

**Arrêté du 23 février 2016 fixant le modèle de convention spécifique prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation**

NOR: LHAL1600505A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/2/23/LHAL1600505A/jo/texte>

La ministre du logement et de l'habitat durable,  
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 331-25-1,  
Arrête :

**Article 1**

La convention spécifique prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation est conforme au modèle de convention type annexé au présent arrêté.

**Article 2**

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

- Annexe

ANNEXE

CONVENTION SPÉCIFIQUE POUR LES LOGEMENTS AYANT BÉNÉFICIÉ D'UNE SUBVENTION PRÉVUE À L'ARTICLE R. 331-25-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Conclue entre l'Etat, [prévoir ici les autres réservataires] et le maître d'ouvrage en application de l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation, pour le programme de [indiquer le nombre de PLAI adaptés] PLAI adaptés situé à [indiquer la commune].

La présente convention est conclue entre les soussignés :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le préfet de [indiquer le nom du département], ci-après désigné « le préfet » ;

[ou :

Le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le président de l'Etablissement public de coopération intercommunale de [indiquer le nom de l'EPCI], ci-après désigné « le président de l'Etablissement public de coopération intercommunale » ;

lorsque le représentant de l'Etat dans le département lui a délégué la signature et le suivi des conventions spécifiques dans les conditions prévues à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation ;

[Indiquer ici les autres réservataires] ;

Et [indiquer le nom du bailleur] représenté (e) par M. [ou Mme + indiquer le nom du ou de la représentant(e) du bailleur], dénommé(e) ci-après « le bailleur » ;

Sont convenus de ce qui suit :

I. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Article 1er Objet de la convention

La présente convention concerne les logements ayant bénéficié d'une subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux prévue à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), d'un montant de [indiquer le montant de la subvention] €, pour le programme de [indiquer le nombre de PLAI adaptés] PLAI adaptés situé à [indiquer la commune], désignés ci-après comme les logements ayant bénéficié d'une subvention spécifique, faisant l'objet de la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) n° [indiquer le numéro de la convention APL].

La présente convention porte sur les modalités d'attributions de ces logements lors de la première attribution et en cas de changement de locataire, et le suivi de ces attributions par le préfet [ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, en cas de délégation à celui-ci de la signature et du suivi des conventions spécifiques dans les conditions mentionnées au R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation] et les autres réservataires, ainsi que sur les modalités de mise en œuvre de la gestion locative adaptée et, le cas échéant, des mesures d'accompagnement des occupants.

## Article 2 Prise d'effet et date d'expiration de la présente convention

La présente convention ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur signature. La signature de la convention initiale intervient avant la livraison des logements.

Aucune résiliation de la part du bailleur ne peut prendre effet avant la date d'échéance de la convention APL portant sur les logements du programme. Pour prendre effet à cette date, la résiliation de la présente convention doit être notifiée au représentant de l'Etat dans le département au moins six mois avant la date d'échéance de la convention APL. Si la résiliation de la présente convention intervient à l'initiative du bailleur, elle est effectuée par acte notarié ou par acte d'huissier de justice et notifiée aux signataires, par acte d'huissier de justice ou par décision administrative.

A défaut de résiliation expresse notifiée au moins six mois avant cette date, la présente convention est renouvelée, dans les mêmes conditions que la convention APL, par tacite reconduction par périodes triennales prenant effet à compter de la date d'échéance de la convention APL.

Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts, sont sans effet sur la durée de la convention.

## II. - LES PUBLICS CIBLÉS

### Article 3 Bénéficiaires des attributions de logements

Le public attributaire des logements du programme mentionné à l'article 1er est constitué des ménages qui cumulent les difficultés financières et sociales, c'est-à-dire :

- ayant des ressources inférieures aux plafonds du PLAI ; et
- qui rencontrent des difficultés sociales.

Les logements sont attribués à des ménages répondant aux critères ci-dessus et reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable (DALO) ou répondant aux critères d'éligibilité au DALO. Ils peuvent aussi être destinés aux publics cibles identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), un accord collectif d'attribution intercommunal ou

départemental ou dans la convention de réservation conclue avec le bailleur mentionnée à l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation.

[Le cas échéant, préciser les types de public, notamment les publics mentionnés par le PDALHPD et l'accord collectif intercommunal ou départemental, et la procédure de reconnaissance de l'éligibilité à tel ou tel dispositif]

Quel que soit le réservataire du PLAI adapté, les candidats dont les demandes de logement social sont présentées pour l'attribution des logements sont identifiés parmi les ménages auxquels sont destinés les logements sociaux réservés par l'Etat en vertu des dispositions du douzième alinéa de l'article L. 441-1 ou de celles au profit desquelles des engagements annuels quantifiés d'attribution de logements ont été pris dans le cadre de l'accord collectif intercommunal mentionné à l'article L. 441-1-1 ou de l'accord collectif départemental mentionné à l'article L. 441-1-2. Les ménages éligibles aux logements réservés de l'Etat peuvent être identifiés dans l'outil SYPLO ou, à défaut, être déclarés éligibles au contingent de l'Etat par le service de l'Etat compétent ou par une instance locale PDALHPD. Les ménages dont la demande sera présentée en commission d'attribution sont déterminés d'un commun accord entre le réservataire du logement, les autres réservataires et le bailleur.

