

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 20 MARS 2025

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35

En exercice : 35

Présents : 27

Représentés : 8

Pour : 33

Contre : 0

Abstentions : 1

NPPV : 1

OBJET : Approbation de la convention bilatérale 2024-2026 définissant les nouvelles règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relavant du contingent de la ville de Fontenay-aux-Roses sur le patrimoine du bailleur ICF Habitat La Sablière

L'An deux mille vingt-cinq, le vingt mars à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses, légalement convoqué le quatorze mars, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de de M. Laurent VASTEL, Maire.

Etaient présents : M. VASTEL, Mme REIGADA, Mme GALANTE-GUILLEMINOT, M. RENAUD, Mme BULLET, M. DELERIN, Mme BEKIARI, M. CHAMBON, Mme ANTONUCCI, M. CONSTANT, M. LE ROUZES, M. ROUSSEL, Mme. MERCADIER, Mme RADOARISOA, Mme PORTALIER-JEUSSE, M. GABRIEL, M. BERTHIER, Mme COLLET, Mme KARAJANI, Mme MERLIER, Mme GAGNARD, M. SOMMIER, M. KATHOLA, M. MERGY, Mme BROBECKER, M MESSIER, Mme LE FUR, Conseillers municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

M. LAFON pouvoir à
M. BOUCLIER pouvoir à
Mme SAUCY pouvoir à
Mme LECUYER pouvoir à
M. HOUICINI pouvoir à
Mme GOUJA pouvoir à
Mme POGGI pouvoir à
Mme KEFIFA pouvoir à

M. ROUSSEL
Mme GALANTE-GUILLEMINOT
M. LE ROUZES
Mme PORTALIER-JEUSSE
M. GABRIEL
Mme LE FUR
M. MERGY
Mme REIGADA

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : Mme REIGADA est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L 2252-1 et L 2252-2,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5-2

VU la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

VU la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

VU la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

VU la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

VU l'arrêté du ministre auprès de la ministre de la transition écologique chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif et aux pièces justificatives pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

VU le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

VU le projet de convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Ville de Fontenay-aux-Roses sur le patrimoine du bailleur ICF Habitat La Sablière, ci-annexé ;

CONSIDERANT l'intérêt pour la ville de signer cette convention afin de continuer à désigner des candidats sur les logements du patrimoine du bailleur ICF Habitat La Sablière, situés sur son territoire ;

CONSIDERANT que la modification des dates de la convention bilatérale 2024-2026 n'est pas modifiable en raison des dispositions réglementaires en vigueur. Cette convention sera par conséquent rétroactive à partir du 1^{er} janvier 2024 ;

CONSIDERANT l'obligation pour la ville d'adopter la gestion en flux et de signer des conventions définissant les modalités de mise en œuvre.

Le Rapporteur entendu,
Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : APPROUVE la convention la convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Ville de Fontenay-aux-Roses sur le patrimoine du bailleur ICF Habitat La Sablière.

Article 2 : DIT que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la Ville de Fontenay-aux-Roses, et qu'elle pourra être contestée par la voie d'un recours gracieux ou par voie d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 bd de l'Hautil BP 30322, 95027 CERGY PONTOISE CEDEX) dans un délai de 2 mois suivant sa publicité.

Article 3 : ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts-de-Seine,
- M. le Président de ICF Habitat La Sablière

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Et ont signé le Maire et la secrétaire de séance

La secrétaire de séance

Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception en préfecture le :

Publication/Affichage le :

Pour le Maire par délégation

La Directrice du Pôle Administratif et Affaires Générales

Florence Chottin

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire



Laurent VASTEL



ICF HABITAT
LA SABLIÈRE



CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire MAIRIE FONTENAY-AUX-ROSES sur le territoire de FONTENAY-AUX-ROSES

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

Le réservataire MAIRIE FONTENAY ~~-AUX-~~ ROSES, représenté par le maire, Laurent VASTEL ,

d'une part,

et

Le bailleur ICF Habitat La Sablière représentée par son président du Directoire, Monsieur Emmanuel DUNAND,

d'autre part,

est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de mixité, les principaux enjeux de la contractualisation entre les réservataires et les bailleurs du territoire reposent sur la volonté :

- de renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée, ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues des publics cibles du réservataire initial ;
- de faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- d'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- de faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;

d'assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre de l'ensemble des contingents de réservations.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), 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-neuvième alinéas de l'article L. 441-1, à savoir le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou, à défaut, aux catégories de publics prioritaires définis à l'article L.441-1.

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire MAIRIE FONTENAY-AUX- ROSES sur le patrimoine du bailleur ICF Habitat La Sablière implanté sur le territoire de FONTENAY -AUX- ROSES, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

- du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux
- du Protocole régional francilien sur la mise en œuvre de la gestion en flux du 3 mars 2022 (nommé ci-après « Protocole régional »)

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la Ville de Paris, 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 (article. R. 441-5-3 du CCH).

En l'espèce, la présente convention porte sur le territoire de MAIRIE FONTENAY-AUX- ROSES.

