



CONVENTION DE GESTION EN FLUX DE RESERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

2024-2026

La présente convention est établie entre :

- Touraine Logement ESH, représentée par son Directeur Général Nathalie BERTIN, dénommée le bailleur

Et

- La collectivité territoriale, commune de MONTS représentée par Laurent RICHARD, le 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 d'Indre-et-Loire.

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 en annexe de la présente convention, puis détaillé annuellement pendant 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^{er} : Cadre territorial de la convention

La présente convention prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de réservation de la commune de MONTS au sein du parc locatif social de Touraine Logement implanté sur son territoire.

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 convention vise à mettre en œuvre une gestion mutualisée des flux dédiés entre réservataires.

En privilégiant une logique de publics à une logique de filière, le processus simple, fluide et efficace de désignation des demandeurs sera préservé.

Sur le principe d'une gestion mutualisée du flux dédié à la collectivité, la commune de MONTS et Touraine Logement 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 Intercommunale d'Attribution (CIA) lorsqu'elles existent ;
- Les publics cibles identifiés au sein du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Article 2 : Parc locatif social concerné par la gestion en flux

Le patrimoine du bailleur, 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 Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le flux annuel global réparti entre les réservataires comprend les logements libérés ou mis en service dans l'ensemble du patrimoine soumis à la gestion en flux, après avoir opéré plusieurs déductions.

2.1. Détermination de l'assiette de calcul

L'assiette des logements concernés par la gestion en flux découle du calcul suivant :

- **Le parc de logements détenus par le bailleur social** (données RPLS au 1^{er} janvier de l'année N) comprenant :
 - 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 avec le concours financier de l'État (à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement antérieur à 1977 tels les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN...);
 - Les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L411-6 du CCH;
 - Les logements appartenant à l'organisme d'habitation à loyer modéré ou gérés par celui-ci.
- **Dont sont exclus** (de la gestion en flux) les logements suivants qui demeurent gérés en stock :
- Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ;
 - Les structures médico-sociales ;
 - Les CHRS et résidences sociales ;
 - Les logements réservés au profit des services relevant de la Défense Nationale, de la Sécurité Intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes ;
 - Les logements réservés par les établissements publics de santé ;
 - Les logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif.
- **Dont sont également déduits**, chaque année, les logements identifiés dans le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, à savoir :
- ⊖ Les logements nécessaires aux mutations internes du bailleur. Compte-tenu des besoins identifiés par le bailleur en fonction des attributions réalisées sur les 3 dernières années, une base de 8% des attributions est retenue la première année sur l'ensemble du patrimoine ; base qui sera revue chaque année pour tenir compte des logements à mobiliser notamment dans le cadre de l'application du volet Examen de l'Occupation des Logements (EOL) des CALEOL, ou d'éventuelles opérations de relogement des locataires dans le cadre d'une opération de démolition hors NPNRU ;
 - Les logements nécessaires aux relogements de locataires dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain (NPNRU). Pour ces logements, la convention ANRU servira de document de référence pour la définition de l'assiette ;
 - Les logements nécessaires aux 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). En cas de mise en place d'un tel dispositif, le nombre de relogements à effectuer sera issu de l'enquête sociale et restreint aux ménages éligibles au logement social ;
 - Les logements nécessaires aux relogements de personnes mal-logées (habitats indignes et insalubres faisant l'objet d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter (art. L.521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH). Pour ces logements, le nombre moyen d'attribution enregistré pour ce motif sur les 3 dernières années (hors 2020) servira de base de référence pour la définition de l'assiette et éventuellement à l'appui d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale si elle existe ;
 - Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux. Pour ces logements, les conventions d'utilité sociale (CUS) et les plans de vente serviront de documents de référence pour cadrer le nombre de logements à exclure du flux. Les autorisations de vente au fil de l'eau pourront également être prises en compte (art. L443-7 du CCH).

2.2. Mode de gestion spécifique

Sur le territoire départemental, il a été décidé de façon partenariale et avec l'accord du Préfet d'Indre-et-Loire de conserver un mode de gestion spécifique pour :

- Les PLA-I adaptés,
- Les logements dédiés aux citoyens français itinérants (habitats adaptés),
- Les logements disposant d'une autorisation spécifique instituée par l'article 20 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (dite loi « ASV »),
- Les logements réservés à des caisses de retraite ou à des associations œuvrant pour les personnes en situation de handicap (ex. : APF France Handicap, l'Institut Le Mai,...).

Les logements jeunes faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN ») ne feront pas l'objet d'un mode de gestion spécifique et seront donc concernés par la gestion en flux.

Par ailleurs, conformément à la convention contractualisée avec l'État, du fait de la spécificité des publics visés par le dispositif de sous-location à des associations financées par l'État, dans le cadre de dispositifs de politique publique pour lesquels les ménages bénéficiaires sont orientés par le SIAO, les logements concernés seront comptabilisés dans le flux au titre du contingent préfectoral.

