

Le Contingent Préfectoral, un dispositif pour le relogement des plus démunis

1) Qu'est-ce que c'est ?

Le contingent préfectoral de réservation de logements des personnes les plus défavorisées a été mis en œuvre dans le département 17 depuis 1988 et permet au représentant de l'Etat de proposer aux organismes de logement à vocation sociale, d'accueillir des familles défavorisées dont les situations ont été signalées par les travailleurs sociaux.

La possibilité accordée au représentant de l'Etat de proposer aux organismes HLM, l'attribution de logements à des personnes défavorisées constitue la contrepartie exigée des organismes HLM pour prix de la participation de l'Etat au financement de leur parc.

L'objectif assigné aux organismes est de réserver 30% de leur parc aux personnes proposées par le préfet.

A) Historique

L'existence d'un droit de réservation au profit de l'Etat sur les logements des organismes d'HLM est fort ancienne. Au départ, institué au profit des seuls agents de l'Etat, il a ensuite été progressivement élargi au bénéfice des personnes prioritaires et défavorisées: d'abord en région parisienne (1968), puis dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants (1977), avant d'être généralisé à l'ensemble du territoire par la loi du 18 juillet 1985.

Ce droit de réservation a subi de multiples évolutions en fonction des lois. Il a été, tour à tour, renforcé par la loi Besson de 1990, étendu aux accords collectifs par la loi dite « exclusion » de 1998, délégué au profit des maires et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) par la loi dite de « décentralisation » de 2004, pour être finalement modifié par la loi « ENL » Engagement National pour le Logement de 2006.

Dans le cadre des conférences intercommunales du logement rendues obligatoires par la loi accès au logement et un urbanisme rénové" ALUR "du 24 mars 2014 pour les EPCI qui ont un PLH approuvé et un quartier prioritaire relevant de la politique de la ville sur leur territoire, le contingent préfectoral participera à la politique d'attribution des logements sociaux définie dans la convention de mixité sociale et le plan partenarial de gestion de la demande locative sociale élaboré par les EPCI.

B) En savoir plus: les textes

Les textes actuellement en vigueur sont peu nombreux: articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H).

L'article L.441-1 pose le principe de l'existence du droit à réservation de l'Etat au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées.

L'article R.441- 5 dispose que si le droit à réservation de l'Etat s'exerce selon les modalités définies par convention avec l'organisme, le préfet en l'absence d'une telle convention peut tout de même exercer ce droit, par arrêté.

2) Le décret du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et du relogement des personnes prioritaires au titre du DALO

Le décret, n° 2011-176 du 15 février 2011, procède à une refonte complète de ces dispositions. Il a pour but d'améliorer les procédures d'attribution des logements sociaux et le relogement des personnes reconnues prioritaires et à loger en urgence au titre du Droit au Logement Opposable (DALO).

Pour le DALO, le décret explicite la notion de « logement tenant compte des besoins et capacités » et précise la date à laquelle le préfet et le bailleur apprécient la situation des demandeurs. Il améliore aussi l'information des bénéficiaires sur les conséquences s'attachant à un refus du logement proposé.

La pratique du classement des candidats au parc social par ordre de priorité est reconnue comme pouvant être une des possibilités des commissions d'attribution. L'utilisation du critère du « taux d'effort » des personnes du foyer est précisée par arrêté du 10 mars 2011.

Si le plafond des logements pouvant revenir au préfet demeure à 30% du total des logements de chaque organisme, les modalités de réservation d'une partie des logements d'un bailleur social sont précisées. Surtout, la signature de « conventions de réservation » entre tout bénéficiaire de réservations et l'organisme bailleur est désormais obligatoire.

3) 8 conventions de réservation avec les bailleurs sociaux existent dans le département de Charente-Maritime

Communiquées au préfet, ces conventions permettent au représentant de l'Etat d'avoir une meilleure visibilité du parc disponible. Un arrêté du 10 mars 2011 en précise le contenu et une période transitoire était prévue jusqu'au 1er octobre 2011 pour permettre la signature des conventions. L'information du préfet sur l'attribution de logements sociaux par les bailleurs devient également plus complète.

