

Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux au titre des collectivités locales

La présente convention est établie entre :

- L'organisme locatif social CDC Habitat Social représenté par le directeur de l'agence Annecy-Léman, Monsieur Laurent TRICHIES,

Et

- La mairie d'Ornex représenté(e) par Monsieur le Maire Olivier GUICHARD.

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation 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 de l'organisme implanté sur le département de l'Ain.

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. Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, 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, et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution.

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 détaillé annuellement sur la durée de la convention.

La présente convention définit :

- le cadre territorial 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 1 : Le cadre territorial de la convention

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 présente convention prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de réservation de la collectivité au sein du parc locatif social sur son territoire.

Le bailleur et la collectivité 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 dans le cadre de l'accord collectif départemental et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Ces nouvelles modalités de mises en œuvre seront mises en place à compter du 01/01/2024.

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

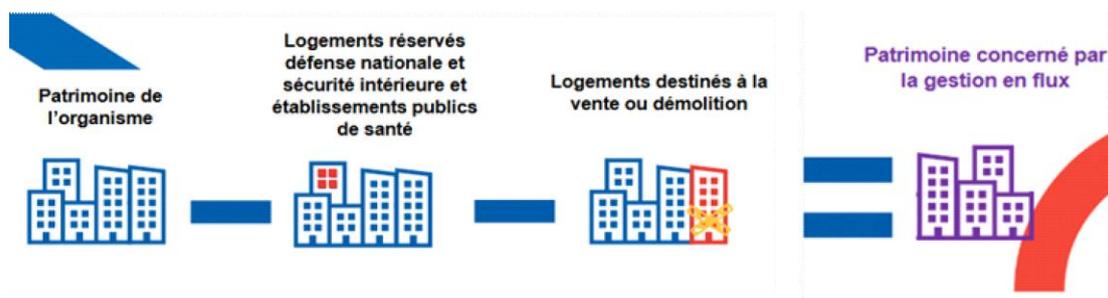
Conformément au protocole départemental en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux dans l'Ain, l'assiette des logements soumis à la gestion en flux est la suivante :

L'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de CDC Habitat Social, duquel sont soustrait les logements non-concernés par la gestion en flux, ainsi que les « sorties du patrimoine » identifiées dans le décret.

L'assiette de logements soumis au flux l'année N découle du calcul suivant :

- Le parc de logements détenu par le bailleur au 01/01/année N (RPLS année N)
- Dont sont exclus **les logements non-concernés** par la gestion en flux :
 - Les PLI (RPLS financement PLI)
 - Les logements-foyers : foyers de travailleurs migrants, structures médico-sociales, CHRS et résidences sociales, logements étudiants... (RPLS logements loués à des associations)
 - Les réservations au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé (RPLS logements réservés défense nationale/sécurité intérieure)
 - Les opérations de vente de logements (L. 443-7 du CCH) et les logements destinés à la démolition

Schéma du patrimoine concerné par la gestion en flux



- Sont également déduites les « sorties du patrimoine » identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux, à savoir :
 - les mutations internes des locataires du parc social du bailleur ; En l'absence de définition d'objectifs par les CUS, il est proposé de retenir le taux de 10% de mutations internes.
 - les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain (loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine) ou de lutte contre l'habitat indigne (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH)
 - les opérations de requalification de copropriétés dégradées (art. L. 741-1 et L. 741-2 du CCH)

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.

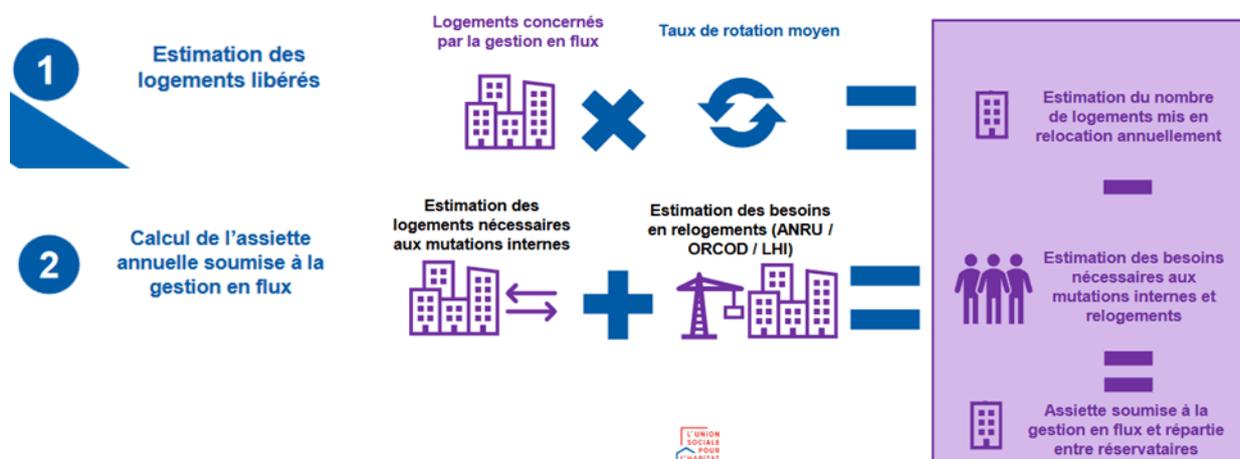
L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties.

