

DEPARTEMENT DE L'AIN – COMMUNE DE NANTUA

REF : DR – N° 2023-102

THEME : SOCIAL

OBJET : CONVENTION DE GESTION DE FLUX DES LOGEMENTS SOCIAUX AVEC LA SEMCODA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE du 18 DECEMBRE 2023

Nombre de membres en exercice = 23

Légalement convoqué le 12 décembre 2023, le Conseil municipal s'est réuni le Lundi 18 décembre 2023 à 18 h 30, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Pascal THOMASSET, Maire

PRESENTS = Mmes et MM. Bernard TAVERNIER, Annick SERRE, Renaud DONZEL, Jean-Michel LEGRAND, Olivier ROBIN, Jean-Henri LAURENT, Annie COLOMB, Sylvie CHARDEYRON, Eric TRINQUET, Denis COLLET, Christophe BLANC, Brigitte LIMODIN.

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés :

Séverine DEBUS donne pouvoir à Renaud DONZEL,
Florence GAUTHIER donne pouvoir à Annick SERRE,
Nathalie ROMNET donne pouvoir à Jean-Pascal THOMASSET,
Suzy CASSAR,
Umus PERRONE.

Absents non excusés :

Bertrand BONNAMOUR
Nathalie TISSOT,
Mihrican AVCI,
Thomas GIRARD.

Madame Annick SERRE, Adjointe en charge du Logement expose au Conseil Municipal que La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

Ainsi la gestion en flux des réservations se substitue à la gestion en stock, dans le but de rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

Chaque organisme de logement social doit signer avec chaque réservataire une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements.

Conformément aux dispositions du Code de Justice Administrative, le tribunal administratif de Lyon peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Préfecture de l'Ain (Sous-préfecture de Nantua)
- date de sa publication et/ou de sa notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'Autorité territoriale, auteur de l'acte, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir :

- soit à compter de la notification de la réponse de l'Autorité territoriale, auteur de la présente délibération ;
- soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Autorité territoriale, pendant ce délai.

Le taux de représentativité de la commune de Nantua dans le cadre de la gestion en flux, est déterminé en calculant le rapport :

Nombre de réservations de la collectivité/ nombre de logements conventionnés SEMCODA dans le périmètre géographique de la collectivité

Le parc locatif de logements sociaux de la SEMCODA sur le territoire de la commune est de 141 logements et Les droits de réservation établis sur la base de l'état des lieux des garanties d'emprunt en cours fait apparaître 9 logements réservés par la commune, soit 6 % du parc locatif social concerné par la gestion en flux sur le territoire communal.

Cela étant exposé, il sera demandé au Conseil Municipal, après en avoir délibéré, A L'UNANIMITE DE SES MEMBRES PRESENTS :

- **D'approuver** la convention de gestion de flux des logements sociaux avec la SEMCODA telle que jointe en annexe à la présente délibération,
- **De décider de gérer en direct** les droits de réservation de la commune
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à la signer ainsi que tout acte en découlant,

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Sous-préfecture de Nantua le
Publication ou affichage le
Jean-Pascal THOMASSET
Maire de Nantua

Le Maire,
Jean-Pascal THOMASSET



Conformément aux dispositions du Code de Justice Administrative, le tribunal administratif de Lyon peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Préfecture de l'Ain (Sous-préfecture de Nantua)
- date de sa publication et/ou de sa notification

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'Autorité territoriale, auteur de l'acte, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir :

- soit à compter de la notification de la réponse de l'Autorité territoriale, auteur de la présente délibération ;
- soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Autorité territoriale, pendant ce délai.

ATTRIBUTIONS

de logements sociaux, droits de réservations & gestion en flux

Réponses aux questions que se posent
LES MAIRES ET ÉLUS INTERCOMMUNAUX

SEPTEMBRE 2023

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 001-210102695-20231218-DR2023102-DE





Sommaire

P. 5 Les élus : acteurs majeurs des politiques d'attributions

P. 6 **Volet 1 •**
Le fonctionnement des attributions de logements sociaux

P. 8 **Volet 2 •** La gestion en flux : quels résultats attendus et quels changements ?

P. 10 **Volet 3 •** La gestion en flux : principales étapes et rôle des élus





Les élus : acteurs majeurs des politiques d'attribution

La loi ALUR de 2014 a engagé une importante réforme de la gestion de la demande de logement social et des attributions qui vise de grands objectifs :



Améliorer l'information apportée aux demandeurs,



Assurer un traitement plus transparent et équitable de la demande,



Faciliter l'accès au logement social, en particulier des ménages les plus fragiles,



Veiller aux équilibres et à la mixité sociale, dans les résidences et les territoires.