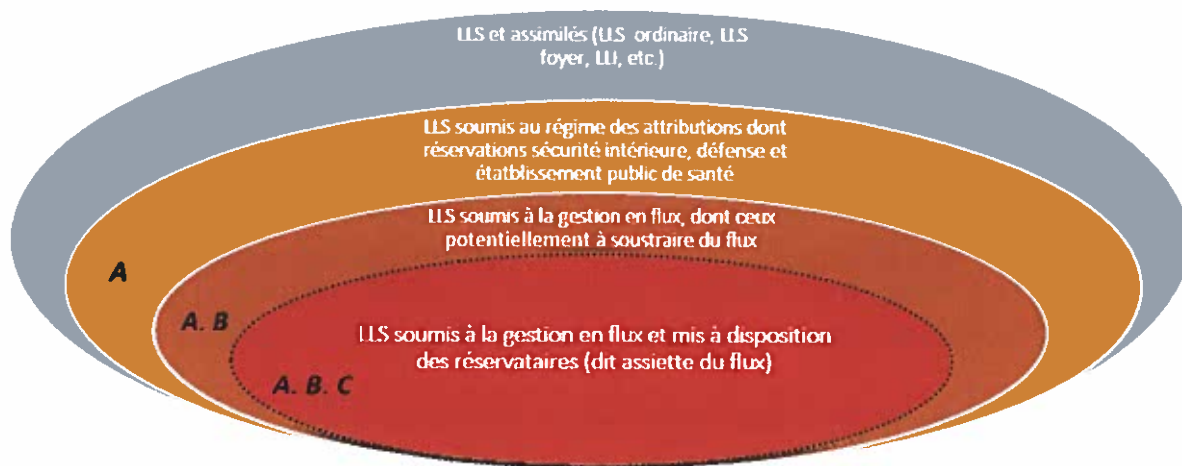
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur ICF Habitat La Sablière sur le territoire de FONTENAY -AUX- ROSES dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en matière d'attributions aux ménages prioritaires fixées dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

Des conventions régies par le même cadre réglementaire seront signées avec chacun des organismes Hlm gérant des logements sur le territoire de FONTENAY -AUX- ROSES et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine sur le territoire.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur ICF Habitat La Sablière gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire du réservataire soumis à la gestion en flux des réservations au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Il s'agit des logements soumis au régime des attributions de logements sociaux (A), auxquels sont retirés préalablement et définitivement les logements exclus de la gestion en flux (B) et les logements temporairement soustraits du flux car mobilisés par le bailleur dans les conditions prévues par le Protocole régional (C). L'assiette des logements soumis au flux remplit alors les conditions A, B et C.



NB : représentation schématique, la taille des cercles n'est pas représentative des proportions entre catégories de logements réellement constatées

A. Les logements soumis au régime réglementaire des attributions de logements sociaux

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) portant notamment sur les conditions d'attribution des logements sociaux. Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat (à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.) ;
- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH ;
- appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHL) ou gérés par ceux-ci ;

- pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

Par conséquent, les logements locatifs intermédiaires (LLI), les résidences universitaires (logements étudiants), logements-foyers/transitoire (foyer travailleurs migrants, résidences sociales, pension de famille, etc.) et les places en structures d'hébergement ne sont pas concernés par la présente convention.

B. Les logements exclus de la gestion en flux des droits de réservation

La présente convention ne concerne pas les logements retirés préalablement et définitivement de la gestion en flux, dits logements exclus du flux.

Au-delà des logements non soumis au régime juridique des droits des attributions (LLI, résidences universitaires, logement foyer, etc. – cf. chapitre I.A. –), sont exclus de la gestion en flux les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure, et des établissements publics de santé, car demeurant gérés en stock.

En outre, les logements inscrits dans un plan de vente, voués à la démolition ou en fin de gestion dans le cadre d'un Usufuit locatif social ne sont pas concernés puisqu'ils n'ont pas vocation à être reloués à leur libération, bien qu'ils puissent rester inscrits dans le RPLS.

C. Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits du flux

Des logements sont soustraits du flux chaque année par le bailleur pour les situations identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 ¹:

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur :
 - Il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social qui concernent les locataires du bailleur social, dites "mutations internes". Les décohabitations et les mutations « externes » ne rentrent pas dans ce champ d'application.
- Les logements nécessaires, pour une année donnée, 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

¹ Ces logements soustraits flux sont nommés « sorties du patrimoine » dans le Protocole régional

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.

- Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

Ces logements ont vocation à être réintégrés dans le flux à leur prochaine libération, sauf nouvelle mobilisation par le bailleur dans les cas sus-indiqués.

La Conférence intercommunale du logement pourra aussi être saisie pour des besoins de relogements ne rentrant pas dans ce cadre et pour définir les modalités de réponse solidairement possibles dans le cadre du flux.

Les modalités de suivi des logements soumis à la gestion en flux, dont ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées au chapitre VI de la présente convention.

II. INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

A. Le cadre juridique des droits de réservation des collectivités territoriales

Comme mentionné à l'article. R. 441-5-3 du CCH, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, la part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

En accord avec l'article R. 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

B. Le recensement des droits de suite

Dans le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et d'animation du Protocole régional, il a été convenu de transformer l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques.

Ces droits de suite s'appuient sur le cadre juridique précédemment indiqué (cf. chapitre II.A.)

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

Celui-ci a été transmis par le bailleur ICF Habitat La Sablière au réservataire en accord avec le cadrage régional Etat/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations du 19 octobre 2021. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au 31/12/2023, le réservataire dispose de 12 droits de suite dans le parc du bailleur ICF Habitat La Sablière sur le territoire du réservataire.

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

Le volume de droits uniques est déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations en droits de suite et en appliquant un taux de rotation. En effet, ce calcul vise à déterminer le nombre d'attributions potentielles sur la durée restante de chacune des conventions de réservation en cours à date entre le bailleur ICF Habitat La Sablière et le réservataire.

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante : : *emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.*

Mode de calcul du taux de rotation :

- Numérateur = Emménagement dans les logements en location depuis au moins un an, logements à Mode d'occupation (MODE = 1) et Année du bail (BAIL = N) et Année de première mise en location (LOCAT $\neq$ N et N-1)
- Dénominateur = Logements à Mode d'occupation (MODE = 1 et 2) et Année de première mise en location (LOCAT $\neq$ N et N-1)

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc du bailleur ICF Habitat La Sablière, tous contingents confondus, à l'échelle de l'intercommunalité.

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits de suite issue de l'état de lieux des réservations en 2023 est donc la moyenne du taux de rotation des millésimes RPLS 2018 à 2022.

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention :
*somme des droits de suite de la convention X durée moyenne de réservation restante à courir
pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur*

Au 24 novembre 2023, le réservataire dispose de 14 droits uniques sur le parc du bailleur ICF Habitat La Sablière faisant l'objet de la présente convention, avec une durée moyenne de réservation restante à courir de 21 années.

III. DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

A. La détermination de la part du flux de logements

Pour rappel, l'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entière du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux en début d'année *N*, auquel sont soustraits les logements non-concernés par la gestion en flux (cf. chapitre I.B), ainsi que les logements soustraits du flux (cf. chapitre I.C.), actualisés des mises en service annuelles.



Ce parc de logements soumis à la gestion en flux (cf. chapitre I.B) fera l'objet d'une révision chaque année afin de prendre en compte l'activité réelle dûment constatée notamment en ce qui concerne les estimations de livraisons, les volumes de logements soustraits du flux, les démolitions, les cessions en bloc, etc.

Le volume de droits uniques détenus par le réservataire au début de l'année *N* est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements orientés. En effet, en accord avec le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et l'animation du Protocole régional, ce pourcentage de flux est cohérent à la part relative de droits uniques détenus par le réservataire auprès du bailleur ICF Habitat La Sablière dans le territoire de la présence convention après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de la présence convention la part de logements réservés représente 4,12 % au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

Cet objectif de part de flux pourrait représenter théoriquement pour 2024 et à titre indicatif : 1 logement à orienter par le bailleur ICF Habitat La Sablière au réservataire.

L'actualisation de la part du flux de logements

L'objectif de part du flux est fixé annuellement, avant le 28 février de l'année *N*, sur la base de l'actualisation des données.

En effet, cet objectif de part du flux peut évoluer annuellement au regard de la part de réservations détenues par le réservataire, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur ICF Habitat La Sablière.

Comme indiqué au chapitre I.B, le nombre de droits uniques est consommé après allocation dans le flux annuel de logements orientés et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire.

Concernant l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH, leur intégration à la gestion en flux est soumise aux principes suivants :

- la contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué au chapitre I.C.
- ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du réservataire
- des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R441-5-4 du CCH) dont le volume est à déterminer entre le bailleur et le réservataire.

Pour ces nouvelles acquisitions de droits de réservation, il est retenu les modalités de calcul du taux de rotation du chapitre II.C. sur la base des millésimes des 5 dernières années disponibles.

B. La comptabilisation de la part du flux de logements

Le décompte du flux s'effectue par principe à partir de l'attribution suivie d'un bail signé.

Par exception, sera décomptée comme équivalent à une attribution la mise à disposition d'un logement au réservataire et qui n'aurait pas abouti à une attribution suivie d'un bail signé selon les modalités suivantes :

- A l'attribution en CALEOL, précédée de la visite du logement par le candidat, qui se serait désisté avant la signature du bail.
- En cas d'impossibilité pour le réservataire de désigner au moins un candidat sur un logement qui lui serait orienté dans le délai de 30 jours prévu à l'article L. 441-1 du CCH ;

La différence entre l'objectif de flux et la part réellement constatée dans les attributions suivies d'un bail signé sera par conséquent le nombre de logements locatifs sociaux orientés par le bailleur au réservataire mais repris.

L'atteinte de l'objectif du flux sera évaluée dans le bilan annuel transmis par le bailleur et par le SNE.

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par le réservataire auprès du bailleur ICF Habitat La Sablière.

Les logements décomptés dans le flux selon les conditions préalablement citées équivalent à l'écoulement d'un droit unique.

IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Le Bailleur s'engage à mettre à la disposition du réservataire les logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif indiqué à l'article III.

Etant entendu que le bailleur est lié par plus de 130 autres conventions de réservation, le bailleur veillera aussi à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine.

A cet égard, les Parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le Bailleur prendra également en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attributions) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de mixité sociale dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

V. DETERMINATION DU MODE DE GESTION DU CONTINGENT ET LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Avec le bailleur ICF Habitat La Sablière, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire, dans sa totalité. Le réservataire propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du réservataire par les organismes bailleurs.

En accord avec le Protocole régional, les caractéristiques minimales des logements à transmettre au réservataire au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- DPE
- Accessibilité PMR

VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

Concernant les nouvelles mises en service ou assimilées, nommées aussi « programmes neufs », les premières attributions s'effectueront en stock et sur la stricte répartition des droits de réservations et des financements initiaux.

Une concertation est organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires concernés, afin de mettre en œuvre collectivement les objectifs d'accueil des publics et de mixité sociale prévus, notamment, dans les Conventions intercommunales d'attributions.

Les documents indispensables à transmettre au réservataire dans le dossier de commercialisation sont :

- plans individuels des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Liste des n° RPLS...

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 1 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

Le bailleur s'engage à informer le réservataire de tout report de la date de mise en service.

Ces logements, à leur prochaine libération, seront traités dans les conditions citées au chapitre I.

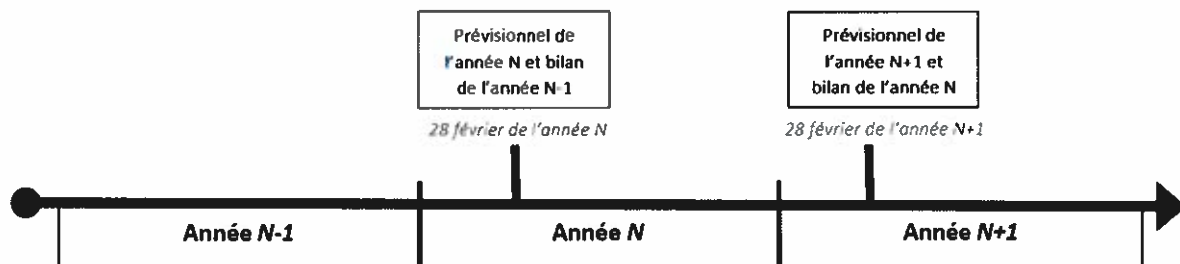
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction (article R.441-5-1 du CCH).

Les réservataires sont aussi 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 (article R.441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire dans le parc du bailleur ICF Habitat La Sablière durant l'année *N-1* sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année *N*.