Au 31/12/2022, la part du parc locatif social réservé à la mairie d'Ornex s'établit à **20,7%** sur le territoire communal (détail en 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 la collectivité.

Article 4 : Le flux annuel de logements à répartir

4.1 Détermination du flux annuel prévisionnel



La détermination du flux annuel est le résultat de l'estimation du nombre de logements mis en relocation annuellement auquel on soustrait les besoins nécessaires aux mutations internes et aux relogements.

Le taux de rotation moyen retenu pour le calcul du flux annuel est **le taux moyen départemental sur le patrimoine social de CDC Habitat Social.**

4.2. 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) ;

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

Les droits de réservation peuvent être **gérés en gestion directe** : la collectivité 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.

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 suivis 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) ;
- Accord Collectif Départemental

La Commune d'Ornex conserve un mode de gestion directe : elle assure elle-même la recherche de candidats.

5.1 Modalités dans le cadre de la gestion directe

La collectivité assure la gestion directe de ses droits de réservation. 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 disponible à la location qu'il propose à la réservation au profit de la collectivité. En retour la collectivité transmet au bailleur la liste des candidats proposés sur le logement identifié.

Les modalités sont définies ci-dessous :

	Parc existant Préavis 1 mois	Parc existant Préavis 3 mois	Parc neuf
Transmission des éléments sur le logement mis à disposition du réservataire	Dès réception du préavis (sauf exception)		tendre vers 4 mois avant la date de mise en service
Proposition des 3 candidats après la transmission par le bailleur des éléments relatifs au logement proposé	Au plus tard 15 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 comptabilisé 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 Dispositions spécifiques aux programmes neufs

La gestion des programmes neufs demeure en stock pour la première mise en location. Ces programmes sont ensuite intégrés au volume global de l'assiette du flux l'année suivante.

La première mise en location d'un programme neuf doit permettre de refléter le financement de l'opération.

Pour cela, CDC Habitat Social organisera une concertation avec l'ensemble des réservataires concernés afin de déterminer la désignation des logements par réservataire lors de la première mise en service du programme.

La part de l'État sera systématiquement de 30% sauf accord contraire entre les parties.

Les informations nécessaires à transmettre aux réservataires dans le dossier de commercialisation, et selon les limites induites par le système de gestion du bailleur, sont :

- N RPLS
- Adresse
- Etage
- Ascenseur oui/ non
- Typologie du logement
- Surface
- Type de financement
- Mode de chauffage
- Eau chaude Ind/ coll
- Loyer
- Charges
- Logement adapté PMR oui/ non

5.3 Dispositions spécifiques aux programmes NPNRU

Les logements neufs nécessaires au relogement des ménages concernés par le NPNRU sont de fait exclus du flux, puisque la 1^{ère} mise en location reste gérée en stock.

Afin de poursuivre la dynamique de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires, les contributions respectives des réservataires en matière de relogement de ces publics demeurent celles prévues par les chartes de relogement NPNRU. Toute dérogation sera sollicitée auprès du réservataire concerné.

Les logements déjà en service venant contribuer au relogement NPNRU seront mobilisés sur le flux annuel de logements afin que soient comptabilisées les contributions au relogement des réservataires dans le cadre du renouvellement urbain.

Article 6 : Engagements, suivi des objectifs et évaluation annuelle du dispositif

Règlementairement le taux affecté à la mairie d'Ornex 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 la collectivité sur les attributions.

En contrepartie la collectivité 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).

La mairie d'Ornex reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), dans un délai de 48 heures (jours ouvrés) minimum, lors desquels des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire. Les CALEOLS se dérouleront majoritairement de façon dématérialisée via la plateforme DEMATIMMO déployée par le bailleur.

Le bailleur transmet un bilan chaque année à l'ensemble des réservataires, avant le 28 février. Il doit

contenir la liste des logements proposés, ainsi que la liste des logements attribués par : réservataire, typologie, type de financement, localisation (hors en en QPV), commune.

Par ailleurs, ce bilan devra permettre d'identifier :

- La part des propositions faites à chaque réservataire sur le total des libérations de logements du patrimoine soumis à la gestion en flux de l'organisme
- La part des attributions en CALEOL faites à chaque réservataire sur le total des libérations de logements du patrimoine soumis à la gestion en flux de l'organisme
- La part des baux signés par réservataire sur le total des libérations de logements du patrimoine soumis à la gestion en flux de l'organisme

- Le taux d'attributions aux ménages relevant des objectifs réglementaires :
 - Publics prioritaires (dont DALO)
 - Demandeurs du 1er quartile hors QPV
 - Demandeurs du 2ème, 3ème, 4ème quartile en QPV
- La part des propositions et attributions sur les EPCI et les communes

Ce bilan devra également permettre de dresser un bilan sur les attributions réalisées « hors flux ».

Article 7 : Durée et actualisation de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans avec tacite reconduction pour une période d'un an dans la limite de 2 ans.

La convention pourra être modifiée annuellement par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définie à l'article 6.

Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par les collectivités (communes, EPCI et CD) 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).

Fait en deux exemplaires

A Ornex, le

Maire d'Ornex
M. le Maire Olivier GUICHARD

CDC Habitat Social
M. Laurent TRICHIES, directeur de l'agence
Annecy-Léman