Le cas échéant, ces modalités d'identification et de détermination des candidats pour l'attribution des PLAI adaptés seront celles qui sont appliquées dans le cadre des instances locales du PDALHPD et/ou de l'accord collectif départemental ou intercommunal.

[Indiquer la méthodologie adoptée pour identifier les ménages concernés]

Au-delà de la première attribution, les logements continuent à être attribués, à toute nouvelle location pendant toute la durée de la convention, à ces publics cibles.

### III. - RAPPEL DES DROITS À RÉSERVATION APPLICABLES À CES LOGEMENTS

#### Article 4

Droits de réservation des réservataires cosignataires de la présente convention

[Pour la gestion en stock :

Les logements PLAI adaptés réservés par les réservataires cosignataires de la présente convention sur ce programme sont les suivants :

DÉSIGNATION DES LOGEMENTS							
Adresse	N° logt	Bâtiment	Etage	Typologie	Catégorie Individuel ou Collectif	Date d'expiration de la convention APL	Réservataire

[Pour la gestion en flux :

Sur ce programme, chacun des réservataires cosignataires de la présente convention dispose du taux de réservation suivant sur les PLAI adaptés :]

RÉSERVATAIRE	TAUX DE RÉSERVATION SUR LES PLAI ADAPTÉS

Pour le bailleur	Proportion de logements non réservés
------------------	--------------------------------------

Préciser ici si le calcul des taux concerne plusieurs opérations de PLAI adaptés]  
Les modalités de réservation de ces logements sont définies dans des conventions bilatérales entre les réservataires susmentionnés et le bailleur.

#### IV. - PROPOSITION DE CANDIDATS POUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

##### Article 5

Gestion et délais des propositions d'attribution lors de la mise en service et de la remise en location des logements

##### a) La livraison

Le bailleur s'engage à avertir les cosignataires de la présente convention de la date prévisionnelle de la livraison des logements au moins trois mois avant, par SYPLO, pour les organismes HLM et les SEM, s'il est utilisé dans le département ou, à défaut, par voie de messagerie [indiquer l'adresse électronique des cosignataires] ou de courrier. L'annonce de la livraison est accompagnée des renseignements suivants :

- l'adresse exacte, avec la mention « quartier prioritaire politique de la ville » le cas échéant ;
- le numéro de la convention APL à laquelle est rattaché le logement ;
- la typologie du logement ;
- l'étage ou la mention pavillon ou maison de ville ;
- la superficie ;
- le financement (rappeler le financement PLAI adapté) ;
- le montant du loyer net pratiqué ;
- le montant des provisions pour charges ;
- la présence ou non d'un ascenseur ;
- le mode de chauffage (si l'information est disponible) ;
- la présence éventuelle d'un parking ainsi que le coût supplémentaire induit (en cas de dérogation accordée, si l'information est disponible) ;
- la mention de l'adaptation ou non aux personnes handicapées ;
- l'accessibilité aux personnes handicapées moteur et l'adaptation éventuelle du logement au handicap moteur.

##### b) La vacance

Le bailleur s'engage à notifier la vacance de logement aux cosignataires de la présente convention dans les meilleurs délais et, en tout état de cause, une semaine au plus après avoir eu connaissance de la vacance, par SYPLO, pour les organismes d'HLM et les SEM, s'il est utilisé dans le département ou, à défaut, par voie de messagerie [indiquer l'adresse électronique des cosignataires] ou de courrier. Le bailleur indique systématiquement le nom du locataire sortant et la date de libération du logement. La notification de la vacance est accompagnée des renseignements suivants :

- l'adresse exacte, avec la mention « quartier prioritaire politique de la ville » le cas échéant ;
- le numéro de la convention APL à laquelle est rattaché le logement ;
- la typologie du logement ;
- l'étage ou la mention pavillon ou maison de ville ;
- la superficie ;
- le financement (rappeler le financement PLAI adapté) ;
- le montant du loyer net pratiqué ;
- le montant des provisions pour charges ;
- la présence ou non d'un ascenseur ;

- le mode de chauffage (si l'information est disponible) ;
- la présence éventuelle d'un parking ainsi que le coût supplémentaire induit (en cas de dérogation accordée, si l'information est disponible) ;
- la mention de l'adaptation ou non aux personnes handicapées ;
- l'accessibilité aux personnes handicapées moteur et l'adaptation éventuelle du logement au handicap moteur.

c) La proposition de candidats dont les demandes de logement social sont présentées pour l'attribution des logements lors de la première attribution et à chaque vacance Les candidats doivent être titulaires d'un numéro unique d'enregistrement de la demande de logement locatif social. Les réservataires et le bailleur vérifieront en particulier lors de l'attribution du logement que le coût d'usage du logement est adapté aux ressources du ménage, compte tenu de sa composition familiale, notamment au regard de la solvabilisation par l'APL et des coûts associés au logement.

