

**22 juin 2021**

**Gestion en flux**



## ORDRE DU JOUR

**9h00 – 10h30**      Echanges avec les organismes  
sur l'avancement des réflexions sur les territoires

**10h30 – 11h45**      Partage et échange sur les  
positionnements des principaux réservataires

**11h45 – 12h00**      Conclusion et perspectives



## Les étapes du passage à la gestion en flux

- Réalisation de l'état des lieux
- Définition des flux
- Assiette de calcul
- Affectation des logements
- Modalités de gestion
- Formalisation de la convention
- Modalités de suivi



# 1 – Réalisation de l'état des lieux

## Ce que dit le décret

*Chaque organisme bailleur transmet simultanément les données relatives à la localisation, au nombre et à la typologie des logements sociaux réservés en l'état des conventions conclues, réservataire par réservataire, pour l'ensemble de son patrimoine locatif social, sur un département donné.*

## Cadre commun

- *1er niveau d'état des lieux → Cadre réglementaire*  
*Référence du logement / Réservataire / Commune / Type*
- *2ème niveau d'état des lieux → Données complémentaires utiles aux échanges et éléments de diagnostic transmis par les réservataires*  
*Date fin de convention / QPV/HQPV / Individuel/Collectif / Financement / Date construction / Taux de rotation résidence/secteur*

# 2 – Définition des flux

## Ce que dit le décret

*Les réservations prévues par la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur.*

## Cadre commun

*État prioritaire dans la définition des flux*

*Équité de traitement des réservataires et s'assurer de la compatibilité des flux de réservations accordées*

*Cohérence de ces flux de réservations avec les orientations des politiques intercommunales d'attributions.*

## 2.1 – L'assiette de calcul

### Ce que dit le décret

*Pour le calcul du flux annuel mentionné à l'alinéa précédent, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur et aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 ou dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.*

### Cadre commun

*Doivent être exclus de l'assiette de calcul, les logements mobilisés pour les mutations internes, pour les relogements dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (NPRU) ou de lutte contre l'habitat indigne, liés à des ORCOD, ou encore des relogements liés à des opérations de vente hlm.*

# 2.1 – L'assiette de calcul

## Indicateurs pour définir les logements à sortir de l'assiette

*Vente → Délibération du CA de l'organisme / Plan de vente / CUS ?*

*Démolition → Délibération de l'organisme / Nb de logements occupés ?*

## Indicateur pour estimer le nombre de logements remis à la location l'année N

*Taux de rotation → Moyenne constatée sur 2 ou 3 ans : 2018, 2019, 2020 OU année N-1 ? Échelle du réservataire ou commune ? Distinction QPV/hors QPV ?*

## Indicateurs pour estimer des logements à exclure de la base de calcul

*Mutations → CUS du bailleur / Moyenne constatée sur 2 ou 3 ans : 2018, 2019, 2020 OU année N-1 / CALEOL / Taux inscrit à la CIA ?*

*Relogements pour ANRU, ORCOD, LHI → Objectifs et engagements du bailleur formalisés dans un document-cadre ?*

## 2.2 – Le calcul Contingent de l'Etat

### Ce que dit le décret

*Art. R. 441-5-2.-I.-Lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est l'Etat, la part des logements réservés par le préfet de département dans le cadre de la convention de réservation mentionnée à l'article R. 441-5 représente 30 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.*

### Tendances régionales

*L'État affirme une volonté de remobiliser son contingent et de tendre vers les 30% maximum.*

### A approfondir sur chaque département

*Taux de réservation différencié selon les typologies de logement ?*

*Gestion déléguée ou gestion directe ?*

*Modalités de désignation des biens ?*

*Pas de prise en compte du taux de rotation ?*

*Décompte des objectifs (proposition, attribution en CAL, bail signé) ?*

## 2.2 – Le calcul Contingent des communes et des EPCI

### Ce que dit le décret

*Lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, par dérogation aux dispositions de l'article R. 441-5, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire. La part des logements réservés en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires mentionnés à l'alinéa précédent ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire. Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.*

### Tendances régionales

*Situations différenciées dans les territoires avec des communes ayant totalement délégué la gestion de leur contingent au bailleur et d'autres qui mobilisent des logements au-delà de leur contingent.*

*Grande diversité d'acteurs, qui nécessite pour les bailleurs gérant un parc sur de nombreuses communes, de regrouper les interlocuteurs (EPCI ?)*

