

Alliade Habitat

Groupe ActionLogement

Contact

François RUFETE – Assistant de Direction
f.rufete@alliade.com

Objet

Gestion en flux des réservations de logements

Pièces jointes

Convention

Références

GEF-42

Hôtel de Ville Firminy
Monsieur le Maire Julien LUYA
Place du Breuil, CS 10040
42702 Firminy

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200958-20240206-DCM_20240206_19-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/02/2024
Publication : 13/02/2024

Lyon, le 6 octobre 2023

Monsieur le Maire,

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Ainsi la gestion en flux des réservations se substitue à la gestion en stock, dans le but de rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

Chaque organisme de logement social doit signer avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023 au plus tard une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements.

L'ensemble des bailleurs ont ainsi transmis aux communes un état des lieux de leurs réservations à fin 2021.

Au 31 décembre 2022, pour Alliade Habitat, votre commune était réservataire de **2 logement(s)** sur un total de **357 logement(s)** concernés par la gestion en flux, soit **0,56%** du parc social locatif concerné par la gestion en flux sur le territoire communal. Dans cette hypothèse, vous auriez bénéficié de **0,17** logements au titre communal.

Le nombre de logements et de réservations pour 2024 seront actualisés en début d'année, prenant en compte l'évolution du parc sur la commune.

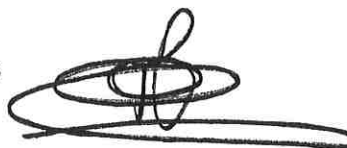
Vous trouverez en pièce jointe le projet de convention basé sur les travaux partenariaux d'Aura HLM-Loire, que nous vous proposons de compléter (parties surlignées en jaune uniquement) et de nous retourner.

Nous restons à votre écoute pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Angélique THIVILLIER

Directrice

Direction des Territoires



Siège social : 173 AVENUE JEAN JAURES - 69007 LYON - Tél : 04 72 89 22 22

SA au capital de 153 283 712 euros - RCS Lyon 960 506 152 - APE 6820A - N° TVA Intracommunautaire FR 93 960 506 152

Facturation : ASU GRP TVA Alliade Habitat - RCS Lyon 921725958 - N° TVA Intracommunautaire FR 50 921 725 958

www.alliadehabitat.com

CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS EN FLUX
CONCLUE EN APPLICATION DU DECRET N°2020-145 DU 20 FEVRIER 2020
ET DES ARTICLES L.441-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (CCH)



La présente convention est établie entre

Le réservataire [collectivités locales, autres réservataires],

Représenté par [nom, fonction]

Et :

L'organisme bailleur social SA HLM ALLIADE HABITAT, au capital de 153 283 712 euros, identifiée au RCS de Lyon (Rhône) sous le n° 960 506 152 00276, dont le siège social est situé 173 avenue Jean Jaurès, 69007 LYON, représenté par.

Désigné ci-dessous comme « l'organisme », et représenté par Madame Elodie AUCOURT, Directrice Générale, habilitée à signer la présente convention,

Préambule

Le département de la Loire ne connaît globalement pas de situation de tension sur le logement, en raison notamment de la décroissance démographique connue ces dernières décennies. La vacance est élevée dans les villes et les bourgs qui se vident pour alimenter la croissance démographique périurbaine. Enfin, l'analyse des niveaux de revenus des ménages montre que 78 % des ménages ligériens sont éligibles au logement social.

Article 1 – Objet de la présente convention

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la présente convention organise les modalités d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social reconnu à [nom du réservataire] en contrepartie des garanties d'emprunt qu'elle accorde.

Article 2 – Calcul du flux annuel (annexe 1)

Le calcul du flux annuel de l'année N se fait sur les éléments recueillis l'année N-1.

Le droit de réservation s'exerce sur le patrimoine du bailleur composé des logements localisés dans la Loire répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils doivent avoir bénéficié, pour leur construction, leur acquisition ou leur amélioration d'un concours financier de l'Etat et/ou être conventionnés à l'aide personnalisée au logement,
- Leur propriétaire ou gestionnaire doit être un organisme d'Habitation à Loyer Modéré (HLM),
- La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel est l'année civile.

2-1 – Patrimoine concerné pour le calcul du flux

Pour le calcul du flux annuel de l'année N, il s'agit de l'ensemble des logements locatifs du bailleur au 31/12 de l'année N-1 dont on soustrait :

- les logements réservés par la Défense nationale et la Sécurité intérieure qui restent gérés en stock,
- les logements intégrés dans un plan de vente (cf Convention d'Utilité Sociale, CUS – précision du volume annuel prévisible de logements qui seront vendus dans l'année. Ce nombre sera affiné lors du bilan annuel),
- les logements programmés à la démolition (cf CUS, ANRU. Ce nombre sera affiné lors du bilan annuel).

2-2 – Assiette de logements

Pour le calcul du flux annuel total de l'année N est appliqué à ce stock de logement concerné un taux de rotation de l'année N-1 afin d'aboutir à un volume de logement libéré dans le parc existant et destiné à la relocation.

Pour le calcul du flux annuel total de l'année N, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires sur l'année N-1 :

- Aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur,
- 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 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine ou d'une opération de lutte contre l'habitat indigne (art. L.521-3-1 à L-521-3-3 du CCH),
- Aux opérations de requalification de copropriétés dégradées (art. L.741-1 et L.741-2 du CCH),
- Aux relogements de personnes dans le cadre d'opération de démolition en dehors d'une opération de renouvellement urbain.

