

CONVENTION-CADRE DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR LES COMMUNES

Orléans Métropole

2024-2026

Préambule

La loi ELAN (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 27 novembre 2018 a posé le principe de la gestion en flux des contingents de réservation des logements locatifs sociaux (article 97). Les objectifs de cette mesure sont :

- D'apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social,
 - D'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée,
 - De faciliter la mobilité résidentielle
 - De favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés,
 - De renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires,
- Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre de cette disposition, complétées par l'instruction de mars 2022. Cette dernière ouvre notamment la possibilité de contractualiser un document cadre pour tout ou partie des réservataires à l'échelle des territoires.

Chef de file de la mise en œuvre de la réforme, la Métropole d'Orléans a élaboré les documents cadre de sa politique intercommunale d'attribution :

- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) en 2017 ;
- La Convention intercommunale d'attribution a été signée en 2018 ;
- Le dispositif de cotation de la demande est en place depuis l'automne 2022.

En lien avec cette politique, Orléans Métropole a engagé une démarche de travail partenarial sur le passage à la gestion en flux d'une part pour :

- Assurer la cohérence des flux des différents réservataires avec les orientations de la politique intercommunale d'attributions,
- Pour coordonner et faciliter la mise en œuvre de la gestion en flux sur son territoire, en particulier pour les communes.

Toutes les communes du territoire (à l'exception d'une commune à dominante rurale comptant très peu de logements sociaux) bénéficient de droits de réservation en contreparties des aides qu'elles apportent au financement du logement social, principalement sous la forme de garanties d'emprunts. Le volume de logements réservés varie sensiblement d'une commune à une autre en fonction du parc social et de son historique. Ces réservations sont gérées directement par les communes.

Depuis 2013, la Métropole garantit 50% des emprunts contactés par les bailleurs sociaux pour leurs nouvelles constructions. Les droits de réservations qui en découlent sont délégués aux communes.

La démarche partenariale conduite par la Métropole s'est appuyée sur un diagnostic partagé des réservations sur le territoire qui a permis d'aboutir :

- À la définition d'orientations pour les conventions de réservation sur le territoire de la Métropole ;
- À la formalisation de la présente convention-cadre de réservation des communes.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention cadre précise les principes de définition des flux de réservation des communes ainsi que les modalités d'exercice des droits de réservation sur le territoire. Le flux de chaque commune auprès de chaque bailleur est indiqué dans des fiches communales annexées à la convention.

La convention formalise aussi la délégation des droits de réservation de l'EPCI aux communes pour les futurs programmes de logements sociaux dont elle garantit 50% des emprunts.

Article 2 : La définition du flux de réservations des communes

2.1. Le parc de logements non concernés par la gestion en flux

Tous les logements sociaux sont concernés par la gestion en flux sauf :

- Les PLI (logements financés avec un Prêt Locatif Intermédiaire) ;
- Les programmes spécifiques ne pouvant donner lieu à des réservations : foyers, structures médico-sociales, CHRS et résidences sociales et logements étudiants ;
- Les logements réservés par la défense nationale et la sécurité intérieure, et ainsi que ceux réservés au profit des établissements publics de santé ;
- Les logements relevant d'un mode de gestion spécifique. Sur le territoire d'Orléans Métropole et en partenariat avec les services de l'État, les acteurs se sont accordés pour retirer du flux :
 - Les sous-locations relevant de l'article L442-8-1 du CCH (logements sous loués à des structures) ;
 - Autres logements spécifiques dont la liste a été validée par la DREAL
- 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.

2.2. Le calcul du flux de réservations des communes

Conformément à la réglementation, le calcul du flux s'appuie sur l'état des lieux des réservations réalisé par le bailleur et partagé avec les communes.