Depuis plus de 8 ans, au fil des lois successives, cette réforme s'est traduite par de nombreuses mesures à mettre en place dans le domaine des attributions. L'objectif de ce document est d'apporter aux élus locaux les clés de compréhension des dispositifs et en particulier de la gestion en flux des réservations dont l'échéance de mise en œuvre a été fixée par la loi à novembre 2023.

Les élus ont une place essentielle dans les politiques d'attribution de logements sociaux :

- Ils veillent à la qualité de vie et au bien vivre ensemble des habitants de leur commune et connaissent finement les équilibres d'occupation ;
- Ils ont une connaissance précise des besoins et de la demande qui s'expriment localement et contribuent à définir des politiques d'attribution à l'échelon intercommunal ;
- Ils définissent des politiques de l'habitat permettant de développer et rénover l'offre de logements sociaux sur leur territoire ;
- En contrepartie du soutien qu'elles apportent au logement social, les collectivités sont « réservataires » de logements sociaux, ce qui signifie que, pour une partie des logements, elles peuvent proposer des candidats présentés en commission d'attribution ;
- Au sein des commissions d'attribution, le maire dispose également d'une voix prépondérante pour les attributions réalisées dans sa commune.

Volet 1 • Le fonctionnement des attributions de logements sociaux

Un système qui repose sur des droits de réservation

Les organismes Hlm peuvent contracter des engagements de réservation lors de la mise en location des logements. Ceux-ci sont conclus en contrepartie de financements ou de garanties d'emprunt accordés lors d'opérations de construction ou réhabilitation. Le réservataire dispose d'un droit de proposition de candidats à la commission d'attribution des logements dans les conditions fixées par la convention de réservation.

Les principaux réservataires

L'Etat (ou « contingent préfectoral »)

Contingent dédié aux ménages prioritaires. Il représente au plus 30% des logements, dont 5% au plus à destination des fonctionnaires d'Etat.

Les collectivités territoriales (communes, intercommunalités, départements...)

Droit de réservation maximum de 20% des logements en contrepartie des garanties d'emprunt souscrits par les organismes auprès de la Caisse des Dépôts. Elles peuvent contracter des réservations complémentaires en contrepartie d'un financement ou de l'apport d'un terrain.

Action Logement

Contracte des réservations en contrepartie de financements (prêts ou subventions) afin de loger des salariés des entreprises cotisantes à la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction) ou éligibles aux services d'Action Logement.

CONSTRUCTION ET RÉHABILITATION

Financements
Garantie d'emprunt
Apport de foncier

Réservations
de logements

Proposition
de candidats

CALEOL

Commission d'attributions des logements et d'examen d'occupation des logements (CALEOL)

Maires et présidents ou présidentes d'intercommunalités en sont membres de droit. Le maire dispose d'une voix prépondérante.

Des orientations d'attribution définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et spécifiées dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

Le nombre d'attributions réalisé chaque année dépend :



du parc neuf avec les nouvelles opérations livrées



du parc existant et de la mobilité au sein du parc social

A l'échelle nationale, on constate une baisse du rythme de production et une baisse de la rotation. Dans ce contexte, le volume d'attributions réalisées chaque année diminue alors que la demande ne cesse de croître (2,4 millions de demandes enregistrées à fin 2022 contre 1,8 million en 2015).

Jusqu'à présent, ces réservations s'appliquaient le plus souvent sur des logements identifiés physiquement. C'est la notion de « réservation en stock ». La réglementation a changé avec la loi Elan puis la loi 3DS.

A partir de novembre 2023, les réservataires se verront proposer chaque année, par les organismes Hlm, un volume de logements à attribuer correspondant à une fraction des logements libérés chaque année sur le patrimoine de l'organisme (notion de « réservation en flux »).