### A approfondir

*Articulation des priorités des communes avec les CIA ?*

*Gestion déléguée ou Gestion directe ?*

*Modalités de désignation des biens ?*

*Pas de prise en compte du taux de rotation ?*

*Décompte des objectifs (proposition, attribution en CAL, bail signé) ?*

# 2.2 – Le calcul Contingent d'Action logement

## Tendances régionales

- *Une conversion des droits de suite en cours dans les conventions qui tient compte :*
  - *De la durée restante de la convention concernée*
  - *Du taux de rotation (échelle à définir)*
  - *Du nombre de logements concernés dans la convention*
- *Conserver les proportions actuelles (en pourcentage) en fonction du financement du logement et de la zone géographique B1/B2/C*
- *Distinction entre individuel et collectif*
- *Ajout des DU liés aux financements spécifiques*
- *Gestion directe à l'exception des territoires les plus détendus*

## A approfondir

*Modalité de désignation des biens ?*

*Décompte des objectifs (proposition, attribution en CAL, bail signé) ?*

# 3 – Affectation des logements

## Ce que dit le décret

*Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.*

*La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14.*

## A approfondir

*Affectation du logement à sa libération : multi réservataire ou réservataire unique ?*

*A relier aux modalités de décompte des objectifs*

## 4 – Modalités de mise en œuvre

### A approfondir

*Informations échangées entre le bailleur et le réservataire sur les logements mis à disposition et sur les candidats proposés → **quelles modalités de transmission de l'information sur les logements en libération au réservataire ?***

*Logement neuf → **Etablir un cadre de concertation spécifique pour le neuf***

# 5 – Formaliser la convention

## Principes

*Proposition d'un format régional mais en laissant une certaine souplesse ?*

*Convention bailleur / réservataire à l'échelle du dép. mais coordination à l'échelle de l'EPCI*

*L'État est prioritaire avant toute autre signature de convention mais quelle articulation entre réservataires ?*

*Le bilan annuel doit également valoriser les propositions refusées*

## A approfondir

*Rédaction de clauses types ?*

*Distinction QPV / Hors QPV ?*

*Comment satisfaire les attentes de tous les réservataires ?*

*Quelle durée de convention ?*

*Convention unique inter-réservataire à expérimenter à l'échelle des EPCI ? → permettre une meilleure mise en cohérence entre la gestion en flux et les objectifs territoriaux d'attributions définis dans les CIA.*

# 6 – Modalité de suivi / bilan

## Principes

*Bilan → Elaboré par chaque organisme avant le 28 février de chaque année*

*Modalités de partage → Transmis aux réservataires et aux EPCI compétents pour présentation en CIL*

*Contenu → Propositions/attributions par réservataire, par typologie de logement, par type de financement, par localisation (commune et QPV/hors QPV) et par période de construction*

*Evaluation et recadrage → La CIL peut formuler des recommandations*

## A approfondir

*Suivi régulier des objectifs pour permettre les réajustements nécessaires*

*Consolidation interorganismes ?*

*Valorisation des propositions non suivies d'attribution*

*Quels outils de suivi ?*

## Recommandations

- ❖ *Renforcer le rôle d'animation et de pilotage régional et départemental de la réforme par l'état, en lien avec les organismes Hlm et les EPCI compétents et réservataires ; renforcer son rôle dans le suivi et la coordination du déploiement de la GEF au-delà de son rôle de réservataire, en lien avec les EPCI compétents ;*
- ❖ *Pour la définition du taux de réservation du contingent préfectoral, tenir compte de l'analyse de la demande, de la réalité du parc mobilisé et des caractéristiques du marché local.*
- ❖ *Autoriser et accompagner des accords entre organismes et réservataires et la définition de principes communs pour le passage à la GEF, portant notamment sur les sujets suivants : les logements intégrés à l'assiette de calcul, les modalités de comptabilisation en propositions / attributions et les modalités de traduction du stock au flux. Prévoir dans le décret, des possibilités de dérogation sur les modalités de calcul de l'assiette, en accord avec le Préfet.*
- ❖ *Autoriser des expérimentations locales pouvant aller, en cas de d'accord et toutes les parties, jusqu'à la contractualisation d'une convention multipartite unique entre l'organisme, l'EPCI, l'État et les différents réservataires précisant les objectifs d'attributions et valant convention de gestion en flux.*