Article 3 : État du stock de logements

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'estimation du nombre de logements à mettre à la disposition de la commune à la date de signature de la présente convention est détaillé en annexe et sera revu annuellement.

Article 4 : Flux annuel de logements à répartir

La qualification du flux proposé à la collectivité dépendra des libérations 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 ;
- Le cas échéant, les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions, 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 exemple de localisation, QPV/hors QPV, plafonds de ressources, typologie) ;

Article 5 : Modalités de gestion de la réservation

Le choix du mode de gestion relève de la collectivité en tant que réservataire, en accord avec le bailleur.

Quel que soit le mode de gestion retenu, le mode de comptabilisation retenu devra permettre au réservataire 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 (pour les territoires concernés) ;

Ainsi que les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les cadres locaux :

- Conférence intercommunale du logement (CIL) le cas échéant ;
- Commission intercommunale d'attribution (CIA) le cas échéant ;
- Cotation de la demande définie par l'EPCI le cas échéant ;
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) - Si réservation CD activée et déléguée ;
- Accord collectif départemental pour le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales - Si réservation CD activée et déléguée ;
- Service intégré d'accueil et d'orientation du département (SIAO) - Si réservation CD activée et déléguée.

Dans le cadre de la gestion en flux, les bailleurs sociaux sont responsables de l'allocation des logements aux réservataires afin de mieux rapprocher l'offre à la demande, dans un cadre transparent et partagé.

5.1. Gestion en flux du patrimoine existant

Les droits de réservation sont gérés en « gestion directe » : la collectivité présente au bailleur des demandeurs pour l'attribution de logements sociaux lors d'une remise en location.

Dans le cadre de la gestion directe de ses droits de réservation, la commune de et Touraine Logement seront attentifs 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 par logement, qui à défaut pourra être complétée par le bailleur.

Les caractéristiques minimales des logements à transmettre auprès de la collectivité au moment de la libération sont les suivantes :

- Date de la vacance effective ;
- Financement initial du logement ;
- Plan du logement (si possible) ;
- Balcon ou annexes type jardin ou terrasse (si possible)
- DPE (si possible)
- Typologie du logement
- Adresse du logement ;
- Localisation (QPV/Hors QPV) ;
- Date de construction de l'immeuble ;
- Accessibilité PMR/étage/ascenseur – labellisation éventuelle du logement ;
- Surface du logement

- Garage ou place de parking.

Il est proposé d'adopter une orientation multi désignataires, avec un droit de priorité de 15 jours, afin de permettre à chaque réservataire de pouvoir proposer des candidats sur tout type de logement, en fonction de la demande exprimée au moment de la communication par le bailleur d'une libération de logement.

Ce droit de priorité ne s'entend pas sur la totalité des logements à la relocation mais dépend du flux calculé. Dans le cadre de la gestion en flux, le bailleur est responsable de la répartition des logements libérés entre réservataires afin de mieux rapprocher l'offre à la demande, dans un cadre transparent et partagé.

Les échanges se déroulent selon les modalités définies ci-dessous :

ACTEUR	ACTION	DELAI	
Touraine Logement	Proposition de mise à disposition d'un logement à un réservataire	J	Dès réception du préavis (sauf exception), via la transmission de la fiche logement correspondante
Réservataire	Réponse du réservataire quant à l'acceptation de ce logement et la confirmation de l'existence de candidats pour ce logement (oui/non)	J +15	Dans les 15 jours suivant la réception de l'avis de vacance et de la fiche logement (= délai de priorité du réservataire).
Touraine Logement	En l'absence de réponse dans le délai imparti, ouverture aux autres réservataires pour la proposition de candidats, sous un délai de 15 jours	J+16	A l'expiration du délai de priorité octroyé au premier réservataire informé de l'avis de vacance
Réservataire	Transmission de 3 dossiers complets au bailleur	J+30	Le réservataire dispose de 15 jours supplémentaires après délai du droit de priorité pour envoyer les 3 dossiers complets.
Touraine Logement	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, afin de répondre à ses obligations légales.		

Les visites de logement seront majoritairement effectuées a posteriori de la CALEOL pour le candidat retenu en rang 1 sauf situation d'urgence ou exceptionnelle. Il est précisé que l'adresse du logement vacant sera donnée systématiquement aux candidats locataires afin qu'ils puissent se positionner sur le bien en parfaite connaissance de la situation géographique et de l'environnement.

Le refus par le candidat du logement proposé après une proposition de logement formulée suite à une décision d'attribution de la CALEOL, se déduira du flux mis à disposition de la collectivité, sauf refus pour motif légitime.

