

Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux.

Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux 2024 à 2026

La présente convention est établie entre :

La **Société dénommée VALLOIRE HABITAT**, Société Anonyme d'HLM à Conseil d'Administration au capital de 33.034.633 euros, dont le siège est à ORLEANS (45000), 24 rue du Pot de Fer CS 51717, identifiée au SIREN sous le numéro 086.180.387 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ORLEANS.

Représentée par Monsieur Bernard VENET, en sa qualité de Directeur de la Clientèle et du Patrimoine, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après « Le Bailleur »

Et

La commune de MONTARGIS

Représenté par son Monsieur Benoît DIGEON, en sa qualité de Maire, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après « Le Réservataire »

Ci-après dénommés conjointement « Les Parties »

Préambule

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, il est convenu la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif du Bailleur sur ses départements d'implantation.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L. 441-1 du CCH. Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 du CCH, la convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement ou, pour la Ville de Paris, de la conférence du logement, et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution ou, de la convention d'attribution.

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

La convention vise à mettre en œuvre une gestion mutualisée des flux dédiés aux collectivités locales (communes, intercommunalité et conseil départemental). En privilégiant une logique de publics à une logique de filière, le processus simple, fluide et efficace de désignation des demandeurs sera préservé.

Sur le plan opérationnel, les objectifs sont multiples :

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social ;
- Optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée ;
- Faciliter la mobilité résidentielle
- Favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés,
- Renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires.

Cette convention de réservation porte sur un flux annuel de propositions de logements, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

Ce flux prévisionnel est précisé pour la première année dans la présente convention, puis actualisé annuellement sur la durée de la convention.

La présente convention définit :

- l'objet de la convention ;
- le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
- l'état du stock de logements réservés ;
- l'estimatif du flux de logements ;
- les modalités de gestion de la réservation de la collectivité locale ;
- les objectifs quantitatifs à atteindre pour le bailleur et le flux de logements ;
- les modalités d'attribution des logements ;
- les modalités d'évaluation annuelle ;

- les modalités d'actualisation ;
- la durée de la convention.

Article 1er – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre du droit de réservation du Réservataire au sein du parc locatif social du Bailleur sur le territoire du Réservataire sur le département du Loiret.

Sur le principe d'une gestion mutualisée du flux dédié aux collectivités locales, le bailleur et les communes s'engagent à gérer les flux d'attributions en prenant en compte :

- Les orientations et objectifs des politiques intercommunales d'attribution définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunales d'Attribution (CIA) ;
- Les publics cibles identifiés par le Conseil départemental au sein du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et dans le cadre de sa propre convention de réservation.

Une annexe spécifique à chaque réservataire (communes, EPCI et Conseil départemental) est établie.

Article 2 – Le parc locatif social concerné par la gestion en flux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH dont notamment :

- Les logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- Les logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État (financement antérieur à 1977) ;
- Les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L411-6 du CCH ;
- Les logements appartenant au bailleur ou gérés par celui-ci.

Sont exclus de la gestion en flux :

- Les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;
- Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ;
- Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ;
- Les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé ;
- Les logements ciblés par une opération de vente Hlm ;
- Les logements voués à la démolition.

Afin de répondre à des besoins et publics spécifiques et sous réserve d'accord du préfet, les logements suivants feront l'objet de mode de gestion adapté et sont exclus de la convention :

- Les PLA-i adaptés ;
- Les logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- Les logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- Les logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

Article 3 – L'état du stock de logements réservés

Le recensement des droits existants est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation, issu :

- Des garanties d'emprunt, maximum 20% des logements de l'opération garantie répartis au prorata des garanties des garants ;
- D'un apport financier et/ou de foncier, selon négociation.

L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties. Les droits de réservation des Réservataires n'ayant jamais été formalisés dans le cadre de conventions, le recensement est estimatif.

Au 31/12/2022, la part du parc locatif social réservé à la commune s'établit à 20% sur le territoire considéré (annexe).

Le taux de réservation sera actualisé chaque année afin d'intégrer les variations du parc de logements (sorties du parc et mises en service) et les nouvelles contreparties octroyées par les Réservataires.

Article 4 – Le flux annuel de logements à répartir

4.1. Détermination de l'assiette de calcul

Le flux annuel global réparti entre les réservataires comprend les logements libérés ou mis en service dans l'ensemble du patrimoine soumis à la gestion en flux, après avoir opéré plusieurs déductions :

- Les mutations internes au sein du patrimoine du bailleur ;
- Les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ;
- Les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH (opérations d'intérêt local et national) ;
- Les relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;
- Les relogements en cas d'opérations de vente.