Le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par le réservataire au 1^{er} janvier de l'année *N* et le volume consommé de droits uniques durant l'année *N-1*.



A. Le suivi de l'objectif de la part de flux et des objectifs indicatifs

Des indicateurs de suivi sont retenus pour la mise en œuvre de la présente convention. Ils font l'objet d'un suivi régulier par les services du réservataire et du bailleur ICF Habitat La Sablière.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs indiqués au chapitre IV.

B. Le suivi des logements soustraits du flux

Les logements soustraits du flux par le bailleur pour répondre aux besoins en matière de mutation interne, de relogement (NPNRU, ORCOD-IN), de lutte contre l'habitat indigne et en vente, font l'objet d'un suivi annuel conformément à l'article R441-5 du CCH.

C. Suivi de la convention

La présente convention fait l'objet d'un suivi annuel par le bailleur et le réservataire. Ce suivi comprend l'ensemble des indicateurs de bilan du présent article ainsi que les indicateurs d'objectif de la part de flux indiqués par le réservataire à l'article III.

Des échanges plus réguliers pourront s'effectuer, notamment durant la première année de mise en œuvre.

Ces échanges veilleront à s'articuler avec l'organisation intercommunale, qui aurait pu être mise en œuvre dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) pour suivre la gestion en flux des droits de réservation.

VIII. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES CANDIDATS A LA LOCATION

Lors du processus d'orientation de candidats et d'attribution de logement, il est identifié trois phases requérant des échanges de données à caractère personnel :

1. L'orientation de candidats par le réservataire vers l'organisme et la constitution du dossier de candidature à l'attribution d'un logement avec les informations utiles ;
2. L'organisation de la phase de sélection des candidats et la décision d'attribution (correspondant à la CALEOL pour le logement conventionné) ;
3. La notification de l'attribution.

Les traitements sur données personnelles requis par ces finalités sont soumis au respect de la réglementation en la matière et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (dit RGPD) et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2019 relative à l'informatique et aux libertés.

1. Responsabilités de l'organisme gestionnaire et du réservataire

Au titre du RGPD (article 26), lors de la phase d'orientation des candidats et d'attribution de logements, l'organisme gestionnaire et le réservataire sont « Responsables conjoints du traitement » des données personnelles des candidats à la location.

Ils déterminent conjointement les moyens et finalités des traitements mis en œuvre dans le cadre de la présente convention de réservation. Les responsabilités spécifiques sur les données personnelles de chacun sont circonscrites aux responsabilités conventionnelles respectives.

Ils assurent solennellement avoir défini leurs obligations respectives aux fins d'assurer le respect des exigences de la réglementation en vigueur, y compris dans le cas où ils délégueraient à des sous-traitants sur données personnelles certains des traitements liés aux finalités précitées.

Les termes « données personnelles », « Responsable du traitement », « Responsable conjoint du traitement », « Sous-traitant » et « Personnes concernées » employés ont la signification qui leur est donnée par la réglementation sur la protection des données personnelles.

2. Finalités et traitements mis en œuvre

Les finalités sont les échanges d'informations entre réservataire et gestionnaire durant les phases d'orientation des candidats et d'attribution des logements.

Les traitements nécessaires à ces finalités peuvent concerner :

- la proposition de différents candidats par le réservataire, comprenant la transmission de l'identité et éventuellement de certaines informations nécessaires au dossier d'instruction, y compris les souhaits des candidats, des données sociales économiques et divers justificatifs ;
- la demande aux candidats soit par l'organisme soit par le réservataire de constituer leurs dossiers et d'en transmettre les données ;
- l'aide apportée aux candidats lors de la constitution de leurs dossiers par le réservataire ou l'organisme ;
- la notification par l'organisme gestionnaire au réservataire de toute problématique liée à la candidature (ex : dossier incomplet, refus du candidat avant l'attribution, etc.) ;
- la transmission de bons de visite aux candidats par le réservataire ou l'organisme ;
- l'organisation de visites des logements ;
- l'organisation de la phase d'attribution (CALEOL pour les logements conventionnés) et la diffusion des informations nécessaires pour l'instruction des dossiers (transmission des listes de candidats, etc.) ;
- la notification au réservataire par l'organisme de la décision d'attribution prise par la CALEOL (logements réglementés) ou par le gestionnaire (logements non réglementés).

Les personnes concernées sont les candidats à la location.

Les données personnelles traitées sont :

- o les informations renseignées dans le CERFA et les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat;
- o ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.

La base légale est l'exécution de mesures précontractuelles.

Les destinataires des données personnelles sont les deux Responsables conjoint de traitement, ainsi que :

- Corrélativement pour la phase d'attribution les autres organismes participants (ils ne sont pas liés par la présente clause) ;
- les Sous-traitants sur données personnelles de l'un ou l'autre des Responsables conjoints du traitement ;
- les tiers autorisés.

3. Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement

Chaque Responsable conjoint du traitement est responsable de sa propre conformité au titre du RGPD. L'organisme gestionnaire ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité du réservataire et ce dernier ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité de l'organisme.

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :

- respecter ses obligations sous la réglementation en vigueur concernant la protection des données personnelles ;
- informer les occupants sur les modalités du traitement, y compris sur les grandes lignes des présentes clauses, et au regard des droits dont ils disposent ;
- assurer l'effectivité des droits des Personnes concernées en mettant en place des mesures appropriées pour qu'elles puissent exercer leurs droits, dans la limite des données traitées par chacun des responsables de traitement pour ses propres responsabilités ;
- avoir pris toutes les mesures de sécurité et organisationnelle nécessaires à la protection des données ;
- archiver les données personnelles en base intermédiaire à l'issue des finalités sus énoncées et dans des conditions de sécurité adéquates, avec des accès très restreints à certains collaborateurs et pour une durée proportionnée et limitée qui ne saurait excéder la durée légale ou réglementaire liée à chacune des obligations légales affectées à chaque traitement sur données personnelles ;
- tenir et mettre à jour régulièrement des registres de traitement réglementaires ;
- coopérer de bonne foi avec l'autre Responsable conjoint du traitement, et notamment concernant toutes questions de sécurité comme de violation de données.

