
CONVENTION DE GESTION EN FLUX DE LOGEMENTS SOCIAUX 2024

Convention n° 2023-090

La présente convention est établie entre :

Le réservataire : **Commune de MONTARGIS**,

Désigné ci-dessous comme « le réservataire » et représenté par Monsieur Benoit DIGEON, maire, dûment habilité par délibération N° [REDACTED] du 18/12/2023,

Et :

L'organisme locatif social **LOGEMLOIRET**, dont le siège social est situé 6, rue du Commandant de Poli 45043 ORLEANS Cedex.

Désigné ci-dessous comme « LOGEMLOIRET », et représenté par Monsieur Olivier PASQUET habilité à signer la présente convention,

Préambule :

La **loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (**ELAN**) a rendu obligatoire la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Les réservations ne pourront plus porter sur des logements identifiés physiquement, mais seront décomptées sur le flux annuel de logements mis à disposition par le bailleur.

La **loi n°2022-217 du 21 février 2022** relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (**3DS**) a reporté la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation en flux, au 23 novembre 2023.

Le **décret n°2020-145 du 20 février 2020** relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux. Cette réforme est codifiée dans les articles L441-1 et R.441-5, et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Il indique qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département ; sauf lorsque le réservataire est une commune ou un EPCI, le périmètre de la convention portant alors sur le territoire concerné.

L'instruction ministérielle du 28 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations de logements sociaux est accompagnée d'une Foire Aux Questions nationale du 09 juin 2022 émanant de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) permettant de répondre aux questions que peut poser l'application de la réforme d'un point de vue opérationnel.

Article 1 – Objet de la présente convention

La présente convention organise les modalités d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social LogemLoiret sur le **territoire de la commune de MONTARGIS**, dans le cadre de la gestion en flux.

La présente convention de réservation porte sur un flux annuel d'attributions de logements, au titre des droits acquis au 01/01/2023. Ce flux prévisionnel est précisé pour la première année dans la présente convention, puis détaillé annuellement sur la durée de la convention.

La présente convention précise les principes de définition des flux de réservation et prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de réservation de la commune.

Article 2 : La définition du flux de réservations des communes

2.1. 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 financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ;
- Les programmes spécifiques ne pouvant donner lieu à des réservations : foyers, structures médico-sociales, CHRS et résidences sociales et logements étudiants ;
- Les logements réservés au profit de la défense nationale et la sécurité intérieure, et ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé ;
- Les logements sociaux qui ne seront pas remis à la location par le bailleur : logements mis à la vente et logements voués à la démolition.

De plus, en accord de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités (DDETS) du Loiret, les logements suivants sont également exclus de la gestion en flux en cela qu'ils répondent à des besoins spécifiques et nécessitent d'être mobilisés à ce titre. Il s'agit des logements :

- dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- sous loués à des structures relevant de l'article L442-8-1 du CCH

2.2. Détermination de l'assiette de calcul du flux

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 (basées sur la moyenne constatée sur les deux dernières années) ;
- 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.

La liste du patrimoine local social et l'assiette du flux seront revues tous les ans dans le cadre de l'établissement des objectifs de l'année, en date de valeur du 01 janvier de l'année considérée. Il s'agira d'intégrer les variations du parc de logements (sorties du parc et mises en service) et d'actualiser la liste des logements exclus.

2.3. La qualification du flux

La qualification du flux proposé à la collectivité 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) ;

2.4. Le calcul du flux de réservations des communes

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 collectivités n'ayant jamais été formalisés dans le cadre de conventions, le recensement s'appuie sur l'état des lieux des réservations réalisé par le bailleur et partagé avec les communes.

Cf. annexe 1 : liste du patrimoine sur la commune et réservations au 01/01/2023

- Volumétrie du parc des logements réservés à la rotation

La part des logements réservés est déterminée en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts que la collectivité locale ou un groupement de collectivités locales accordent. Elle ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire, au titre de la garantie d'emprunt.

Un taux plus élevé peut être contractualisé si une collectivité locale a contribué financièrement à des programmes de construction ou apporté un terrain. Ces ajustements sont possibles dans le cadre d'un dialogue entre la commune et le bailleur, en s'assurant que cela ne remet pas en cause les engagements pris auprès des autres réservataires (État et Action Logement).