4.2. La qualification du flux

La qualification du flux proposé au Réservataire dépendra des libérations et mises en services de logements et considérera :

- Le principe général d'équité / de préservation des équilibres dans la répartition des logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés à l'ensemble des réservataires (Etat, Collectivités, Action Logement Service) ;
- La stratégie portée par les organismes pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc ;
- Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions de l'EPCI lorsqu'elle existe, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement (en matière par ex. de localisation, QPV/hors QPV, plafonds de ressources, typologie) ;
- Les orientations définies par le Conseil départemental dans sa convention de réservation

Article 5 – Les modalités de gestion de la réservation des collectivités

Dans un objectif d'établir un processus simple, fluide et efficace, l'intercommunalité et le Conseil départemental délèguent aux communes la gestion de leurs droits de réservation.

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion directe : le Réservataire présente au bailleur des demandeurs pour l'attribution de logements sociaux lors d'une mise en location.

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion déléguée au bailleur : le réservataire confie au bailleur le soin de désigner des candidats à l'attribution.

Le choix du mode de gestion des Réservataires, en accord avec le bailleur, est précisé en annexe.

Quel que soit le mode de gestion retenu, les attributions réalisées devront permettre au réservataire d'atteindre les obligations réglementaires :

- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH ;
- Attributions suivies de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV.
Ainsi que les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les cadres locaux :
- Conférence intercommunale du logement (CIL) ;
- Commission intercommunale d'attribution (CIA) ;
- Cotation de la demande définie par l'EPCI ;
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) - Si réservation CD activée et déléguée ;
- Accord collectif départemental pour le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales - Si réservation CD activée et déléguée ;
- Service intégré d'accueil et d'orientation du département (SIAO) - Si réservation CD activée et déléguée.

5.1. Gestion directe

En cas de gestion directe, les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- Les délais, pour éviter la vacance ;
- L'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité ;
- La proposition impérative de trois candidats, qui a défaut pourra être complétée par le bailleur.

Dans ce cadre, le bailleur transmet à la collectivité gestionnaire de la réservation les caractéristiques des logements disponibles à la location, tel que défini dans l'article 4.2 de la présente convention, qu'il propose à la réservation au profit du Réservataire. En retour le Réservataire transmet au Bailleur la liste des candidats proposés sur le logement identifié. Selon les modalités définies ci-dessous :

	Parc existant Préavis 1 mois	Parc existant Préavis 3 mois	Parc récent
Transmission des éléments sur le logement mis à disposition du réservataire	Dès réception du préavis (sauf exception)		3 mois avant la mise en service
Proposition des 3 candidats après la transmission par le Bailleur des éléments relatifs au logement proposé	Au plus tard 5 jours ouvrés après la transmission	Au plus tard 1 mois calendaire après la transmission	
En cas de non-proposition de 3 candidats	Le Bailleur s'autorise à compléter la liste des candidats à partir du fichier de la demande locative sociale pour le logement proposé		
En cas d'impossibilité pour la collectivité de désigner des candidats pour le logement proposé	<p>Information du Bailleur de cette impossibilité, dans les meilleurs délais et en tout état de cause, au plus tard 5 jours ouvrés après la transmission par le Bailleur de l'offre de logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit l'organisme peut rechercher lui-même dans le fichier de la demande locative sociale des candidats. L'attribution qui en découle sera comptabilisée pour l'atteinte des objectifs d'attribution du flux annuel de la collectivité, si l'organisme le souhaite selon l'avancement de ses objectifs ; - Soit l'organisme n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement à la collectivité et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire. 		

5.2. Gestion déléguée

En cas de gestion déléguée au bailleur, ce dernier aura en charge l'identification des candidats dans le fichier de la demande locative sociale, les propositions et attributions de logements au titre des droits de réservations du Réservataire.

5.3. Gestion particulière du parc neuf

Concernant les logements neufs, pour chaque livraison de programme de logements sociaux, le bailleur veillera à répartir de façon équilibrée les logements entre les réservataires de l'opération.

Un envoi systématique de la répartition des logements proposée par le bailleur à tous les réservataires (sur la base des droits de réservations de chacun) dans le respect des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires.