Pour les violations de données personnelles dans le cadre des échanges liés aux finalités décrites, le Responsable conjoint du traitement notifie à l'autre Responsable conjoint du traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de vingt-quatre (24) heures après en avoir pris connaissance. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au Responsable du traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

Si le Responsable conjoint du traitement concerné est légalement tenu de déclarer cette violation à son Autorité nationale de contrôle (CNIL en France) ou aux personnes concernées, il en informera l'autre Responsable conjoint du traitement.

IX. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur ICF Habitat La Sablière de ses engagements, le réservataire peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1^{er}a).

X. DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUELEMENT

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant, particulièrement après l'année de mise en œuvre de cette convention à savoir 2024.

Les parties conviennent d'engager les négociations en vue de la poursuite de cette convention, 6 mois avant son expiration.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet au cours du 1^{er} semestre 2024.

Fait en deux exemplaires à Paris , le 28.01.25


LA SABLIERE

24, rue de Paradis - 75490 Paris Cedex 10
Tél. : 01 55 33 96 00 - Fax : 01 55 33 96 19

Le bailleur ICF Habitat La Sablière, représenté par son président du Directoire, Monsieur Emmanuel DUNAND



Le réservataire MAIRIE FONTENAY-AUX-ROSES, représenté par le Maire Laurent VASTEL



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 31/03/2025

Reçu en préfecture le 31/03/2025

Publié le

ID : 092-219200326-20250320-DEL250320_16-DE



**Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement**

**REFORME DES
ATTRIBUTIONS**

Protocole régional en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux en Ile- de-France

Préambule

Avec près d'un quart du parc national de logement social, près de 150 organismes propriétaires de logements locatifs sociaux parfois répartis sur plusieurs départements, et un contexte de très forte tension sur le logement qui ne cesse de croître (près de 750 000 demandeurs de logements sociaux), la région Ile-de-France est de loin le territoire confronté aux plus grands défis pour la mise en place de la gestion en flux des logements locatifs sociaux qu'impose l'article 14 de la loi d'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite « ELAN ». La gestion en flux s'inscrit dans la réforme des attributions qui positionne l'échelon intercommunal comme chef de file en matière d'attributions. C'est à cette échelle, et par l'installation d'une gouvernance adaptée, que sont fixées les grandes orientations du territoire en matière de politique de peuplement.

Consciente des enjeux que la réforme implique sur le territoire francilien et de son impact systémique qui interroge l'ensemble de la politique des attributions, le Préfet de Région a souhaité confier à la DRIHL une démarche régionale de concertation sur les modalités de mise en œuvre.

Après une phase d'entretiens bilatéraux avec les services de l'État et un panel de 20 acteurs, trois ateliers de travail ont été organisés en automne 2020, rassemblant à chaque date près de 80 participants (AORIF, Action Logement, services de l'État, bailleurs sociaux, collectivités territoriales et autres réservataires), en présentiel ou à distance.

Cette démarche de concertation de l'ensemble des acteurs a permis de faire émerger un consensus sur la plupart des modalités de préparation au passage à la gestion de flux, la nécessité d'un pilotage par l'État associant l'ensemble des acteurs, ainsi que certains points de vigilance sur la mise en œuvre de la réforme des attributions. En particulier, le déploiement d'outils informatiques partagés est apparu comme une condition essentielle de la bonne mise en œuvre de la gestion en flux.

Ce protocole régional reprend les grandes conclusions issues de cette concertation et précise les principes partagés par les acteurs afin d'assurer un déploiement clair et homogène de cette réforme complexe. Il vient également indiquer ce qui restera de l'ordre de la mise en œuvre opérationnelle et des conventions bilatérales.

Enfin, compte-tenu du report de l'échéance d'entrée en vigueur de la réforme, ce protocole régional fixe les grandes étapes d'un calendrier de travail partagé pour les deux ans à venir, et présente les livrables attendus tout au long de la démarche.

Protocole régional et conventions bilatérales de réservation

Des conventions bilatérales de réservation entre bailleurs et réservataires viendront s'adosser à ce protocole régional afin de décliner opérationnellement les principes généraux applicables. L'échelle de contractualisation de ces conventions est le département (sauf si le réservataire est une commune ou un EPCI, alors ce dernier devra passer une convention avec chaque bailleur ayant du parc sur son territoire). Chaque convention définit les modalités d'attribution du patrimoine locatif géré par le bailleur sur le département objet de la convention. Si l'organisme de logement social gère un patrimoine sur plusieurs départements, il devra signer une convention de réservation sur chacun de ces départements avec chacun de ses réservataires. À défaut de signature de la convention bilatérale ou en cas de résiliation de celle-ci, le préfet règle par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations.

01

Les enjeux du passage à la gestion en flux

La réforme de la demande et des attributions des logements sociaux a été lancée depuis de nombreuses années et s'est traduite par plusieurs textes de loi : MOLLE en 2009, ALUR et Ville en 2014, Égalité et citoyenneté en 2017, et ELAN en 2018.

La plus récente, la loi ELAN, vient modifier de manière importante le cadre d'intervention des différents acteurs : les EPCI sont désormais placés comme chefs de file de la politique d'attribution, et les territoires doivent s'organiser collectivement pour mieux qualifier la demande, mieux prendre en compte les besoins des demandeurs, mieux y répondre, le tout en poursuivant un double objectif d'équilibre territorial et d'accès au logement des ménages prioritaires.

Parmi les différents aspects qu'elle aborde, la loi ELAN rend obligatoire le passage à la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux, objet de ce présent protocole.

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de peuplement, les principaux enjeux de cette mise en œuvre reposent sur la volonté partagée par les réservataires et bailleurs :

- De renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée, ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes ;
- De faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- D'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- De faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité, dans le respect des engagements pris par chaque réservataire auprès des demandeurs relevant de leur périmètre ;
- D'assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre des différents contingents.