Deux modalités de gestion possibles entre le bailleur et le réservataire

Pour gérer les attributions, le bailleur et le réservataire peuvent choisir :

- Soit une **gestion en directe** par le réservataire : c'est au réservataire qu'il revient de désigner les candidats à l'attribution en amont de la CALEOL ;
- Soit en **gestion déléguée au bailleur** : c'est le bailleur qui procède, pour le compte du réservataire, à la désignation des candidats.

La gestion en flux n'entraîne pas d'évolution du mode de gestion : le réservataire peut toujours faire le choix d'une gestion en direct ou bien privilégier, en accord avec le bailleur, une gestion déléguée.

Gestion en stock

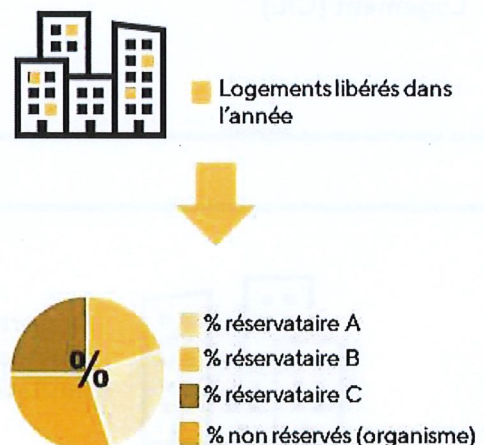
Système de réservation en stock



Le logement se libère

L'organisme informe le réservataire concerné qui propose ses candidats.

Gestion en flux



Le logement se libère :

- L'organisme oriente le logement vers un réservataire pouvant proposer des candidats.
- L'organisme établit un bilan et un suivi pour s'assurer que l'affectation respecte les engagements pris avec les réservataires.

Volet 2 • La gestion en flux : quels résultats attendus et quels changements ?

Pourquoi passer à la gestion en flux ?

Le passage à la gestion en flux est une pierre à l'édifice de la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Avec la gestion en stock, la satisfaction

de la demande était contrainte par des contingents de réservations figés, tributaires de l'historique des programmes.

Les principaux effets attendus de la généralisation de la gestion en flux



Améliorer la satisfaction de la demande par une plus grande fluidité et une approche moins cloisonnée. Et donc mieux répondre aux besoins des réservataires

Accompagner la mise en œuvre des objectifs d'attribution définis dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL)



Apporter une meilleure réponse à certains besoins, aujourd'hui plus complexe à satisfaire du fait d'une approche par filière (mutations, relogements ANRU...)

Proposer un cadre de négociation renouvelé et régulier entre l'organisme et ses réservataires



Qu'est ce qui change ? Qu'est ce qui ne change pas ?

La gestion en flux des réservations concerne tout le parc locatif social hors logements spécifiques* et quelques réservataires particuliers : **services de la Défense nationale et de la sécurité intérieure, établissements publics de santé.**

La gestion en flux ne remet pas en cause le principe des droits de réservations de logements sociaux.

Les changements concernent des points de fonctionnement sur lesquels bailleurs et réservataires doivent s'accorder.

| Ce qui ne change pas | Ce qui change |
|---|--|
| <p>Les réservataires bénéficient de droits de désignation en contrepartie des aides apportées au logement social.</p> <p>Les droits de désignations d'une collectivité sont toujours localisés sur son territoire.</p> <p>Les désignations de candidats peuvent être gérées directement par le réservataire ou déléguées au bailleur.</p> <p>La commission d'attribution des logements (CALEOL) reste l'instance souveraine pour attribuer les logements.</p> | <p>Sans tenir compte des contingents de réservation, le bailleur oriente les logements vers les réservataires dans le respect des engagements pris dans les nouvelles conventions de gestion en flux.</p> <p>Les logements mobilisés pour les mutations internes des bailleurs et les relogements (opérations ANRU, requalification des copropriétés dégradées, de lutte contre l'habitat indigne) ne sont pas pris en compte dans le calcul des flux de réservations. Cette disposition qui favorise les parcours résidentiels et facilite les opérations urbaines répond à des enjeux partagés par de nombreux élus.</p> |

Les programmes de logements neufs : une opportunité pour travailler entre bailleur et réservataires sur les premières attributions

Pour la livraison des programmes neufs, le mode opératoire pour les premières attributions de change pas. La gestion en flux donne même l'opportunité de poursuivre et renforcer des pratiques qui fonctionnaient, telles que les réunions de premières attributions réunissant le bailleur, la commune et l'ensemble des réservataires. Ces fonctionnements peuvent perdurer avec la gestion en flux et présentent plusieurs intérêts :

- Ils assurent un cadre de dialogue entre le bailleur, la commune et l'ensemble des réservataires.

