

Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux.

2026 à 2028

La présente convention est établie entre :

La SA d'HLM FRANCE LOIRE, Société Anonyme d'Habitations à loyer modéré, à Conseil d'Administration, au capital de 13.108.080 €, dont le siège social est à Orléans (45000), 33 rue du Faubourg de Bourgogne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Orléans sous le numéro 673 720 744.

Représentée par **Monsieur Morgan BLIN**, agissant en sa qualité de Directeur Général, renouvelé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal du Conseil d'Administration du 2 juin 2023 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes. Dénommé le bailleur.

Et

La commune d'Amilly représentée par son Maire, M. **COLLEN-RENAUX Tom**, domicilié à **3 Rue de la mairie , CS909, 45125 Amilly Cedex** , ayant tout pouvoir à l'effet des présentes suite à la décision du conseil municipal du Dénommée le réservataire.

Préambule

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 du bailleur implanté sur le département du Cher (18).

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.

Sur le plan opérationnel, les objectifs sont multiples :

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social ;
- Optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée ;
- Faciliter la mobilité résidentielle
- Favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés,
- Renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires.

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 sur 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 commune ;
- 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 1er – Le cadre territoriale de la convention

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 présente convention prévoit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine du bailleur France Loire, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part.

Sur le principe d'une gestion mutualisée du flux dédié aux communes, le bailleur et les communes 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 Intercommunales d'Attribution (CIA) ;
- Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux

Une annexe spécifique est établie.

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 CCH dont notamment :

- 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 et améliorés avec le concours financier de l'État (financement antérieur à 1977) ;
- Les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L411-6 du CCH ;
- Les logements appartenant au bailleur ou gérés par celui-ci.

Sont exclus de la gestion en flux :

- Les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;
- Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ;
- Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ;
- Les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé ;
- Les logements ciblés par une opération de vente Hlm ;
- Les logements voués à la démolition.

Afin de répondre à des besoins et publics spécifiques et sous réserve d'accord du préfet, les logements suivants feront l'objet d'un mode de gestion adapté et sont exclus de la convention :

- Les logements dédiés à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap disposants d'une autorisation spécifique mentionnée à l'article L441-2 ;
- Les logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- Les logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- Les logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

Si des demandes d'extension de soustraction du flux étaient formulées localement, la Conférence intercommunale du logement pourrait être saisie et une validation du préfet de département sera nécessaire.

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, 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'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties et s'établit à 20 % des réservations sur les logements du bailleur se libérant sur la commune sur l'année de référence.

Le taux de réservation pourra être 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 les communes si tel était le cas.

Article 4 – Le flux annuel de logements à répartir

4.1. Détermination de l'assiette de calcul

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 :

- Les mutations internes au sein du patrimoine du bailleur ;
- Les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain
- Les 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)
- Les relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;
- Les relogements en cas d'opérations de vente.

4.2. La qualification du flux

La qualification du flux proposé à la commune dépendra des libérations et mises en services 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 ;
- Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions de l'EPCI lorsqu'elle existe, 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 des communes

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion directe : la commune présente au bailleur des demandeurs pour l’attribution de logements sociaux lors d’une mise en location.

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion déléguée au bailleur : le réservataire confie au bailleur le soin de désigner des candidats à l’attribution.

Le choix du mode de gestion relève des communes en tant que réservataires, en accord avec le bailleur.

Quel que soit le mode de gestion retenu, les attributions réalisées devront 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.
- Ainsi que les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les cadres locaux :
 - Conférence intercommunale du logement (CIL) ;
 - Commission intercommunale d'attribution (CIA) ;
 - Cotation de la demande définie par l’EPCI ;
 - Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) –

5.1. Option 1 - Gestion directe (choix en annexe 1)

La commune assure la gestion directe de ses droits de réservation.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- Les délais de transmission des candidats, 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 commune ;

Dans ce cadre, le bailleur transmet à la commune gestionnaire de la réservation les caractéristiques des logements disponibles à la location qu’il propose à la réservation au profit de la commune.

Les caractéristiques du logement, à transmettre au(x) réservataire(s) au moment de la déclaration de vacance, comprennent au minimum:

- 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

En retour la commune transmet au bailleur la liste des candidats proposés sur le logement identifié sous un délai maximum de 15 jours à partir de l'information de libération du logement.

5.2. Option 2 - Gestion déléguée (choix en annexe 1)

En cas de gestion déléguée au bailleur, ce dernier aura en charge l'identification des candidats dans le fichier de la demande locative sociale, les propositions et attributions de logements au titre des droits de réservations de la commune.

5.3. Gestion particulière du parc neuf

Concernant les logements neufs, pour chaque livraison de programme de logements sociaux, le bailleur veillera à répartir de façon équilibrée les logements entre les réservataires de l'opération.

