



Convention de gestion en flux Réservations de logements sociaux au titre des collectivités locales sur le territoire de la Haute-Vienne

Entre :

- L'organisme locatif social, l'Odhac87 représenté par son Directeur Général, ci-après dénommé le bailleur,

Et

- La commune d'Aixe-sur Vienne, représentée par Monsieur le Maire suite à la délibération du Conseil Municipal du

Ci-après dénommés, les réservataires.

Préambule

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'appliquera sur le parc locatif de l'organisme implanté sur le département de la Haute-Vienne.

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.

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.

Pour chaque réservataire, ce flux prévisionnel est précisé pour la première année en annexe à la présente convention. Les annexes seront actualisées annuellement pour réviser l'objectif.

La présente convention définit pour chaque réservataire :

- 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 des collectivités locales ;
- 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^{er} : 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, et ainsi contribuer aux enjeux de mixité sociale.

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

La présente convention prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de réservation des collectivités locales au sein du parc locatif social sur le territoire du département de la Haute-Vienne.

Sur le principe d'une gestion harmonisée 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 règlementaires.

Une annexe spécifique à chaque réservataire (communes, EPCI) est établie pour préciser les objectifs relatifs aux contingents.

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

Le patrimoine du bailleur (P1) 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 ;

Sont exclus de la gestion en flux en raison d'un usage spécifique (P2) :

- 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.

Sur proposition partenariale, dont la demande a été soumise à accord du Préfet, les logements permettant de répondre aux besoins de publics spécifiques, feront l'objet d'un mode de

gestion adaptée au moment de l'attribution et seront exclus de la convention de gestion en flux :

- les PLA-i adaptés aux gens du voyage,
- les logements en intermédiation locative gérés par une association.

Sont également exclus de la gestion en flux, les logements qui ne sont pas proposés à la location (P3), à savoir :

- les logements destinés à la vente,
- les logements destinés à la démolition ou réhabilitation lourde.

Le parc locatif social concerné par la gestion en flux ainsi défini (P1 moins P2 moins P3) sera appelé P4 dans la présente convention.

Ces chiffres seront fournis par chacun des bailleurs, au 31/12 de l'année n-1. Lors du bilan annuel de la gestion en flux des attributions, ces chiffres seront comparés avec les données disponibles dans le Répertoire du parc locatif social (RPLS). En cas d'écart significatif, un réajustement sera opéré.

Article 3 : Le flux annuel de logements à répartir

Le flux annuel global du bailleur (ou « assiette »), à répartir entre les réservataires comprend :

- les logements mis en relocation dans l'ensemble du patrimoine soumis à la gestion en flux, à savoir :
 - l'ensemble du parc locatif social concerné par la gestion en flux (P4) défini à l'article 2 de la présente convention,
 - multiplié par le taux de rotation par bailleur, à savoir : nombre de logements libérés dans le parc P4 au 31/12 de l'année n-1, divisé par P4
- auxquels il est déduit les estimations fournies par chaque bailleur des besoins nécessaires pour répondre aux :
 - mutations internes au sein du patrimoine du bailleur ;
 - relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ;
 - 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) ;
 - relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH).

On obtient ainsi l'assiette sur laquelle sera calculée la part de chaque réservataire dans le parc du bailleur.

Article 4 : Détermination de la part du flux affecté à chaque réservataire

4.1 – 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 sur le périmètre d'intervention du réservataire, issu :

- des garanties d'emprunt,
- d'un apport financier, selon négociation.

Ces droits représentent au maximum 20% des logements de l'opération garantie, répartis au prorata des garanties des garants (spécifiées dans les délibérations respectives des collectivités et dans les conventions de garanties).

L'état des lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, est établi lors de la signature de la présente convention (et mis à jour annuellement) ; il est validé par les parties.

Le stock figure dans l'annexe spécifique à chaque réservataire (communes, EPCI).

Les réservataires potentiels qui ne disposent pas d'un contingent (absence de garanties ou d'apport financier) ne sont pas concernés

4.2 – Traduction du stock en flux

Le calcul de la part du flux affectée à un réservataire exprimé en % est le suivant :

Volume théorique d'attributions annuelles sur le contingent du réservataire (Droits actifs d'un réservataire ou stock x % de rotation du bailleur en n-1 sur la commune) divisé par le flux annuel d'attributions du bailleur sur la commune (assiette définie dans l'article 3 de la présente convention).

Cette part exprimée en pourcentage sera précisée pour chaque réservataire en annexe.

Les engagements portent sur les attributions suivies de baux signés, mais les bilans intégreront les propositions d'attribution refusées par les candidats (gestion déléguée).

Le bilan réalisé au terme de la convention 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 la collectivité, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement de la collectivité varie.

Article 5 : Les modalités de gestion de la réservation des collectivités et de l'EPCI

5.1 Mode de gestion

Les communes optent pour une gestion déléguée avec consultation sur les besoins recensés. Les communes sont consultées tous les mois par les bailleurs sur les besoins recensés.