Les candidats qui seront proposés à la commission d'attribution du bailleur sont déterminés d'un commun accord entre les réservataires des logements ayant bénéficié d'une subvention spécifique et avec le bailleur selon les modalités suivantes :

[Indiquer la procédure adoptée.

Dans certains territoires, des instances partenariales associant l'Etat, les collectivités territoriales concernées, les bailleurs sociaux et des associations, qui ne se substituent pas aux commissions d'attribution des bailleurs, travaillent en amont à l'adéquation entre l'offre de logements PLAI et la demande de logements des personnes défavorisées. Le cas échéant, la présente convention pourra prévoir de confier la désignation des candidats à ces instances partenariales.

L'accord sur les candidats présentés peut aussi se réaliser de manière dématérialisée.]

Un ou plusieurs candidats par logement parmi ceux qui ont été choisis d'un commun accord sont ensuite désignés par chaque réservataire au bailleur, en respectant toutefois les délais prévus ci-dessous, nonobstant le délai prévu par la convention de réservation s'il est différent.

Cette proposition est faite dans un délai de [indiquer le nombre de jours correspondant] jours maximum après que le bailleur a informé les réservataires de la livraison ou de la vacance du logement.

Le réservataire ou le bailleur demande au(x) candidat(s) désigné(s) de rassembler les pièces justificatives prévues à l'arrêté ministériel du 24 juillet 2013 relatif au formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social et de les tenir à la disposition du bailleur. Il l'(les) aide si nécessaire à constituer le dossier. Il informe également les ménages qu'un refus de leur part, non motivé légitimement, ou l'absence de réponse à toute sollicitation du bailleur pourra lui faire perdre le bénéfice de ce type de proposition.

Le bailleur informe dans les délais les plus brefs les réservataires des éventuelles difficultés rencontrées concernant les candidatures (dossiers incomplets, situation ayant évolué, refus du demandeur avant la commission d'attribution, non-respect des conditions réglementaires pour l'accès au parc social, etc.) en amont de la commission d'attribution, de manière à ce que les réservataires puissent régler le problème avec le ménage ou proposer, le cas échéant, d'autres candidats. Les réservataires s'engagent à faire ces propositions dans un délai maximum de [indiquer le nombre de jours correspondant] jours après information par le bailleur.

d) Commission d'attribution ou instance en tenant lieu (pour les organismes MOI et les collectivités)

La commission d'attribution des logements (CAL) compétente statue dans les conditions prévues à l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation. Si la commission décide de ne pas attribuer le logement au candidat présenté ou à aucun des candidats présentés, le bailleur doit en communiquer les motifs aux réservataires. Le bailleur transmet aux réservataires la décision d'attribution de la CAL dès qu'elle a été prise et dans un délai maximum de [indiquer le nombre de jours correspondant] jours. Le bailleur procède à la radiation de la demande de logement social dans le

système national d'enregistrement dès la signature du bail. [Ou : Le maître d'ouvrage d'insertion ou la collectivité informe sans délai le gestionnaire du système national d'enregistrement, qui procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande.]

e) Les cas d'échec d'attribution

En cas de décision de non-attribution de la commission d'attribution à l'égard des désignations initiales faites par les réservataires, le bailleur en informe immédiatement les réservataires qui disposent alors d'un délai de [indiquer le nombre de jours] jours pour proposer de nouveaux candidats en vue d'une nouvelle commission d'attribution, selon les modalités définies au c.

En cas de désignation de plusieurs candidats et de décision d'attribution classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant alors prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre faite dans les conditions de l'article R. 441-10 par le ou les candidats classés devant lui (b de l'article R. 441-3), si tous les candidats refusent, le bailleur en informe immédiatement les réservataires qui disposent alors d'un délai de [indiquer le nombre de jours] jours pour proposer de nouveaux candidats en vue d'une nouvelle commission d'attribution, selon les modalités définies au c.