LOGEMLOIRET s'engage, sur la partie de son patrimoine définie à l'article 2.2. à attribuer au réservataire, sur la période de la présente convention, un volume de logements dont le nombre est fixé comme suit :

20% des logements remis en location sur la durée de la convention.

Le taux de réservation pourra être actualisé chaque année afin tenir compte des droits échus, et des nouvelles contreparties octroyées par les collectivités.

- Estimation du volume de logements mis à disposition

Le flux de logements peut être traduit en un volume de logements mis à disposition des communes dans l'année. Ce volume reste néanmoins une **estimation**, l'engagement du bailleur portant sur un pourcentage d'attributions en CALEOL au cours de chaque année d'application de la convention.

Compte tenu du taux de rotation prévisionnel des logements sur la commune (taux moyen constaté sur

les deux années précédentes), cet engagement se traduirait en un volume de **16 droits de désignation** sur l'année.

Cf. annexe 2 : Définition du flux de réservations de la commune

Article 3 – Modalités de gestion des réservations

3.1 – Modalités de répartition entre réservataires

LOGEMLOIRET veille à préserver les proportions de logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

LOGEMLOIRET prend en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution le cas échéant) et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Chaque logement qui se libère n'est mis à disposition que d'un seul réservataire. Toutefois, LogemLoiret mettra à disposition d'un autre réservataire ou commercialisera en interne le logement dès lors que :

- Le lot est rendu par le réservataire faute de candidats
- Le délai de mise à disposition est arrivé à son terme
- Des dossiers proposés en Commission d'Attribution des Logements par le réservataire n'ont pas aboutis (désistement candidat ou refus de la CAL)

3.2. Mode de gestion des réservations de la commune

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 ; ou 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 relève du réservataire, en accord avec le bailleur.

Le réservataire opte pour une gestion déléguée au bailleur de ses droits de réservation.

LOGEMLOIRET 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 de la collectivité. La charge revient à LOGEMLOIRET de trouver des candidats selon ses procédures habituelles. En tout état de cause, le bailleur tiendra informé le réservataire à différents moments du process d'attribution.

Si le bailleur ne parvient pas à trouver des candidats sur le contingent du réservataire choisi, il est libre de le proposer à un autre réservataire dans le cadre de la procédure ci-dessus et les délais courent à partir de l'acceptation par le réservataire.

Dans le cas de la gestion déléguée, le bailleur est seul maître de ses délais de recherche de candidats et de passage en CALEOL et reste également tributaire de l'acceptation ou non de la proposition par les candidats.

3.3. - Obligations réglementaires

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 Conférence intercommunale du logement (CIL) et 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) ;

Article 4. La concertation et les réservations pour les programmes de construction neuve ou d'acquisition-amélioration

4.1. La concertation pour les nouveaux programmes

Au moins quatre mois avant la mise en service des nouveaux programmes, LOGEMLOIRET organise un temps d'échanges avec les réservataires afin de :

- Présenter les caractéristiques du programme : localisation précise, plan du programme, financements, typologies, spécificités éventuelles (notamment adaptation et annexes du logement), loyers et charges ;
- Faire état de la répartition proposée des logements entre les réservataires.

Cet échange permet d'éventuels ajustements au regard des besoins et attentes des différents réservataires.

4.2. Les droits de réservations de la commune pour les nouveaux programmes

A la mise en service / première mise en location d'un nouveau programme, LOGEMLOIRET mettra à disposition du réservataire **20%** des logements. Ce taux correspond aux contreparties des garanties d'emprunts accordées par la commune et des aides au logement social apportées par l'EPCI ou le Conseil Départemental.

Des réservations supplémentaires pourront être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

4-3 - Mise en service du programme immobilier

LOGEMLOIRET adresse au réservataire, au plus tard deux mois avant la date de location, un courrier électronique indiquant :

- adresse du logement ;
- type ;
- surface habitable et corrigée et/ou utile ;
- étage, la présence ou non d'un ascenseur ;
- indication du conventionnement APL ou non ;
- montant du loyer et de la provision pour charges ;
- montant du dépôt de garantie ;
- caractère obligatoire ou non de la location des dépendances et le montant des loyers et charges correspondants, s'ils sont distincts du loyer principal ;
- mode et la nature du chauffage ;
- date de disponibilité du logement ;
- plan à jour de chacun des logements ;
- nature du financement ;
- type d'annexe(s).

