiette de référence.

La proposition de l'AORIF d'exclure certains logements en QPV sera réexaminée au titre de l'année 2017 à partir de la base RPLS 2014 géolocalisée. La géolocalisation permettra d'identifier précisément les logements en QPV. Un coefficient correcteur pourrait être appliqué au patrimoine en QPV.

### **Affinement de la prise en compte de l'occupation sociale**

Une piste de travail afin de rechercher la pondération la plus pertinente possible pourrait être de prendre en compte l'occupation sociale (part des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS) sur le parc des bailleurs HLM réellement destiné à accueillir des publics labellisés ACD, c'est-à-dire le parc sous plafonds PLUS.

Enfin, la possibilité de pondérer les objectifs communaux à partir de l'occupation sociale du parc pourra être à nouveau explorée.







## PREFET DU VAL DE MARNE

*Direction régionale et interdépartementale  
De l'Hébergement et du Logement*

### **Fiche d'inscription des publics éligibles à l'accord collectif départemental 2016**

*(hors ménage reconnu prioritaire et urgent au titre de la loi DALO, pris en compte de droit  
et sans condition de ressources)*

#### **Quand se servir de cette feuille d'inscription ?**

Le nouvel accord collectif 2016 prévoit une labellisation des ménages à reloger *a priori*.

- Le vivier des demandeurs est accessible aux bailleurs via l'application SYPLO.
- Si vous souhaitez reloger, au titre des accords collectifs, un ménage non inclus dans Syplo, cette fiche d'inscription sert à formuler votre demande d'intégration auprès de la DRIHL.

L'inscription du ménage sera réalisée sous 48 H à réception de la présente fiche.

#### **Les procédures d'éligibilité et de contrôle**

Le bailleur vérifie les critères d'éligibilité du ménage à l'accord collectif.

Au moment, de la proposition en CAL, vous vérifiez pour les publics soumis à cette condition, les conditions de ressources, soit 50 % des ressources du plafond Plus.

*Les publics DALO et sortants d'hébergement ne sont pas soumis à condition de ressources.*

Dans le cadre du bilan annuel, le contrôle se fera sur pièces par tirage au sort de 1 dossier sur 50 par année (hors DALO) . Les bailleurs disposent alors de 2 mois pour transmettre les pièces justificatives.

## **1. Coordonnées du bailleur**

Nom : .....

Prénom : .....

Organisme : .....

Tél. /Télécopie : .....

Courriel : .....

## 2. Identité du bénéficiaire

Monsieur       Madame

Nom : .....

Nom de jeune fille : .....

Prénom : .....

Date de naissance : ..... / ..... / .....

Nationalité :     Française     Union Européenne     Hors Union Européenne

**N° DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL (18 caractères).....**

.....

## 3. Situation familiale du bénéficiaire

Célibataire     Marié (e)     Divorcé (e)     Séparé (e)     Pascé (e)

Concubin (e)     Veuf (ve)

## 4. Composition familiale concernée par l'accès au logement

Nombre total des personnes : .....

Adultes : .....

Enfants (- 18 ans) : .....

Enfants de plus de 18 ans : .....

Autres : .....

## 5. Critères d'inscription au fichier : Publics accords collectifs 94

(Le bénéficiaire peut cumuler plusieurs critères)

Le contrôle des conditions de ressources prévues par l'accord collectif départemental se fait par le bailleur au moment de la proposition d'inscription sur Syplo en vue d'un relogement.

La condition de ressources pour l'éligibilité des dossiers est fixée à 50 % des plafonds PLUS.