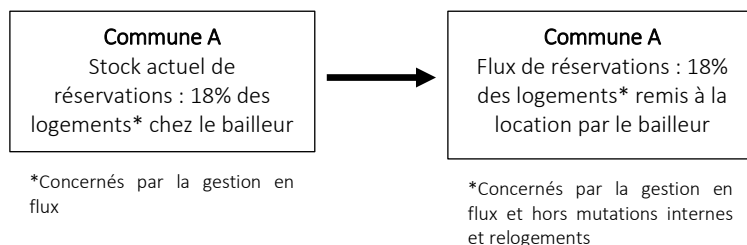
Pour le calcul du flux de réservations des communes, le principe retenu est celui de l'application du taux de réservation constaté dans les états des lieux transmis aux communes par les bailleurs en janvier 2023.

Des ajustements sont toutefois 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), en cohérence avec la contribution de la commune au financement du logement social et dans la limite de 20% au titre des garanties d'emprunts. Pour les communes ayant un taux actuel de réservations sensiblement supérieur à 20% des logements, le taux de réservations en gestion en flux pourra être revu au regard du flux de logements effectivement mis à disposition de la commune ces dernières années et de sa capacité à proposer trois candidats pour chaque mise à disposition.

Le taux de réservations s'applique aux logements remis à la location annuellement par le bailleur, hors mutations internes et relogements intervenant dans le cadre de l'ANRU, LHI ou opérations de vente

HLM. Le flux annuel que chaque bailleur dédie aux mutations internes se base sur les objectifs fixés dans sa convention d'utilité sociale (CUS) ; et à défaut sur la moyenne constatée sur les deux dernières années (2021 et 2022).

Illustration



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.

2.3. Les logements mis à disposition des communes

Pour répondre à la diversité des demandeurs qui s'adressent aux communes, les bailleurs doivent leur proposer une offre diversifiée en termes de typologie, de loyer et de localisation.

Les communes peuvent néanmoins formuler des préférences concernant les types de logements qui leur seront mis à disposition, pouvant être objectivées par des informations relatives à leurs publics cibles¹, mais sans les traduire en objectifs chiffrés. Ces attentes sont précisées dans les annexes à la présente convention.

Chaque logement qui se libère n'est mis à disposition que d'un seul réservataire.

Article 3. La prise en compte des objectifs de la convention intercommunale d'attribution

Le décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations précise que les nouvelles conventions de réservation doivent permettre aux réservataires d'atteindre les objectifs d'attribution règlementaires et doivent être cohérentes avec les orientations de la convention intercommunale d'attribution :

1. Contribuer à un meilleur équilibre du parc social à travers les attributions
2. Développer les réponses adaptées aux ménages ayant les ressources les plus modestes et aux publics prioritaires
3. Accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiels

¹ En s'appuyant notamment sur les fiches communales de synthèse sur la demande mises à disposition par la Maison de l'Habitat

La convention intercommunale d’attribution a fixé les objectifs d’attribution suivants.

Objectifs règlementaires	Application locale	Résultat 2022
Objectif d’attributions aux publics prioritaires du CCH	Contingent de l’État + 25% des attributions des autres contingents	Information non disponible
Objectif métropolitain de baux signés aux demandeurs du 1 ^{er} quartile et ménages à reloger des projets de renouvellement urbain hors quartier prioritaire	20% pour chaque année entre 2022 et 2024.	11,22%
Objectif de propositions de logements aux demandeurs des autres quartiles en quartier prioritaire (QPV)	75%	74,79%

En cohérence avec les orientations et objectifs de la convention intercommunale d’attributions :

- Les bailleurs s’engagent à :
 - o Répartir les propositions de logements de façon équilibrée entre les réservataires en termes de : typologie de logements, coût des logements (loyers et charges) et de localisation en QPV/hors QPV ;
 - o Favoriser les mutations ;
- Les communes réservataires s’engagent à :
 - o Respecter les obligations légales qui leur incombent concernant les attributions aux publics prioritaires ;
 - o Contribuer aux objectifs de mixité :
 - Pour les 22 communes : attributions suivies de baux signés aux demandeurs du 1^{er} quartile hors QPV ;
 - Pour les 3 communes ayant un QPV : propositions aux demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles en QPV.

Afin d’améliorer les équilibres sociaux du parc social, les communes et les bailleurs s’engagent à prendre en compte le diagnostic d’occupation du parc établi par l’agence d’urbanisme TOPOS.

