

## Convention de gestion en flux de réservation de logements locatifs sociaux 2024 - 2026

La présente convention est établie entre :

Val Touraine Habitat, Office Public de l'Habitat, d'Indre-et-Loire, représenté par son Directeur Général, dénommé le bailleur

Et

La Ville de Monts, représentée par Monsieur RICHARD Laurent 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 dans 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.

La présente convention prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

## **Article 1 : le 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 Val Touraine Habitat 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 Val Touraine Habitat 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 : Le 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<sup>er</sup> janvier de l'année N-1, en l'occurrence 2022) 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** 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, sur la base des bilans de ces 3 dernières années, soit une moyenne de 14 %, étant précisé qu'il convient de tenir compte notamment :
    - ✓ des logements à mobiliser dans le cadre de l'application du volet Examen de l'Occupation des Logements (EOL) des CALEOL ;
    - ✓ des logements nécessaires aux relogements de 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'Etat, du fait de la spécificité des publics visés par le dispositif de sous-location à des associations financées par l'Etat, dans le cadre de dispositifs de politique publique, les logements concernés seront comptabilisés dans le flux au titre du contingent préfectoral.

### **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, 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 du stock de logements réservés par la commune de Monts à la date de signature de la présente convention est détaillé en annexe et sera revu annuellement.

### **Article 4 : Le 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 ex. de localisation, QPV/hors QPV, plafonds de ressources, typologie) ;

## Article 5 : Les modalités de gestion de la réservation

Le choix du mode de gestion relève de la commune 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 suivis 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) 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 commune présente au bailleur **au moins 3 dossiers complets de 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 Monts et Val Touraine Habitat 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, 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 ;
- typologie du logement
- adresse du logement ;
- période de construction de l'immeuble ;

- montant du loyer + charges ;
- Accessibilité PMR/étage/ascenseur ;
- 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 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.

Proposition de mise à disposition d'un logement à un réservataire	Dès réception du préavis (sauf exception) via la transmission de la fiche logement correspondante J
Position du réservataire quant à l'acceptation de ce logement et la confirmation de l'existence de candidats pour ce logement (oui/non)	Dans les 15 jours suivant la réception de l'avis de vacance et de la fiche logement (délai de priorité du réservataire) J + 15
Confirmation dans le délai du droit de priorité	Le réservataire a 15 jours supplémentaires pour envoyer les 3 dossiers complets. Le bailleur se réserve le droit de compléter si besoin la liste des candidats. J + 30
En l'absence de confirmation dans le délai imparti, ouverture aux autres réservataires pour la proposition de candidats, sous un délai de 15 jours	A l'expiration du délai de priorité octroyé au premier réservataire informé de l'avis de vacance J + 30
1 mois total max	Transmission des dossiers complets au bailleur
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

Les visites de logements seront effectuées dans la mesure du possible avant le passage en CALEOL. Toutefois, notamment en cas de préavis réduit et lorsque le logement est encore occupé, les visites pourront être programmées postérieurement au passage en CALEOL. 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 attribution en rang 1 en 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 le flux dès leur première remise en location.

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 mais a minima les informations suivantes devront être transmises aux réservataires :

- la typologie du logement et la surface habitable,
- le loyer maximum par mois, et charges,
- le type de financement,
- la localisation précise et le niveau (étage).

### 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 : L'objectif quantitatif d'attribution et la comptabilisation**

Règlementairement 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 intégrera l'analyse des propositions non abouties.

### **Article 7 : L'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 logement réalisées dans le flux, par réservataire, par public (prioritaires, 1<sup>er</sup> quartile), par typologie de logement, type de financement, localisation (EPCI et commune, hors/en QPV).
- les attributions de logement 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 : La 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

**Le Maire de Monts**

**Le Directeur Général**

**Monsieur RICHARD Laurent**

**Jean Luc TRIOLLET**



**Annexe individuelle ANNEE 2024**  
Commune de Monts  
**Parc locatif social (au 31/12/2022)**

<b>DETERMINATION DU CALCUL DE L'ASSIETTE</b>		<b>Nb de logements</b>
<b>Parc de logements détenus par le bailleur social</b>	Nombre de logement sur la commune <b>(A)</b>	299
<b>Dont sont exclus</b>	Nombre de logements non conventionnés et/ou avec un financement PLI <b>(B)</b>	0
	Logements réservés défense nationale, sécurité intérieure / structures médico-sociales / logements réservés par les établissements publics de santé / Foyers et résidences universitaires <b>(C)</b>	3
	Logements voués à la démolition <b>(D)</b>	0
<b>E = Assiette du flux hors logements déduits TOTAL : A-B-C-D</b>		<b>296</b>
<b>Dont sont également déduits</b>	Logements nécessaires aux mutations internes du bailleur <b>(F)</b>	4
	Logements nécessaires aux relogements (NPNRU), ou d'une opération de démolition hors ANRU, de réhabilitations lourdes hors programme ANRU <b>(G)</b>	0
	Logements nécessaires aux relogements (ORCOD) <b>(H)</b>	0
	Logements nécessaires aux relogements de personnes mal-logées ( <u>habitats indignes et insalubres</u> ) <b>(I)</b>	0
	Logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux <b>(J)</b>	0
<b>K = Assiette du flux réel TOTAL : E-F-G-H-I-J</b>		<b>292</b>

<b>DETERMINATION DE LA REDISTRIBUTION PAR ANNEE DU NOMBRE DE LOGEMENT</b>	
Taux de rotation VTH figé en 2022	<b>9.13%</b>
Taux de mutation VTH figé sur les 3 dernières années	<b>14%</b>
Assiette du flux hors logements déduits <b>(E) (TOTAL : A-B-C-D)</b>	296
Nombre de logement à redistribuer en 2024 selon le taux de rotation de VTH pour tous les réservataires <b>E x 9.13% = (L)</b>	27
Nombre de mutation : <b>(F) = L x 14%</b>	4
Nombre de logement à redistribuer en 2024 selon le taux de rotation de VTH pour tous les réservataires déduit des mutations VTH <b>L - F = (M)</b>	23
Nombre de logement Mairie à attribuer en 2024 (cadre légal de 20%) <b>M x 20%</b>	5

Pour 2024, la Mairie de Monts se verra redistribuer 5 logements.

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 la collectivité.

Pour rappel en 2022, 25 logements ont été libérés sur la commune de Monts (tous réservataires confondus) dont 14 logements avaient pour réservataire la Mairie.