1. Publics sans condition de ressources		
Critères		Points de vigilance
Ménages reconnus DALO	<input type="checkbox"/>	
Personne ou famille sortant de structures d'hébergements  Public sans condition de ressources	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sortants de nuitées d'hôtel</li> <li>• Sortants de CHRS ou centre d'hébergement d'urgence (CHU)</li> <li>• Sortants de Solibail</li> <li>• Sortants de résidences sociales</li> <li>• Sortants de structures ALT</li> <li>• Sortants de centres maternels</li> <li>• Sortants de Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) et des Centres de Premier Accueil (CPA) ?</li> <li>• Sortants d'hébergements proposés par le Conseil départemental (MHL, dispositifs jeunes majeurs + autres dispositifs liés à l'aide sociale à l'enfance, etc.)</li> <li>• Logements relais et baux glissants à partir du moment où le ménage est sous-locataire et qu'il bénéficie d'un accompagnement social</li> </ul>
2. Publics avec condition de ressources		
Ménages de bonne foi menacés d'expulsion	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ménages logés dans le parc privé dont le bail prend fin (vente, reprise du logement par le propriétaire)</li> <li>• Ménages logés dans le parc social dont la résiliation du bail a été prononcée par jugement, sans relogement et ne pouvant être maintenus dans le logement par les dispositifs sociaux existants</li> <li>• En amont du jugement : ménages présentant un impayé naissant lié à l'inadéquation entre loyer et revenu et nécessitant un changement de logement</li> </ul>
Ménages vivant dans un logement insalubre	<input type="checkbox"/>	Logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité
Ménages vivant dans un logement présentant des risques de saturnisme	<input type="checkbox"/>	Logement ayant fait l'objet d'un diagnostic d'accessibilité au plomb et présentant des risques de saturnisme
Ménages en situation de sur-occupation	<input type="checkbox"/>	Nombre d'occupants supérieur de 3 unités au nombre de pièces ou surface du logement inférieure à 9m <sup>2</sup> par occupant habituel du logement
Ménages vivant dans un logement indécent	<input type="checkbox"/>	Logement dont l'indécence est jugée irrémédiable ou absence des éléments minimum de confort (toilettes, chauffage) ou hauteur sous plafond réduite Voir décret 2002-120 du 300/01/2002

À retourner à la DRIHL du Val-de-Marne, service Hébergement et Accès au Logement

12-14 rue des Archives - 94000 Créteil Cedex - Tél. : 01 49 80 23 44 - fax : 01 49 80 23 90

Mél : [logement.shel.uth94.drihl-HD@developpement-durable.couv.fr](mailto:logement.shel.uth94.drihl-HD@developpement-durable.couv.fr)

<b>Ménages vivant dans un hébergement précaire</b>	<input type="checkbox"/>	Ménages dépourvus de logement. Ménages vivant dans un local impropre à l'habitation Ménages hébergés chez tiers (famille ou relation) depuis plus d'un an <i>A l'exception des situations de décohabitation familiale</i>
<b>Personnes présentant un handicap</b>	<input type="checkbox"/>	Handicap nécessitant un logement adapté ou PMR ou bénéficiaires des prestations suivantes AAH, AEEH, pension d'invalidité
<b>Ménages dans l'attente d'un logement dans des délais anormalement long</b>	<input type="checkbox"/>	Délai d'attente supérieur à 5 ans
<b>Ménages présentant des difficultés économiques et sociales</b>	<input type="checkbox"/>	Difficultés liées à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'état de santé : maladies graves et invalidantes ainsi que tout autre handicap ne nécessitant pas un logement adapté/PMR, y compris les personnes souffrant de problèmes de santé mentale ou bénéficiant d'une mesure de protection</li> <li>• La composition familiale : ménages de plus de cinq enfants</li> <li>• Les antécédents en matière de logement (dettes non traitées ou troubles de voisinage) : avec garantie et mode de gestion adaptés</li> </ul> et pour les ressources : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Quand elles sont uniquement constituées de revenus de transfert ou de solidarité (chômage et prestations : AAH, RSA, prestations familiales) sauf pension de retraite</li> <li>○ Quand elles sont inférieures à 30% des plafonds PLUS quelle que soit la nature des revenus (y compris les pensions de retraite)</li> </ul>
<b>Personnes victimes de violences</b>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Violences conjugales ou intra-familiales ayant fait l'objet : d'un dépôt de plainte <u>ou</u> d'une évaluation effectuée par une assistante sociale ou une association agréée d'aide aux victimes</li> </ul>
<b>Ménages relogés dans le cadre de l'ANRU</b>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ménages vivant dans des bâtiments ayant vocation à être démolis dans le cadre de l'ANRU, dès lors qu'ils sont relogés par un autre bailleur à l'exception des squatters, des locataires sans droit ni titre et des décohabitants.</li> </ul>