Article 4. La gestion des réservations

Les communes du territoire assurent une gestion directe de leurs réservations.

4.1. Les informations transmises aux communes

Le bailleur s’engage à délivrer à la commune toutes les informations nécessaires pour optimiser la recherche de candidats :

- La localisation précise du logement, le plafond de ressources, la forme urbaine et l’étage le cas échéant, la typologie, les annexes, le loyer et les charges, et si possible le plan du logement ;
- Les services proches du logement (transports en commun, école, etc.) ;
- L’adaptation éventuelle du logement au handicap (dès que l’information est intégrée dans les outils métiers) ;
- Les informations sur l’équilibre social de la résidence (dès que l’information est intégrée dans les outils métiers des bailleurs).

4.2. La désignation des candidats

Le décret du 25 août 2023 a classé en zone tendue 19 des 22 communes d'Orléans Métropole (liste et carte en annexe).

En application de ce décret, le préavis peut être réduit à un mois.

Ainsi, lorsque l'organisme propose un logement à la commune, celle-ci dispose d'un délai qui va notamment dépendre de l'adresse du logement.

Logements situés en zone tendue	Logements situés hors zone tendue (Bou, Chanteau et Marigny)
Délai de 15 jours pour proposer des candidats	Délai d'un mois pour proposer des candidats, ramené à 15 jours en cas de préavis réduit.

La commune indique un ordre préférentiel en prenant en compte la grille de cotation établie dans le cadre de la CIL si elle le souhaite. Le choix du candidat finalement retenu est effectué par la commission d'attribution des logements.

Si la commune n'a pas de candidat à proposer, elle en informe le bailleur dans un délai de 10 jours maximum. C'est alors le bailleur qui désigne les candidats (l'attribution n'est alors pas comptabilisée au titre des réservations de la commune).

En cas d'insuffisance de candidatures adaptées pour le logement proposé, le bailleur peut proposer des candidatures complémentaires, la priorité étant donnée au(x) candidat(s) présenté(s) par la commune.

Article 5. La concertation pour les programmes neufs

Au moins quatre mois avant la mise en service des nouveaux programmes, le bailleur 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.

Article 6. Les droits de réservations des communes pour les nouveaux programmes

Pour chaque nouveau programme réalisé sur le territoire de la métropole, la commune d'implantation bénéficie de droits de réservations à hauteur de 20% des logements. Ce taux correspond aux contreparties des garanties d'emprunts accordées par la commune et des aides au logement social apportées par la Métropole.

Le transfert des droits de réservations de la Métropole aux communes impose à ces dernières la prise en compte de demandes de logement ciblées par la Métropole qui concernent ses agents et ceux de ses délégataires.

Article 7. Le suivi des réservations

6.1. Le bilan annuel transmis aux communes

Le cadre réglementaire 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.

Sur le territoire de la Métropole, les bailleurs transmettent aux communes les informations leur permettant :

- De s'assurer du respect des termes de la convention à partir d'une liste d'indicateurs :
 - Le nombre de logements mis à disposition de la commune
 - Le nombre de baux signés par des candidats désignés par la commune
 - Le nombre total de logements concernés par la gestion en flux remis à la location dans l'année
 - Le nombre de logements mobilisés pour des mutations internes
- D'apprécier les qualités des logements qui leur sont proposés : typologie, financement, localisation QPV/hors QPV (comparativement à l'ensemble des logements remis à la location par le bailleur).
- D'anticiper l'évolution de leur flux de logements réservés à travers des informations nécessaires à l'actualisation des flux :
 - Le nombre de logements dont les conventions de réservation sont arrivées à terme²,
 - Le nombre de logements neufs à intégrer.

Dans le cas où le bilan révélerait un écart conséquent entre l'objectif et les attributions effectivement réalisées et au regard de l'ensemble des éléments du bilan, un accord pourra être trouvé entre le bailleur et la commune pour une « compensation » l'année suivante.