5.2. Gestion en stock du parc neuf

Il est prévu une gestion en « stock » pour « un tour » pour les programmes neufs, les logements intégreront donc l'assiette des logements comptabilisés dans le flux l'année suivant leur livraison.

Pour chaque livraison de programme de logements sociaux, le bailleur veillera à répartir de façon équilibrée les logements entre les réservataires de l'opération, tenant compte des contributions apportées par chaque réservataire (garantie d'emprunt, subvention et apport de foncier) dans la limite des seuils réglementaires.

Ainsi, le bailleur adressera à la collectivité, par courrier électronique, la liste des logements qui lui seront proposés pour leur première mise en location.

Les conventions de réservation préciseront les modalités de concertation que les bailleurs sociaux souhaitent organiser avant la mise en location des logements neufs. A minima les informations suivantes devront être transmises aux communes réservataires :

- Date de la vacance effective ;
- Financement initial du logement ;
- Plan du logement (si possible) ;
- Balcon ou annexes type jardin ou terrasse (si possible)
- DPE (si possible)
- Typologie du logement
- Adresse du logement ;
- Localisation (QPV/Hors QPV) ;
- Date de construction de l'immeuble ;
- Accessibilité PMR/étage/ascenseur – labellisation éventuelle du logement ;
- Surface du logement
- Garage ou place de parking.

5.3. Gestion de l'urgence

Des crises ponctuelles et territorialisées, sociales ou liées à des catastrophes naturelles ou industrielles, peuvent nécessiter de reloger en urgence des ménages dans le parc locatif social. Pour ces relogements d'urgence, l'ensemble des contingents sera mobilisé.

Article 6 : Objectif quantitatif d'attribution et comptabilisation

Réglementairement, le taux affecté à la collectivité correspond à la part des logements réservés tel que décrit dans l'article 3 de la présente convention.

Les engagements et les modalités de comptabilisation des logements du flux portent sur les propositions de logement formulées après décision d'attribution de la CALEOL.

Le bilan annuel intègrera l'analyse des propositions non abouties.

Article 7 : Évaluation annuelle de la convention

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet, d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et les différents réservataires. Il est transmis avant le 28 février de chaque année.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée, faisant apparaître :

- Les attributions de logements réalisées dans le flux, par réservataire, par public (prioritaires, 1^{er} quartile), par typologie de logement, type de financement, localisation (EPCI et commune, hors/en QPV).
- Les attributions de logements réalisées hors du flux.

L'objectif de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux 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).

Le bilan réalisé annuellement 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 8 : Durée et actualisation de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction.

Cependant, à compter de la signature et mise en œuvre de la présente, une clause de réexamen à 6 mois est fixée et pourra donner lieu à un avenant en fonction des premiers constats.

Par la suite, l'annexe à la présente convention sera actualisée annuellement. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définie à l'article 7.

La convention pourra également faire l'objet d'un avenant s'il était besoin de prendre en compte :

- De nouveaux besoins identifiés par les collectivités (communes, EPCI) et/ou le bailleur ;
- Une évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Une modification des dispositions relatives à la gestion des droits de réservation (gestion déléguée et gestion directe).

Fait en deux exemplaires

A Tours, le 20 novembre 2023.

Monsieur le Maire de MONTS	Touraine Logement ESH Le Directeur Général,
Laurent RICHARD	Nathalie BERTIN

Annexe individuelle ANNEE 2023

Commune de MONTS

Parc locatif social (au 31/12/2022)

Détermination Calcul de l'assiette		Nb de logements
Parc de logements détenus par le bailleur social sur le territoire communal	Nb total de logements :	49
	Dont logements conventionnés	49
	Dont logements non conventionnés	0
	Dont logements déconventionnés	0
Dont sont exclus	Nb total de logements exclus du flux :	0
	Dont logements financés en PLI ou non conventionnés et sans aide de l'État	0
	Dont logements au titre de l'habitat inclusif	0
Dont sont également déduits	Logements nécessaires aux mutations internes du bailleur	La part nécessaire aux mutations internes a été déduite de l'assiette globale de logements, couvrant l'ensemble du territoire départemental.
	Logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux	La part nécessaire aux ventes a été déduite de l'assiette globale de logements, couvrant l'ensemble du territoire départemental.
Taux de réservation appliqué aux estimations		20%
Taux de rotation annuel Touraine Logement (référence 2022)		10,31%
Estimation du nombre de logements à répartir par an tout réservataire, mutations et plan de vente (le cas échéant) déduits		5
Estimation nombre de logements à orienter vers le réservataire « commune »		1

NOTA : cette estimation peut varier selon le taux de rotation annuel réel, le nombre de logements réservés pour les mutations et le nombre de ventes de logements locatifs sociaux.

Fait à Tours, le 20 novembre 2023.

Monsieur le Maire de MONTS	Touraine Logement ESH Le Directeur Général,
Laurent RICHARD	Nathalie BERTIN