Le choix du mode de gestion relève des collectivités en tant que réservataires, en accord avec le bailleur.

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.

5.2 Orientations

Les attributions réalisées devront permettre au réservataire d'atteindre les obligations suivantes :

- Le flux d'attributions par réservataire définis dans chaque annexe,
- Un minimum de 25 % des attributions réalisées au titre de son contingent de réservation est destinée aux ménages prioritaires du CCH.

Par ailleurs, la gestion en flux des contingents devra suivre les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les documents cadres locaux (si existants)

5.3. Gestion particulière du parc neuf

Concernant les logements neufs, pour chaque livraison le bailleur en attribuera 20% à la commune concernée, conformément aux conventions de garanties d'emprunts.

Article 6 : La proposition et l'attribution de logement

Les propositions et attributions des logements effectuées par le bailleur devront respecter l'équilibre sur le plan territorial du patrimoine existant 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.

Conformément aux pratiques en vigueur, et indépendamment du contingent réservataire, les bailleurs continueront à solliciter la commune dans laquelle un logement se libère, pour une éventuelle proposition de candidat.

En contrepartie la collectivité s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt et financement).

La collectivité 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 7 : Suivi et bilan de la convention

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet, d'un suivi grâce à :

- Imhoweb (fichier partagé de la demande) qui permet d'éditer des tableaux de bord de suivi et des bilans : propositions/désignations/attributions/baux signés, avec un décompte en temps réel pour aiguiller les bailleurs dans l'attribution,

De plus, le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et les différents réservataires.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée transmis avant le 28 février de chaque année par les bailleurs aux communes, faisant apparaître a minima :

- les attributions de logement réalisées dans le flux, par réservataire, par public (prioritaires, 1^{er} quartile), et le pourcentage en logement neufs.
- les attributions de logement réalisées hors du décompte du flux mais réalisées sur désignation d'une commune.

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 la collectivité et le bailleur afin d'en établir les raisons et définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Les actions relevant de la présente convention n'engendrent de plus aucun nouveau traitement de données à caractère personnel qui ne soit pas déjà défini et qui serait susceptible de permettre l'identification directe ou indirecte de personnes physiques.

Article 8 : L'actualisation de la convention

La convention pourra être modifiée annuellement par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation défini à l'article 7. Elle pourra également prendre en compte :

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

La part du flux de chaque réservataire sera mis à jour annuellement dans les annexes, sans nécessiter d'avenant de la présente convention.

Article 9 : La durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, à compter de sa date d'entrée en vigueur, avec tacite reconduction pour une période d'un an dans la limite de 2 ans. Le terme initial de la présente convention est fixé au 31/12/2026. Après tacite reconduction, le terme maximal de la convention est fixé au 31/12/2028.

La présente convention est conclue qu'après signature de la convention définissant les modalités de gestion en flux du contingent préfectoral.

Elle prend effet à compter de sa signature.

Article 10 : Litiges

En cas de litiges susceptibles de naître à l'occasion de l'exécution de la présente convention ou dans l'interprétation de ses stipulations, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, la procédure contentieuse sera portée devant le Tribunal administratif de Limoges.

Fait à Isle, le 8 mars 2024

Le Directeur Général



Frédéric PICARD

odhac37
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

4 rue Robert Schuman
87170 ISLE
Tél. : 05 55 05 42 00

Fait A....., le

Monsieur le Maire,

Annexe relative au réservataire : AIXE SUR VIENNE Du 01/01/2024 au 31/12/2024

Calcul du flux annuel global du bailleur sur la commune

P1 (au 31/12 de n-1)	310
P2 (au 31/12 de n-1)	0
P3 (au 31/12 de n-1)	0
P4 (P1-P2-P3)	310
Nombre de libération de logements P4 (au 31/12 de n-1)	36,13
Taux de rotation n-1 (nb de libérations P4 / P4)	11,66
Estimation des déductions (mutations internes, relogements ANRU, Orcod, Lhi)	3,23
Flux annuel global du bailleur (assiette) (P4 - déductions)	32,90

Calcul flux du réservataire pour 2024

Etat des lieux du stock de logements réservés	13
Volume théorique d'attributions annuelles sur le contingent du réservataire (stock x taux de rotation)	2
Part du flux dédié au réservataire exprimé en % (volume théorique du réservataire / Flux annuel global du bailleur)	4,61

Etat des droits de réservations (au 31/12/2023)

Les droits de réservation établis sur la base de l'état des lieux conjoint des garanties d'emprunt en cours fait apparaître 2 logements réservés par le réservataire.

Objectif quantitatif pour 2024

Dans une démarche partenariale, le bailleur s'engage à octroyer 4.61 % de son flux annuel concerné par la gestion en flux sur le périmètre du réservataire, au titre du contingent de la collectivité réservataire.

Fait à Isle, le 8 mars 2024

Le Directeur général


Frédéric PICARD

odhac87
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

4 rue Robert Schuman
87170 ISLE
Tél. : 05 55 05 42 00

Fait A....., le

Monsieur le Maire,