- Ils permettent de conduire collectivement à la satisfaction des publics prioritaires et à l'équilibre d'occupation à la première attribution.
- Pour les territoires concernés par des opérations ANRU et des programmes de relogement, ce cadre permet d'identifier les logements pouvant répondre aux besoins et être mobilisés dans le cadre du relogement.

Volet 3 • La gestion en flux : principales étapes et rôle des élus

4 ÉTAPES INCONTOURNABLES

- ❶ Réaliser un **état des lieux** des réservations, actualisé chaque année pour chaque réservataire
- ❷ En fonction de cet état des lieux, définir le **pourcentage** du flux de logements orientés au réservataire
- ❸ Etablir les **conventions** entre le bailleur et le réservataire
- ❹ Réaliser chaque année le **bilan** des attributions et le **suivi** des engagements pris dans la convention

Les points d'arbitrage

Ces deux premières étapes sont l'occasion d'analyser la demande locale et de partager l'état des lieux des réservations. Les réservataires peuvent à cette occasion exprimer leurs attentes sur les logements répondant aux besoins des demandeurs. Cette étape permet aussi de pointer les enjeux d'accès au logement social : quels logements manquants pour répondre aux besoins ? quels besoins pour les mutations ? quelle offre nécessaire dans le cadre du relogement ?

Au-delà du pourcentage de réservation, c'est à cette occasion que le bailleur et le réservataire définissent les modalités concrètes de mise en œuvre de la convention.

Les indicateurs de suivi sont définis collectivement. De même que les modalités de révision de la convention et les actions à engager en fonction des résultats obtenus.

Le contenu des conventions de réservations

Les conventions précisent :

- les attentes exprimées par le réservataire et ses priorités d'attributions ;
- le pourcentage du flux de logements orientés au réservataire et les modalités de son décompte pour concourir aux priorités du réservataire ;
- les modalités de gestion (directe par le réservataire ou déléguée au bailleur) ;
- la réalisation d'un bilan annuel pour le suivi des engagements pris dans la convention et la durée de celle-ci. **Une durée minimale de 3 ans est recommandée.**

Focus sur les démarches intercommunales

Les intercommunalités¹, depuis la loi ALUR, sont cheffes de file de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Elles doivent définir des orientations d'attribution à l'échelle intercommunale.

Qu'elles soient réservataires de logement ou non, les intercommunalités peuvent être facilitatrices dans la mise en œuvre de la gestion en flux par plusieurs moyens :

- En aidant les communes dans la réalisation d'un état des lieux harmonisé à l'échelle intercommunale ;
- En appuyant les communes dans le dialogue avec les bailleurs ;
- En facilitant la prise en compte, dans les conventions de gestion en flux, des orientations intercommunales d'attribution ;
- En assurant le suivi des objectifs : les intercommunalités sont destinataires des bilans réalisés chaque année par les bailleurs.

Ces démarches peuvent se traduire par l'élaboration d'une convention de gestion en flux unique à l'échelle intercommunale : elle fixe un cadre commun tout en préservant les réservations propres à chaque commune.

1. Intercommunalités concernées par l'obligation de se doter d'un Programme Local de l'Habitat ou compétentes en matière d'habitat et disposant d'un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 001-210102695-20231218-DR2023102-DE



Rédaction : direction des politiques urbaines et sociales de l'USH • Design : direction de la communication de l'USH •
Crédits photos : Frédéric Achdou • Septembre 2023