6.2. Le bilan annuel des réservations sur le territoire d'Orléans Métropole

Les éléments de bilan des communes seront complétés par ceux des autres réservataires et des analyses territoriales complémentaires pourront être réalisées visant notamment à analyser :

- La contribution des différents contingents de réservation à l'atteinte des objectifs d'attribution réglementaires ;
- Les profils des attributaires des différents réservataires et l'impact des contingents sur les équilibres sociaux dans le parc social.

6.3. Le suivi-évaluation

Des réunions d'étape seront organisées à plusieurs échéances :

² Les droits de réservations des collectivités sont prolongés de 5 ans après le remboursement de l'emprunt.

- 1^{ère} réunion d'échange en mars 2024 ;
- 2^{ème} réunion à 6 mois pour un bilan partenarial de la gestion en flux.

Une première évaluation sera réalisée après un an de fonctionnement sur la base :

- Du bilan annuel mentionné plus haut ;
- D'une analyse plus qualitative du fonctionnement des réservations sur le territoire.

Article 8. Durée de la convention

La présente convention est établie pour une durée de trois ans.

Considérant que les communes comme les bailleurs doivent pouvoir « tester » ce nouveau mode de gestion des réservations et l'ajuster si besoin, une clause de revoyure est prévue en fin d'année 2024 pour ajuster les termes de la présente convention. Le flux des réservations pourra être revu en tenant compte des droits échus et des nouvelles réservations.

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.

Vincent MICHAUT

Souleye DIOUF

Maire de Saint-Cyr-en-Val

Directeur de la gestion du patrimoine
3F Centre Val de Loire

Philippe PARNET

Olivier PASQUET

Directeur Général des Résidences de
l'Orléanais

Directeur Général de Logem Loiret

Bernard VENET

Directeur de la clientèle et du patrimoine de
Valloire Habitat

Envoyé en préfecture le 07/12/2023

Reçu en préfecture le 07/12/2023

Publié le

ID : 045-214502726-20231204-0108_2023-DE



ANNEXE PAR BAILLEUR

SAINT-CYR-EN-VAL

Flux de logements de la commune pour chaque bailleur

• Flux de logements de la commune chez chaque bailleur

	Données au 31.12.2022	Bailleur A – Résidences de l'Orléanais	Bailleur B- 3F	Bailleur C Logem Loiret	Bailleur D Valloire Habitat
a	Nb de logements sur la commune	57	28	19	6
b	Nb de logements concernés par la gestion en flux	57	28	19	6
c	Nb de logements réservés de la commune	5	5	8	1
d	Taux de réservations constaté (c / b)	8,8 %	17,9 %	42,1 %	16,7 %
e	Taux de réservation retenu pour 2024	20 %	20 %	30 %	20 %

• Estimations du nombre d'attributions pour l'année 2024

	Indicateurs	Bailleur A	Bailleur B	Bailleur C	Bailleur D
f	Taux de rotation (moyenne 2021-2022)	2 %	14,4 %	5,3 %	0 %
g	Nb de logements concernés par la gestion en flux fin 2023	57	28	19	6
h	Estimation flux global 2024 (f X g)	1,14	4	1	0
i	Estimation logements mobilisés pour les mutations en 2024	0	0	0	0
j	Estimation nb d'attributions pour la commune en 2024 (h – i) X e	0	0	0	0

b : Cf. convention définissant les logements non concernés.

f : Taux de rotation : nombre de logements libérés au cours de l'année divisé par le nombre de logements dans le parc en fin d'année (taux de rotation à la commune).

i : sur la base du taux indiqué dans la CUS ; à défaut, report de la moyenne 2021-2022.

• Option : préférences de la commune concernant les logements mis à disposition

- Typologies : T3, T4
- Financements : PLUS
- Caractéristiques particulières : accès handicap, mobilité réduite
- Éventuels types de logements non souhaités (typologies, financements...) :

- Logements non concernés par la gestion en flux

NOM BAILLEUR : _____

[illegible]

(1) Liste des motifs
PLI
A LA VENTE
PROGRAMME A LA DEMOLITION
LOG. AVEC GESTION SPECIFIQUE
RÉSERVÉ DEFENSE NATIONALE
RÉSERVÉ ETAB. SANTE

Les logements en résidence
(personnes âgées, étudiants...)
n'ont pas à être renseignés.