Calendrier de travail partagé et livrables

En articulation avec la communication définie au niveau national, la DRIHL organisera un groupe de travail rassemblant des représentants des signataires du présent protocole et des collectivités territoriales volontaires pour élaborer un ensemble de documents de vulgarisation de la gestion en flux à destination des élus locaux.

02

L'assiette des logements soumis au flux

L'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entière du patrimoine locatif de l'organisme de logement sociaux, actualisé des mises en service annuelles, duquel sont soustraits les logements non-concernés par la gestion en flux, ainsi que les « sorties du patrimoine » identifiées dans le décret (listés ci-dessous).

Si aucune extension des exclusions de logements n'est prévue, les signataires du protocole s'accordent néanmoins sur le fait que si des demandes d'extension de l'exclusion étaient formulées localement, en raison de besoins territoriaux particuliers, par exemple des relogements dans le cadre de restructurations lourdes de patrimoine financées par le plan France Relance, ou des relogements issus du plan initiative copropriété (PIC), la CIL pourra être saisie et une validation du préfet de département sera nécessaire.

L'assiette de logements soumis au flux l'année N découle du calcul suivant :

- Le parc de logements détenu par le bailleur au 01/01/année N,
- Dont sont exclus les logements non-concernés par la gestion en flux :
 - PLI ;
 - Foyers de travailleurs migrants ;
 - Structures médico-sociales ;
 - CHRS et résidences sociales ;
 - Logements étudiants ;
 - Réservations au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.
- Dont sont également déduites les « sorties du patrimoine » identifiées 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, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur. Pour ces logements, les CUS et les CIA (lorsqu'elles existent) peuvent servir de documents de référence dans la mesure où elles fixent parfois des objectifs.
 - Les logements nécessaires, pour une année donnée, 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. Pour ces logements, les conventions ANRU et chartes territoriales de logement ont vocation à être les documents de référence pour la définition de l'assiette.
 - Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants. Pour ces logements, il est proposé de manière indicative de s'appuyer sur les plans de ventes et les CUS. Cela permettrait de cadrer le nombre de logements exclus du flux et de réaliser des contrôles de cohérence a posteriori. Une proposition a été faite de ne comptabiliser que les ventes en N+1 avec clause de revoyure. Des échanges seront à mener entre bailleurs et les collectivités territoriales afin de définir un volume cohérent.
- Auquel sont ajoutées les mises en service annuelles

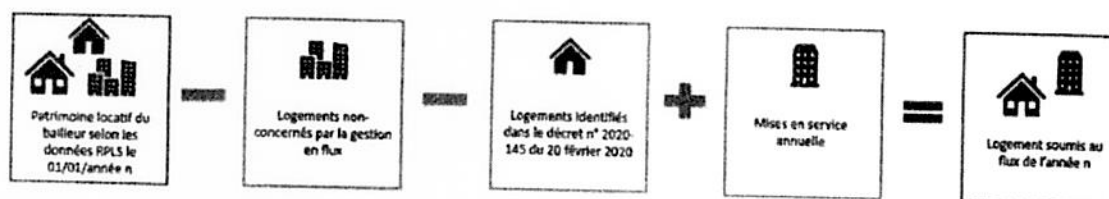


Figure 1 : Représentation schématique du calcul pour déterminer les logements soumis au flux

La détermination de l'assiette de logements soumis au flux est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

Le parc de logements soumis au flux pourra faire l'objet de révision en cours d'année afin de prendre en compte l'activité réelle dûment constatée notamment en ce qui concerne les estimations de livraisons, les opérations de rénovation urbaine...

Un bilan des logements effectivement retirés du flux l'année n est diffusé aux réservataires au cours du 1er trimestre de l'année n+1.

Calendrier de travail partagé et livrables

Afin de mieux connaître la répartition temporelle des besoins en relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et de requalification des copropriétés dégradées, et donc des exclusions de l'assiette des logements soumis au flux, la DRIHL pilote une étude régionale sur le sujet dont les résultats seront partagés avec l'ensemble des signataires du protocole. A l'issue de cette étude, une projection de l'assiette soumise au flux pourra être réalisée avec des bailleurs volontaires.

Un travail partenarial de mise à jour des chartes territoriales de relogement existantes (dans le cadre des projets ANRU et ORCOD-IN) sera probablement nécessaire pour prendre en compte les modalités de la gestion en flux.

03

La conversion du stock en flux

La conversion du stock en flux est effectuée en deux étapes :

1. La transformation d'un cumul de durées de droits de suite en un volume de droits uniques

La transformation de l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques est la première étape pour permettre de répartir le flux en tenant compte des engagements existants.

Pour tous les réservataires sauf le réservataire État, le volume de droits sera déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations et en appliquant un taux de rotation afin de connaître le nombre de locataires potentiels selon la durée restante.

Ce volume de droits uniques évolue dans le temps : il est diminué au fur et à mesure de sa consommation par les réservataires et est augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation (programmes neufs notamment).

La conversion des conventions sans limitation de durée des collectivités territoriales devra faire l'objet d'une négociation spécifique entre le bailleur et le réservataire.

2. La détermination d'un flux annuel prenant en compte le volume de droits uniques dont dispose chaque réservataire

Le volume de droits uniques détenu par chaque réservataire au début de l'année N est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements qui lui sera orienté. Afin de préserver les efforts de financement des « petits réservataires », ces derniers pourront néanmoins négocier un volume annuel minimum de consommation de leurs droits uniques afin de ne pas être « invisibilisés » dans la masse du flux.

L'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que la part de logements réservés par le préfet de département représente 30 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme, dont 5 % au plus au bénéfice des agents civils et militaires de l'État.

L'objectif de chaque réservataire doit être exprimé en part du flux (pourcentage) résiduel, une fois retranché le flux réservé à l'État.