Le réservataire adressera ensuite à LOGEMLOIRET, avant la date de première mise en location, au moins trois dossiers de candidats par logement réservé pour examen par la commission d'attribution des logements.

4.4. Report de livraison

Si cette date de première mise à disposition ne peut être respectée, et qu'elle doit être repoussée de plus de deux mois, LOGEMLOIRET en informe le réservataire et communique la date de report de livraison.

Article 5. 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. La commune reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements lors desquels des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire.

5.1. Publicité des conditions de désignation des candidats

Les parties soussignées conviennent de se concerter afin de répondre aux dispositions de l'article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté aux termes desquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions d'attribution (CALEOL), ainsi qu'un bilan annuel réalisé à l'échelle départementale des désignations qu'ils ont effectuées.

5.2. Choix des locataires et attribution des logements

Les commissions d'attribution des logements (CALEOL) chargées d'examiner les candidatures dans les conditions prévues à l'article L 441-2 du CCH, se réunissent au minimum une fois par mois. L'ordre du jour est envoyé au réservataire au moins 48h avant la commission.

Le Maire de la commune est membre de droit de la CALEOL, il a une voix délibérative pour les candidatures qui concernent sa commune.

LOGEMLOIRET notifie aux candidats, aux réservataires et au SNE les décisions prises en CALEOL. Les Maires sont informés de toutes les attributions prononcées sur leur commune, quel que soit le réservataire.

5.3. Contrat de bail et occupation du logement

LOGEMLOIRET exerce tous les droits de propriété que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Il peut notamment, en cas de non-paiement par le locataire de tout ou partie des sommes dues au titre de l'engagement de location et plus généralement en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations locatives, demander la résiliation de l'engagement de location par voie judiciaire.

A l'expiration de la durée de la présente convention, les baux en cours se poursuivent.

Article 6. Le suivi des réservations

6.1. Respect des engagements et bilan annuel

- Bilan de l'année écoulée

Avant le 28 février de chaque année, LogemLoiret transmet au réservataire un bilan annuel des logements proposés et des logements attribués par réservataire.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée, faisant apparaître a minima la répartition des propositions et attributions par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en QPV, et période de construction.

- Actualisation de l'assiette de logements et éventuellement du flux.

L'assiette est actualisée annuellement, notamment en fonction :

- des mises en service de programmes intervenues l'année précédente
- de l'évolution de la stratégie patrimoniale (décision de démolitions ou de ventes)

Le flux défini peut également être actualisé en fonction du nombre de logements dont les conventions de réservation d'origine sont arrivées à terme, et/ou des nouveaux financements accordés dans le cadre d'opérations neuves.

Ce bilan est aussi transmis au président de l'EPCI lorsque celui-ci tient une Conférence Intercommunale des Logements (CIL).

6.2. Révision des engagements

La convention pourra être modifiée par avenant. Elle pourra également prendre en compte :

- Les nouveaux besoins identifiés par les collectivités 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 7. Extension de la gestion en flux à l'ensemble des conventions consenties

Les engagements précédemment accordés dans des conventions de réservations conclues avant cette convention sont intégrés au flux inscrit dans cette nouvelle convention.

Article 8. Durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans avec effet au 1er janvier 2024
La présente convention sera renouvelable par tacite reconduction.

En cas de nouvelles garanties d'emprunts, subventions ou prêts, la convention pourra être révisée.

Article 9. Les modalités de résiliation de la convention

En cas de non-respect des engagements de la présente convention par l'une des parties, il est convenu qu'après une période amiable visant à trouver un accord, une mise en demeure soit adressée en recommandé par la partie concernée. Si celle-ci reste sans effet, le litige pourra être présenté devant le tribunal compétent.

Fait à Orléans,
le

Pour LOGEMLOIRET,
Monsieur Olivier PASQUET

Pour le réservataire,
le Maire