Il adressera à chaque Réservataire, par courrier électronique, la liste des logements qui lui seront proposés pour leur première mise en location.

Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements :

- la typologie du logement et la surface habitable,
- le loyer maximum par mois et le type de financement
- la localisation précise et le niveau (étage).

Article 6 – L'objectif quantitatif d'attribution

Règlementairement le taux affecté au Réservataire correspond à la part des logements réservés identifiés dans l'article 3 de la présente convention.

Au-delà du recensement des droits de réservation, le bailleur s'engage à poursuivre le partenariat existant avec le Réservataire sur les attributions et lui octroie au plus 20% du flux annuel au titre des garanties d'emprunt. Le Réservataire peut bénéficier d'un octroi plus important en cas d'apport financier ou de terrain.

En contrepartie, le Réservataire s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt, apport en foncier et en financement).

Des bilans annuels seront réalisés (cf. article 8).

Les engagements portent sur les attributions, mais les bilans annuels intégreront les propositions d'attribution refusées par les candidats (gestion déléguée) et les mises à disposition qui n'ont pas abouti (gestion directe).

Le bilan annuel permettra de maintenir ou réviser la part des attributions du flux annuel réalisée dans ce cadre partenarial. Le taux pourra être revu, en accord avec le Réservataire, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement du Réservataire varie (cf. article 9).

Article 7 : La proposition et l'attribution de logement- CALEOL

Les propositions et attributions des logements effectuées par le bailleur devront respecter l'équilibre sur le plan territorial de l'occupation sociale et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés (adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages).

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable, par le ménage, d'une demande de logement social enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale.

Le Réservataire reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lors desquels des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire.

Article 8 : L'évaluation annuelle de la convention

Le cadre règlementaire prévoit que les réservataires soient informés avant le 28 février de chaque année des logements proposés et attribués dans l'année par réservataire et par type de logements (typologie, financement, localisation dans et hors QPV, et période de construction), ainsi que des logements non pris en compte dans le cadre de la gestion en flux.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée, faisant apparaître à minima :

- Les attributions de logement réalisées dans le flux, par réservataire, par public (prioritaires, 1er quartile), par typologie de logement, type de financement, localisation (EPCI et commune, hors/en QPV), pourcentage de logement neufs.
- les attributions de logement réalisées hors du flux.

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

- Examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- Veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer ;
- Questionner le taux de refus des demandeurs post attributions ;
- Questionner la procédure de mise à disposition des logements (mode de gestion).

À la suite du bilan, s'il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre le Réservataire et le Bailleur afin d'en établir les raisons et définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 9 : L'actualisation de la convention

La convention pourra être modifiée annuellement par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définie à l'article 8. Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par le Réservataire et/ou le Bailleur ;
- L'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux ;
- La modification des dispositions relatives à la gestion des droits de réservations (gestion déléguée et gestion directe).

Article 10 – La durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, à compter du 01/01/2024, avec tacite reconduction pour une période d'un an dans la limite de 2 ans.

La présente convention pourra néanmoins être reconduites, selon les mêmes modalités que celles présentement définies, par avenant.

Fait en deux exemplaires

A.....

Le

Pour le Bailleur

Bernard VENET

Directeur de la Clientèle et du Patrimoine

Pour le Réservataire

Mairie de MONTARGIS

Benoît DIGEON

Maire de MONTARGIS

Annexe individuelle commune de MONTARGIS

Parc locatif social au 31/12/2022 :

2101 logements implantés sur le territoire de la commune de MONTARGIS, 65 logements exclus de l'assiette

2036 logements concernés par la gestion en flux

Taux de rotation 2022 sur la commune de Montargis : 9,9 %

Etat des droits de réservations au 31/12/2022 :

Les droits de réservation établis sur la base de l'état des lieux des garanties d'emprunt en cours fait apparaître 407 logements réservés par la commune, soit 20 % du parc locatif social concernés par la gestion en flux sur le territoire communal.

Modalités de gestion :

Sur son territoire, la commune de Montargis souhaite déléguer ses droits de réservation à Valloire Habitat.

Objectif quantitatif

Dans une démarche partenariale, le bailleur s'engage à octroyer 20 % du flux annuel concerné par la gestion en flux sur la commune de MONTARGIS, au titre des réservations collectivités (CD, EPCI, commune).

Fait

A....., le

M. Benoît DIGEON

Maire de MONTARGIS

Bernard VENET

Directeur de la clientèle et du patrimoine