

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212801401-20240219-D08-02-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/02/2024
Publication : 21/02/2024


ÉPERNON
www.ville-epernon.fr

3F Centre Val de Loire 
Groupe ActionLogement

CONVENTION DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR LES COMMUNES

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.

Nos communes d'implantation 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.

Entre

La commune d'ÉPERNON, représentée par son maire, François BELHOMME, et désignée sous le terme « la commune », d'une part

Et

3F Centre Val de Loire, Société Anonyme d'HLM inscrite au RCS de Blois, immatriculée sous le numéro SIREN 967 200 049, dont le siège social est situé 7 rue Latham CS 93310 à BLOIS 41033 représentée par Monsieur Souleye DIOUF, Directeur Général, désigné sous le terme le bailleur, d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

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. Le flux de chaque commune est indiqué dans des fiches communales annexées à la convention.

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 sociaux qui ne seront pas remis à la location par le bailleur : logements mis à la vente et logements voués à la démolition.

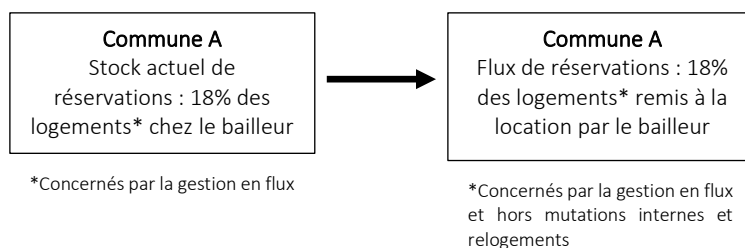
2.2. Le calcul du flux de réservations des communes

Conformément à la réglementation, le calcul du flux s'appuie sur l'état des lieux des réservations réalisé par le bailleur. 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 arrêtés au 31/12/2022.

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, lutte contre l'habitat indigne 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, le bailleur doit 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 cibles, 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 équilibres de peuplement

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 permettant de :

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

Article 4. La gestion des réservations

Les communes 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

Lorsque l'organisme propose un logement à la commune, celle-ci dispose d'un délai d'1 mois, ramené à 15 jours dans le cas d'un préavis court, pour transmettre les candidatures au bailleur.

Lorsqu'un logement lui est mis à disposition, la commune réservataire recherche trois candidats correspondant aux caractéristiques du logement proposé en s'efforçant de vérifier la validité de la demande ainsi que les informations fournies concernant les ressources et la composition familiale.

La commune indique un ordre préférentiel. 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.

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, la commune d'implantation bénéficie de droits de réservations à hauteur des contreparties des garanties d'emprunts accordées dans la limite de 20%.

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.

Ce bilan annuel permet :

- 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 terme¹,
 - 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.

¹ Les droits de réservations des collectivités sont prolongés de 5 ans après le remboursement de l'emprunt.

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.

Le

Pour la commune de Epernon

Le Maire

François BELHOMME

3F Centre Val de Loire

Le Directeur Général

Souleye DIOUF

ANNEXE PAR COMMUNE

COMMUNE de EPERNON

• Flux de logements de la commune chez chaque bailleur

	Données au 31.12.2022	3F CVL
a	Nb de logements sur la commune	87
b	Nb de logements concernés par la gestion en flux	87
c	Nb de logements réservés par la commune	20
d	Taux de réservation constaté	23 %
e	Taux de réservation retenu pour 2024	20 %

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

	Indicateurs	3F CVL
f	Taux de rotation (moyenne 2021-2022)	5,18 %
g	Nb de logements concernés par la gestion en flux fin 2023	87
h	Estimation flux global 2024 (f x g)	5
i	Estimation logements mobilisés pour les mutations en 2024	1
j	Estimation nb d'attributions pour la commune en 2024 (h - i) X e	1

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 :
- Financements :
- Caractéristiques particulières :

- Éventuels types de logements non souhaités (typologies, financements...) :