Calendrier de travail partagé et livrables

La conversion des droits de suite existants nécessite un état des lieux des réservations précis et actualisé. Afin de faciliter le travail de collecte de la donnée par les bailleurs et d'analyse de celle-ci par les réservataires, un cadre régional commun, élaboré par l'AORIF et la DRIHL, est diffusé à l'ensemble des acteurs dès le mois de septembre 2021. Ce cadre comprend deux volets : d'abord un tableau détaillé, logement par logement, qui a vocation à être transmis à chacun des réservataires au moment de la négociation des conventions de réservation avec les bailleurs ; ensuite un tableau agrégé offrant une vision d'ensemble de la répartition des réservations existantes, à l'échelle communale, qui serait diffusé à tous les réservataires et aux présidents d'EPCI/EPT.

Le périmètre de calcul du taux de rotation n'ayant pas fait consensus lors de la concertation régionale, les signataires du protocole œuvrent au lancement d'une mission d'analyse sur ce point qui pourrait être confiée à un tiers médiateur ou prendre la forme d'une analyse sur le parc d'un ou plusieurs bailleurs volontaires.

04

Le point de départ de la comptabilisation du flux

La concertation partenariale a permis de souligner l'intérêt pour l'ensemble des parties de tendre vers une comptabilisation mixte prenant en compte à la fois les propositions de logements et les attributions.

Toutefois, la mise en œuvre de cette solution nécessite le déploiement d'outil(s) de suivi et de pilotage efficient(s) et d'un équilibre raisonnable dans la pondération attributions/propositions.

Calendrier de travail partagé et livrables

En lien avec les instances nationales de pilotage, les signataires du présent protocole sont volontaires pour participer à la définition des fonctionnalités attendues pour doter bailleurs et réservataires d'outil(s) adéquat(s). Ces outils pourraient être construits autour de trois objectifs : aider les bailleurs à l'orientation des logements (et donc s'assurer que la réforme va concourir à la mixité dans l'habitat tout en réduisant les risques de non adéquation entre le logement orienté et le réservataire), piloter les attributions (en suivant en temps réel la part de flux de chacun et l'atteinte des objectifs légaux et locaux en matière d'attributions), outiller les EPCI/EPT dans leur rôle de chefs de file des attributions (afin qu'ils mesurent le respect et les effets des orientations définies en CIL).

En parallèle, le travail réalisé depuis l'été 2019 par les bailleurs sur la fiabilisation des données inscrites dans le SNE au moment de la radiation d'une demande pour attribution (notamment les données relatives au contingent désignataire, nécessaire pour le suivi de la gestion en flux), fera l'objet d'un accompagnement par l'AORIF et la DRIHL, dans la continuité des démarches déjà engagées.

La DRIHL associera les signataires du protocole à une étude visant à recenser des bonnes pratiques permettant de réduire le nombre de refus (de la part des ménages comme des CALEOL) afin de diminuer l'écart entre les orientations et les attributions.

Enfin, pourra être étudiée la rédaction d'une charte de bonne conduite pour préciser les attentes respectives des réservataires et des bailleurs aux différentes étapes de la chaîne des attributions.

05

Les objectifs inscrits dans les conventions de réservation

La gestion en flux donne aux bailleurs la responsabilité d'orienter les logements devenus vacants vers les différents réservataires. Deux types d'objectifs pourront être inscrits au sein des conventions bilatérales de réservations :

1. Un objectif sur la part du flux dédié au réservataire :

- Pour le réservataire État : comme le prévoit le décret, les objectifs seront définis à l'échelle des communes, le flux de l'État ayant vocation à être uniformément réparti
- Pour les réservataires collectivités : comme le prévoit le décret, les objectifs seront définis à l'échelle de leur périmètre de compétence
- Pour tous les autres réservataires : il est proposé de définir des objectifs seulement au niveau de chacun des départements. Toutefois, des échanges entre les réservataires et les organismes de logement social pourront aboutir à la prise en compte de besoins spécifiques selon des échelles infra-départementales.

2. Des objectifs indicatifs pour aider les bailleurs dans l'orientation des logements et ainsi mieux répondre aux besoins des réservataires :

Pour tous les réservataires, d'autres objectifs indicatifs peuvent être inscrits dans les conventions :

- Une déclinaison des objectifs inscrits dans les CIA à l'échelle des EPCI ou des EPT
- Une prise en compte de différents critères liés aux logements :
 - Typologie
 - Financement
 - Adéquation avec les quartiles de ressources au regard de la localisation en QPV ou hors QPV
 - Proximité d'un site (hôpital...) ou d'un bassin d'emploi

Il s'agira d'objectifs indicatifs, garantissant ainsi une connaissance partagée des besoins du réservataire permettant au bailleur de guider l'orientation des logements qu'il lui proposera, tout en gardant une grande flexibilité.

Une fois un outil informatique arrêté, ces objectifs indicatifs pourront être intégrés et paramétrés afin de permettre une pré-orientation indicative du logement vers un réservataire, dans un souci d'appui aux propositions faites par les bailleurs.

Il est ici rappelé que les engagements d'Action Logement en faveur du logement des ménages reconnus prioritaires au titre du DALO sont inter-départementaux et, à ce titre, nécessitent d'être pris en compte par l'ensemble des bailleurs sur l'ensemble des départements franciliens.

Calendrier de travail partagé et livrables

Un modèle régional de convention bilatérale de réservation sera élaboré et diffusé à l'ensemble des acteurs.

06

La détermination du mode de gestion du contingent

Chaque convention de réservation précise les modalités de gestion des réservations de logements. La gestion peut être réalisée en direct par les réservataires ou déléguée aux organismes de logements sociaux.

Au titre des conventions de réservations sur le contingent préfectoral, les préfets de départements pourront faire le choix d'expérimenter une gestion déléguée avec certains bailleurs volontaires détenant du patrimoine dans leur département.