La réservation des logements en Charente-Maritime a donné lieu à une convention avec l'organisme ayant pour objet d'identifier les logements réservés : commune, programme, immeuble, type, étage, escalier (fonctionnement en stock).

Huit conventions de gestion ont été signées le 6 octobre 2011, en présence de Mme La Préfète de Charente-Maritime, avec les bailleurs sociaux suivants :

- société anonyme d'HLM ICF Atlantique
- société anonyme d'HLM Atlantic Aménagement
- société anonyme d'HLM Erilia
- société anonyme d'HLM Vilogia - Le Foyer
- office public de l'Habitat- Habitat 17
- La SEMIS
- office public de l'Habitat Rochefort Habitat Océan
- office public de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de la Rochelle.

D'autres organismes vont signer des conventions, comme Domofrance dès 2016, cet opérateur HLM est déjà implanté sur l'agglomération bordelaise. Il viendra ainsi compléter le dispositif en apportant une partie de son patrimoine à la réservation préfectorale.

Une réunion annuelle avec l'ensemble de ces bailleurs et l'union régionale pour l'Habitat en Poitou-Charentes se tient à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) de la Charente-Maritime afin d'actualiser ces conventions par avenant annuel.

4) Les chiffres du contingent relatif au parc de logements

Le nombre de logements relevant du contingent préfectoral est en constante augmentation...Il est lié à la production de logements locatifs sociaux.

Il est passé de :

- 2982 logements en septembre 2007, soit 13% du stock,
- 3824 logements en septembre 2009, soit 17 % du stock,
- 3952 logements en septembre 2011 soit 17,12% du stock,

Pour l'année 2014, on comptabilise 5714 logements mis à disposition du contingent préfectoral (soit plus 58 logements par rapport à 2013). Cela représente un taux de 23,20%.

Le diagramme ci-dessous montre la répartition entre les différents bailleurs sociaux du département.

5) Le rôle de l'Etat sur le contingent préfectoral à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale

Un rôle essentiel centré sur les propositions de candidats aux bailleurs sociaux pour les attributions de logements.

Ainsi le contingent préfectoral a permis près de **576 relogements effectifs** pour l'année 2014.

On remarque la prépondérance d'attribution de T3 et une faible rotation des petits logements (T1, T1 bis et T2) déjà peu nombreux.

En 2014, près de 18 % des relogements ont été effectués au titre de sortie d'hébergement, moins de 5 % pour les femmes victimes de violences et 2 % pour les menacés d'expulsion

Les principaux motifs de refus par les demandeurs sont la localisation et la typologie du logement (trop petit).

En 2014, près de 1260 demandes actives de logement relevaient du contingent préfectoral

Tous les dossiers présélectionnés en 2014 l'ont été sur le seul critère de l'acuité de la situation du demandeur : l'urgence, les ressources, la typologie du logement et la situation géographique qui correspondent à la demande, l'ancienneté...

Sur le motif de la demande, + 50 % des demandeurs sont sans logement : hébergement en camping, chez des amis, de la famille, à l'hôtel... et les sans domicile fixe

9 % sont en structure d'hébergement. 22 % résultent d'un logement non adapté c'est-à-dire logement insalubre, loyer trop élevé, ou logement trop petit. 9 % des demandes sont consécutives à une fin de logement, expulsion, fin de bail, ...

6) Une gestion du contingent réservé assurée par deux logiciels: Syplo (système prioritaire logement) et Imhoweb (logiciel de la demande unique HLM)

Le logiciel Imhoweb de gestion de la demande unique HLM permet d'assurer une gestion du contingent préfectoral en Charente-maritime. Il permet d'accéder à l'ensemble de la demande HLM et de faciliter ainsi le choix des candidats pour les proposer aux commissions d'attribution des logements de chacun des 8 bailleurs. La décision d'attribution des logements revient à la commission d'attribution.

Le déploiement de SYPLO en 2014, outil informatique national de gestion du contingent préfectoral, au sein du service politique sociale de l'hébergement et du logement de la DDCS permet d'identifier en totalité le parc des logements réservés pour le compte des ménages défavorisés et de rendre ainsi le dispositif plus efficient.