Si, après deux CAL, l'attribution n'a toujours pas pu être finalisée, le bailleur peut proposer à la validation des réservataires des candidats en vue d'une nouvelle CAL. Le bailleur peut solliciter le service intégré d'accueil et d'orientation - SIAO - insertion, afin de permettre à un ménage actuellement pris en charge par un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ou logé en résidence sociale d'être proposé pour l'attribution du logement.

f) Cas particulier des locations - sous-locations

Pour les ménages dont la situation le justifie, il est possible que le logement soit loué à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 du CCH qui le sous-loue à un demandeur dans les conditions prévues à l'article L. 442-8-2 du CCH :

- soit en bail glissant [Préciser les ménages concernés et les conditions de glissement du bail] ;
- soit, pour des publics très désocialisés, sans bail glissant à condition que les sous-locataires puissent rester dans les lieux tant qu'ils répondent aux conditions précisées dans le contrat de location. [Préciser les ménages concernés et les conditions de la sous-location]

La procédure stipulée au présent article et aux articles 8 à 10 est applicable, les obligations du bailleur étant remplies par l'organisme locataire.

En cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, les obligations liées au financement de l'opération en PLAI adaptés continuent de s'imposer au bailleur.

## V. - SUIVI ANNUEL, ACCOMPAGNEMENT ET SUIVI DES LOCATAIRES

### Article 6

#### Gestion locative adaptée et accompagnements des locataires

Le bailleur s'engage à mettre en œuvre ou à faire mettre en œuvre des actions de gestion locative adaptée (GLA) en faveur des ménages qui occupent ces logements, ainsi que, le cas échéant, des actions d'accompagnement des personnes en mobilisant, si nécessaire, les partenaires associatifs.

[Détailler les actions et des conventions de partenariat pour l'accompagnement des publics]

### Article 7

#### Suivi annuel du dispositif

La présente convention fera l'objet d'un suivi annuel, à partir des informations transmises annuellement par le bailleur, portant sur :

- l'évolution de l'occupation de ces logements, notamment le nombre de personnes vivant dans les logements, ainsi que leurs ressources ;
- les loyers et les charges ;
- les actions mises en place par le bailleur au titre de la gestion locative adaptée, ainsi que les autres mesures d'accompagnement des ménages occupants et leur évaluation.

[Préciser les modalités de suivi et de rendu compte prévues]

#### Article 8

##### Suivi des ménages logés

En cas d'impayés ou de difficultés rencontrées, le bailleur s'engage à mobiliser les dispositifs de droit commun (en priorité les travailleurs sociaux de secteurs et/ou, le cas échéant, la commission locale d'impayés locatifs puis la CCAPEX) et à alerter le service de l'Etat et les autres partenaires.

Lorsque le suivi de l'occupation fait apparaître une modification de la situation d'un locataire ou d'un sous-locataire (en cas de location/sous-location mise en œuvre dans les conditions de l'article 7 f) telle qu'elle ne lui permettrait plus d'accéder à ce type de logement, notamment une augmentation de ses ressources, le bailleur s'engage à lui proposer une mutation vers un autre logement mieux adapté à sa situation, sans que le droit au maintien dans les lieux puisse être remis en cause.

#### VI. - CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

#### Article 9

##### Information en cas de changement de propriétaire

Sans préjudice des règles du code de la construction et de l'habitation applicables à la cession de logements sociaux, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, et en vue de l'information des cosignataires de la présente convention, le ou les nouveaux propriétaires leur font connaître leur identification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre décharge dans un délai d'un mois à compter de ladite mutation.

La présente convention est applicable au nouveau propriétaire.

#### VII. - DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPLICATION DE LA CONVENTION

#### Article 10

##### Contrôle

Afin de permettre à l'Etat d'assurer le contrôle de l'application de la présente convention, le bailleur fournit à tout moment à la demande du préfet de département [ou, en cas de délégation à celui-ci de la signature et du suivi des conventions spécifiques dans les conditions mentionnées ci-dessus : du président de l'établissement public de coopération intercommunale] toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle.

#### Article 11

##### Inexécution de la convention par le bailleur

Lorsque le bailleur n'exécute pas les engagements prévus par la convention, le préfet peut prononcer pour chaque logement la sanction prévue ci-après après mise en demeure préalable, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du

bailleur de satisfaire à son obligation. Ce dernier devra dans le délai de deux mois soit formuler ses observations, soit faire connaître son acceptation. Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Conformément à l'article R. 331-25-1 du code de la construction et de l'habitation, la méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention spécifique relative aux logements faisant l'objet de la subvention prévue à l'article R. 331-25-1 du même code est passible des sanctions pécuniaires prévues au I de l'article L. 342-14.

Fait à , le

Le préfet de [indiquer le département]

[Ou :

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale,  
en cas de délégation à celui-ci de la signature ou du suivi des conventions spécifiques dans les conditions mentionnées ci-dessus]

[Indiquer les autres réservataires]

Le bailleur, représenté par [indiquer le nom du (de la) représentant(e) du bailleur]

Fait le 23 février 2016.