1. Dans le cas d'une gestion directe :

- Les conventions doivent comporter une indication sur le mode de portée à connaissance des vacances de logements
- Les conventions doivent comporter une indication du délai et des modalités dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme, ainsi que les modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme du délai.
- Les caractéristiques minimales des logements à transmettre au réservataire au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :
 - Financement initial du logement
 - Typologie du logement
 - L'adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
 - La localisation en ou hors QPV
 - La période de construction de l'immeuble
 - Montant du loyer + charges
 - DPE
 - Accessibilité PMR/étage/ascenseur
 - Surface du logement
 - Garage ou place de parking
- Les conventions doivent comporter une indication sur la procédure applicable en cas de refus par le locataire du logement proposé, ou de refus par le bailleur du candidat proposé

2. Dans le cas d'une gestion déléguée :

- Les conventions doivent comporter une indication sur la procédure applicable pour informer le réservataire dans un délai d'un mois pour tous baux signés à la suite des décisions d'attribution de logements, ainsi que pour tous les refus opposés par les candidats auxquels un logement a été proposé
- Les conventions doivent comporter une indication sur la procédure de labélisation des candidats du réservataire

A noter qu'à date, en Ile-de-France, aucun acteur n'est passé en gestion déléguée et que lors de la concertation régionale, un consensus sur une gestion directe au lancement de la gestion en flux a émergé. La gestion déléguée nécessite, d'une part, de solides habitudes de travail en commun entre un réservataire et un bailleur et, d'autre part, un ancrage des politiques partenariales et locales d'attributions. Néanmoins, si une expérimentation était mise en place par certains binômes réservataire/bailleur, un retour d'expérience en CRHH ou toute autre instance partenariale serait attendu.

07

Les dispositions spécifiques aux programmes neufs

La première mise en location d'un programme neuf doit permettre de refléter le financement de l'opération.

Pour cela, l'organisme bailleur organisera une concertation avec l'ensemble des réservataires concernés afin de déterminer la désignation des logements par réservataire lors de la première mise en service du programme.

La part de l'État sera systématiquement de 30% sauf accord contraire entre les parties.

Les documents indispensables à transmettre aux réservataires dans le dossier de commercialisation sont :

- Plans individuels des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Liste des n° RPLS,
- Typologie des logements,
- Loyers + charges.

Calendrier de travail partagé et livrables

Une fiche-outil sera rédigée afin d'accompagner les bailleurs dans la mise en place de ces instances de concertation.

08

Le suivi des objectifs, la gouvernance du protocole et l'évaluation annuelle du dispositif

1. Les indicateurs de suivi pour piloter la gestion en flux

Des indicateurs de suivi sont retenus pour piloter la mise en œuvre de la gestion en flux. Ils feront l'objet d'un suivi régulier par les réservataires et les bailleurs. Les territoires disposant de CIA pourront s'accorder sur une liste d'indicateurs à retenir. Si le territoire ne dispose pas d'une CIA, les indicateurs obligatoires sont les suivants :

- La part des propositions faites à chaque réservataire sur le total des libérations de logements du patrimoine soumis à la gestion en flux de l'organisme
- La part des attributions en CALEOL faites à chaque réservataire sur le total des libérations de logements du patrimoine soumis à la gestion en flux de l'organisme
- Le taux d'attributions aux ménages relevant des objectifs réglementaires :
 - Publics prioritaires (dont DALO)
 - Demandeurs du 1er quartile hors QPV
 - Demandeurs du 2ème, 3ème, 4ème quartile en QPV
- La part des propositions et attributions sur les EPCI et les communes

À côté de ces indicateurs, les attributions sur les logements exclus de l'assiette du flux par le bailleur pour répondre aux besoins en matière de mutation interne, de relogement (ANRU, ORCOD) et de lutte contre l'habitat indigne, feront l'objet d'un suivi des réservataires. En particulier, les bailleurs devront veiller à présenter les éléments permettant d'apprécier :

- Les propositions et attributions réalisées pour les publics prioritaires déjà logés dans le parc social
- Les propositions et attributions réalisées dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain au bénéfice des publics prioritaires ou des salariés éligibles au contingent d'Action Logement

Ces indicateurs ne sont pas exclusifs, tout autre indicateur pertinent pourra être proposé.

2. La gouvernance du protocole et l'évaluation annuelle du dispositif

Les deux années à venir doivent permettre de parfaire les modalités de fonctionnement du dispositif, notamment sur son pilotage et sur les modalités de suivi de la répartition du flux.

Une instance régionale composée des signataires du présent protocole et piloté par l'État aura en charge le suivi de l'élaboration des différents livrables prévus, la diffusion à l'ensemble des acteurs et l'articulation avec la démarche de pilotage de la réforme des attributions mise en place au niveau national. La mise en œuvre de la réforme en Île-de-France, nécessairement progressive, pourra éventuellement s'appuyer sur des expérimentations conduites par des territoires pilotes.

Après la mise en œuvre de la gestion en flux, cette instance régionale aura pour mission la consolidation et le suivi des indicateurs décrits ci-dessus. Elle portera un regard sur les attributions réalisées hors assiette. Elle se réunira a minima une fois par an. Un bilan sera rendu public et publié sur le site internet de la DRIHL.

Ce comité régional pourra se constituer en groupes de travail thématiques pour traiter de problématiques techniques et proposer les ajustements nécessaires au dispositif.

Il pourra élaborer tout document technique utile à la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation.

A terme, les conférences intercommunales du logement ont vocation à constituer l'instance locale de suivi et de pilotage de la mise en œuvre de la gestion en flux à l'échelle intercommunale. Elle se réunira au moins une fois par an pour examiner les logements soumis au flux, les sorties du dispositif, ainsi que pour faire le point sur l'atteinte des objectifs, définir collectivement les correctifs à mettre en place, et valoriser les bonnes pratiques. Elle pourra aussi identifier les relogements complexes qui pourraient bénéficier d'une gestion en inter-bailleurs.

Le **03 MARS 2022**, à Paris

Le préfet de la région Île-de-France



Marc GUILLAUME

Le président de l'AORIF



Damien VANOVERSHELDE

Le directeur régional Île-de-France d'Action Logement Services



Olivier BAJARD