Il sera réalisé un envoi systématique de la répartition des logements proposée par le bailleur à tous les réservataires (sur la base des droits de réservations de chacun) dans le respect des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires.

Il adressera à la commune, par courrier électronique, la liste des logements qui lui seront proposés pour leur première mise en location.

Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements :

- La date de première commercialisation
- Les plans individuels des logements,
- La typologie du logement et la surface habitable,
- Le loyer maximum par mois et le type de financement
- La localisation précise et le niveau (étage).

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.

5.4. Insuffisance de candidature à la fin du délai

Le réservataire devra veiller à proposer systématiquement 3 candidats par logement. A défaut, le bailleur se réserve la possibilité de compléter la liste des candidats.

En cas d'impossibilité totale pour la commune de désigner des candidats pour le logement proposé, cette dernière doit en avvertir le bailleur par courrier électronique dans le délai imparti susmentionné de 15 jours. Une fois ce délai écoulé, le bailleur reprendra automatiquement la commercialisation du logement et en informera le réservataire par voie électronique.

L'organisme bailleur pourra alors :



- Rechercher par lui-même dans le fichier national de la demande locative (SNE) des candidats. L'attribution qui en découle sera comptabilisée pour l'atteinte des objectifs d'attribution du flux annuel de la commune, selon l'avancement de ses objectifs avec l'accords de la commune.
- Proposer le logement à un autre réservataire ou pour son propre compte.

Article 6 – L'objectif quantitatif d'attribution

Le taux affecté à la commune correspond à la part des logements réservés identifiés dans l'article 3 de la présente convention.

Au-delà du recensement des droits de réservation, le bailleur s'engage à poursuivre le partenariat existant avec la commune sur les attributions et lui octroie au plus 20% du flux annuel au titre des garanties d'emprunt. La commune peut bénéficier d'un octroi plus important en cas d'apport financier ou de terrain.

En contrepartie, la commune s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt, apport en foncier et en financement).

Les engagements portent sur les attributions, mais les bilans intégreront les propositions d'attribution refusées par les candidats (gestion déléguée) et les mises à disposition qui n'ont pas abouties (gestion directe).

Le bilan réalisé au terme de la convention 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 commune, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement de la commune varie.

Article 7 : La proposition et l'attribution de logement - CALEOL

Les propositions et attributions des logements effectuées par le bailleur devront respecter l'équilibre sur le plan territorial de l'occupation sociale et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés (adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages).

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable, par le ménage, d'une demande de logement social enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale.

La commune reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lors desquelles des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire.

Article 8 : L'évaluation annuelle de la convention

Le cadre réglementaire prévoit que les réservataires soient informés avant le 28 février de chaque année des logements proposés et attribués dans l'année par réservataire et par type de logements (typologie, financement, localisation dans et hors QPV, et période de construction), ainsi que des logements non pris en compte dans le cadre de la gestion en flux.

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

- Les attributions de logement réalisées dans le flux, par réservataire, par public (prioritaires, 1er quartile), par typologie de logement, type de financement, localisation, pourcentage de logements neufs.
- Les attributions de logement réalisées hors du flux.

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

À la suite du bilan, s'il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre la commune et le bailleur afin d'en établir les raisons et définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 9 : La durée de la convention, l'actualisation par avenant et les modalités de renouvellement

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans renouvelable tacitement à compter de sa date de signature.

Sur la base du bilan annuel, la convention pourra être modifiée annuellement par avenant afin de tenir compte des résultats particulièrement après l'année de mise en œuvre de cette convention à savoir 2026.

Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définie à l'article 8. Elle pourra également prendre en compte :

- Les nouveaux besoins identifiés par les communes et/ou le bailleur ;
- L'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux ;
- La modification des dispositions relatives à la gestion des droits de réservations (gestion déléguée et gestion directe).

Fait en deux exemplaires A....., le

Annexe 1

Données individuelles par commune

- **Parc locatif social**

124 logements implantés sur la commune d'AMILLY

-

16 logements exclus de l'assiette

=

108 logements concernés par la gestion en flux

x

6.5% de rotation sur la commune (données 2025)

=

7 libérations prévisionnelles de logements sur l'année 2025 sur la commune

x

20% de droit de réservation prévu à la convention

=

1 attributions : Objectif quantitatif sur l'année 2026

- **Modalités de gestion**

Sur son territoire, la commune de RIANS souhaite gérer

- ☐ en direct la désignation des candidats
- ☐ déléguer son droit de réservation dédié aux commune au bailleur.

Fait en deux exemplaires A....., le

Commune d'Amilly

M. COLLEN-RENAUX

France Loire

Monsieur Morgan BLIN