ETAT DES LIEUX AU 31-12-2021

| Nom groupe / Nom de la Résidence | Typologie | référence logement | Rue | Code Postal | Localité | Nom Réservataire | Norme de financement | Numéro de convention | Date Fin Réserveation du DS | Année de construction | Date Début Réserveation du DS | PRU/NPNRU (O/N) | QPV (O/N) |
|----------------------------------|----------------|-------------------------|------------------------------------|-------------|----------|------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------|-----------|
| 1239 - LES JONQUILLES | T3 - Collectif | 01239-00001-00001-00021 | 2 Rue du Petit Port Les Jonquilles | 01130 | NANTUA | MAIRIE DE NANTUA | PLUS | 3313 | 14/09/2054 | 1970 | 15/09/2009 | N | N |
| 1998 - RUE PAUL PAINLEVE | T3 - Collectif | 01998-00001-00001-00023 | 46 Rue Paul Painlevé | 01130 | NANTUA | MAIRIE DE NANTUA | PRET LOC SOCIAL | 2709 | 31/05/2044 | 2009 | 01/06/2009 | N | N |
| 1998 - RUE PAUL PAINLEVE | T3 - Collectif | 01998-00001-00001-00033 | 46 Rue Paul Painlevé | 01130 | NANTUA | MAIRIE DE NANTUA | PRET LOC SOCIAL | 2709 | 31/05/2044 | 2009 | 01/06/2009 | N | N |
| 9299 - LES REFLETS DU LAC | T2 - Collectif | 09299-00001-00001-00004 | 4 TER RUE DU PETIT PORT | 01130 | NANTUA | MAIRIE DE NANTUA | PRET LOC SOCIAL | 4753 | 30/11/2062 | 2016 | 01/12/2017 | N | N |
| 9299 - LES REFLETS DU LAC | T4 - Collectif | 09299-00001-00001-00011 | 4 TER RUE DU PETIT PORT | 01130 | NANTUA | MAIRIE DE NANTUA | PRET LOC SOCIAL | 4753 | 30/11/2062 | 2016 | 01/12/2017 | N | N |
| 9299 - LES REFLETS DU LAC | T3 - Collectif | 09299-00001-00001-00023 | 4 TER RUE DU PETIT PORT | 01130 | NANTUA | MAIRIE DE NANTUA | PRET LOC SOCIAL | 4753 | 30/11/2062 | 2016 | 01/12/2017 | N | N |
| 9299 - LES REFLETS DU LAC | T2 - Collectif | 09299-00002-00002-00001 | 4 BIS RUE DU PETIT PORT | 01130 | NANTUA | MAIRIE DE NANTUA | PRET LOC SOCIAL | 4753 | 30/11/2062 | 2016 | 01/12/2017 | N | N |
| 9299 - LES REFLETS DU LAC | T4 - Collectif | 09299-00002-00002-00021 | 4 BIS RUE DU PETIT PORT | 01130 | NANTUA | MAIRIE DE NANTUA | PRET LOC SOCIAL | 4753 | 30/11/2062 | 2016 | 01/12/2017 | N | N |
| 9299 - LES REFLETS DU LAC | T3 - Collectif | 09299-00002-00002-00033 | 4 BIS RUE DU PETIT PORT | 01130 | NANTUA | MAIRIE DE NANTUA | PRET LOC SOCIAL | 4753 | 30/11/2062 | 2016 | 01/12/2017 | N | N |

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 001-210102695-20231218-DR2023102-DE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 001-210102695-20231218-DR2023102-DE

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 **SEMCODA**, société d'économie mixte, au capital de 81 040 300 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE sous le n° RCS 759 200 751, dont le siège social est sis 50 RUE DU PAVILLON CS 91007 01009 BOURG EN BRESSE CEDEX, représentée par Monsieur Bernard PERRET, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

dénommé le bailleur

Et

- La COMMUNE DE NANTUA représentée par son Maire, ,

dénommée la collectivité,

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

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

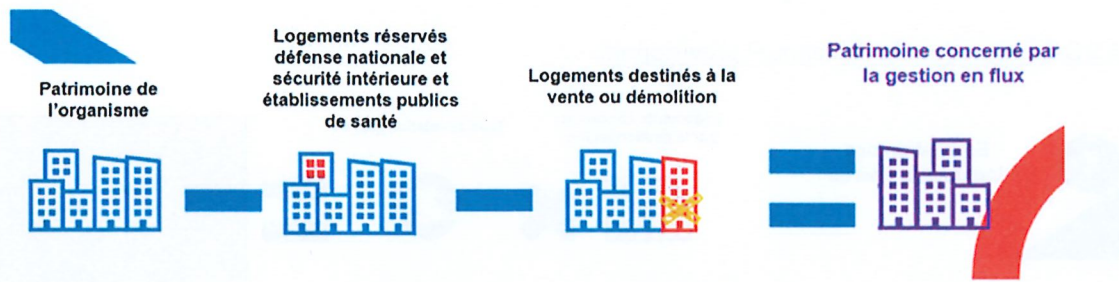
Conformément au protocole départemental en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux dans l'Ain, l'assiette des logements soumis à la gestion en flux est la suivante :

L'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entière du patrimoine locatif de l'organisme de logement sociaux, 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 ou données bailleurs)
- 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.

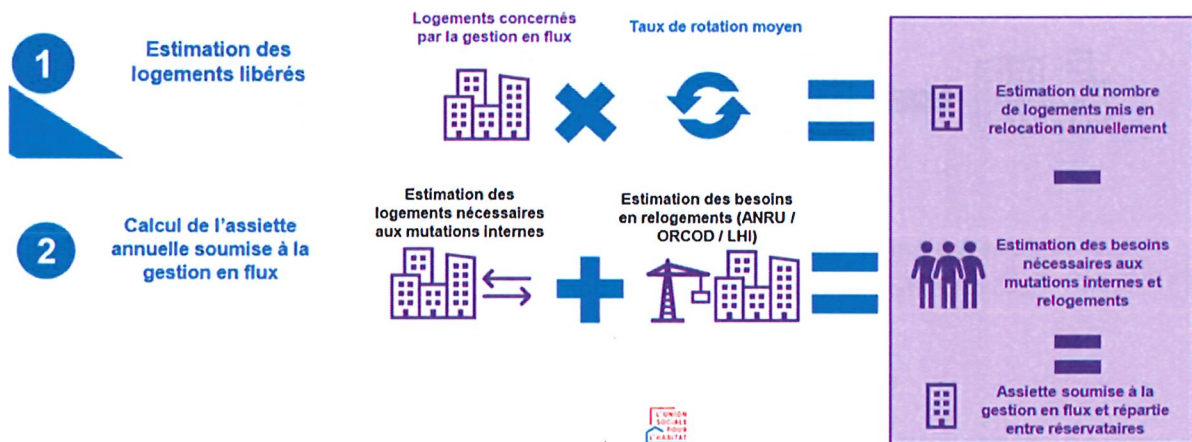
L'état des lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties.

Au 01/01/2024, la part du parc locatif social réservé à la collectivité s'établit à 6 % sur le territoire intercommunal (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 les collectivités.

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 des 3 dernières années issu des données RPLS disponibles à la date de détermination du flux, ou issu des données bailleur.**

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.

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

Quel que soit le mode de gestion retenu, les attributions réalisées devront permettre 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) ;
- Accord Collectif Départemental

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 à 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 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 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 | 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 <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 Modalités en cas de gestion déléguée

En cas de gestion déléguée au bailleur, ce dernier aura en charge l'identification des candidats dans le système national d'enregistrement (SNE) de la demande locative sociale, les propositions et les attributions de logements au titre des droits de réservations de la collectivité.

5.3. 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, l'organisme bailleur 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 documents indispensables à transmettre aux réservataires dans le dossier de commercialisation sont définis en annexe 1.

5.4. 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 collectivité 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 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 desquelles des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire.

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....., le

XXXXX

Maire de XXXXXXXXXXXX

Le bailleur, SEMCODA

Directeur Général,

Monsieur Bernard PERRET

Annexe :

Commune de NANTUA

Parc locatif social (au 01/01/2022)

143 logements implantés sur le territoire de NANTUA

2 logements exclus de l'assiette

141 logements concernés par la gestion en flux

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 9 logements réservés par la commune, soit 6 % du parc locatif social concerné par la gestion en flux sur le territoire communal.

Modalités de gestion

Sur son territoire, la commune de XXXX souhaite gérer en direct / déléguer au bailleur les droits de réservation dédiés aux collectivités.

(si gestion directe) L'adresse mail générique de la commune pour la transmission des caractéristiques des logements disponibles est : XXXXXXXXXXXXX