2-3 – Flux annuel proposé à [nom du réservataire]

Chaque année, les modalités de calcul définies ci-dessus sont appliquées pour définir le flux annuel.

Le flux annuel (année N) de logements proposés à [nom du réservataire] est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés en droits de suite et en droits uniques dans l'ensemble du parc locatif de chaque bailleur.

2-4 – Actualisation du flux annuel

Pour les années suivantes, le bailleur transmet à [nom du réservataire] avant le 28 février de chaque année :

- le stock de logements concernés par le calcul du flux annuel,
- le nombre prévisionnel de logements à soustraire du calcul du flux de logements pour l'année en cours par catégorie d'opération,
- le flux annuel pour le réservataire.

Article 3 – Qualification du flux de [nom du réservataire]

Au vu des caractéristiques du contingent actuel, Alliade Habitat veille à préserver les proportions de logements en termes de localisation, de financement et de typologie proposés. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Alliade Habitat veille à respecter une équité entre les réservataires dans le choix des logements proposés, leur qualité et leurs caractéristiques.

Alliade Habitat prend en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés à [nom du réservataire].

Article 4 – Modalités de gestion déléguée

[nom du réservataire] délègue à Alliade Habitat la gestion de son contingent. L'organisme opère la sélection des candidats pour le compte du réservataire et informe ce dernier des choix opérés, dans le respect de la réglementation en vigueur et du règlement de la CALEOL.

La gestion est ainsi définie comme étant en « flux délégué ».

Article 5 – Engagements respectifs

Pour atteindre les objectifs réglementaires et ceux indiqués dans la présente convention, [nom du réservataire] et Alliade Habitat partagent la responsabilité des attributions et s'engagent à mettre ainsi en œuvre les moyens nécessaires pour faciliter la recherche de candidats en adéquation avec le logement proposé. Compte tenu de la gestion déléguée au bailleur social, celui-ci s'engage à fiabiliser les données dans le SNE.

Article 6 – Modalités pour les programmes neufs

La gestion de la première livraison se fait en stock selon les modalités de financements et les engagements des réservataires.

Le bailleur transmet au réservataire pour chaque livraison de programme de logements sociaux, la répartition globale des logements en identifiant les logements qui seront proposés à [nom du réservataire] pour leur première mise en location. L'information précise la typologie, la surface habitable, le loyer maximum mensuel, le type de financement, sa localisation.

Les logements neufs sont ensuite intégrés dans les conventions de réservations en flux en année N+1.

Les pratiques partenariales existantes sur la répartition des droits de réservation dans les programmes neufs se poursuivent (instance partenariale, process partagé).

Article 7 – Comptabilisation du flux annuel

Les attributions de logements par la CALEOL sont comptabilisées au titre du contingent de [nom du réservataire].

Est considérée dans la présente convention comme une attribution, une proposition de logement, formulée par la CAL, avant décision d'acceptation ou de refus du candidat demandeur. Cette proposition de logement doit être adaptée aux besoins et aux capacités du demandeur. La proposition de logement doit être écrite et notifiée par la CALEOL du bailleur au candidat au moyen d'un courrier ou d'un courriel.

Une offre adaptée est définie de la manière suivante :

- surface et typologie du logement au regard de la composition du ménage afin d'éviter les situations de suroccupation ou de sous-occupation ;
- niveau de ressources : le taux d'effort défini par l'arrêté du 10 mars 2011 doit être inférieur ou égal à 33% ;
- prise en compte des besoins spécifiques signalés par la commission DALO.

Article 8 – Modalités et délai d'information du réservataire

8-1 Organisation des CALEOL

Alliade Habitat s'engage à transmettre à [nom du réservataire] les informations selon son règlement intérieur.

8-2 Information des décisions prises par la CALEOL

Alliade Habitat informe les candidats demandeur de la manière suivante :

- la proposition est envoyée au ménage par courrier mentionnant les caractéristiques du logement et un délai de réponse de 10 jours ;
- En cas de refus, un courrier est envoyé dès sa validation au candidat pour préciser le motif de la non-attribution par la CALEOL.

Article 9 – Modalités de suivi de la convention et d'évaluation du dispositif

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, elle peut être modifiée par voie d'avenant pour intégrer de nouveaux besoins identifiés, prendre en compte l'évolution des textes réglementaires.

Alliade Habitat s'engage à transmettre tous les ans avant le 28 février à [nom du réservataire] :

- Le bilan annuel des logements attribués au cours de l'année N-1 : la liste des logements proposés et attribués selon la typologie, le type de financement, la localisation (QPV/HQPV) et la période de construction ;
- L'actualisation du calcul de l'assiette en précisant :
 - le bilan des relogements déduits du flux annuels de logements par catégorie d'opération (mutation, relogement ANRU et hors ANRU, relogement habitat indigne, vente) ;
 - le nombre prévisionnel de logements à soustraire du calcul du flux annuel pour l'année N

Fait à Lyon

le 06/10/2023

Pour l'organisme
Alliade Habitat
Madame Elodie AUCOURT
Directrice Générale

Pour le réservataire

ANNEXE 1 : Détermination de l'objectif d'attributions au titre du contingent de [nom du réservataire] - ANNEE 2023 -

fiche à compléter par le bailleur social et à retourner avant le 28 février de chaque année

1 - Assiette soumise à droit de réservation

Pour le département de la Loire, le nombre de logements existant au 31 décembre 2022 qui ont bénéficié, pour leur construction, leur acquisition ou leur amélioration, d'un concours financier de l'État ou sont conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), est de **11 812 logements**.

Il convient d'y soustraire les nombres des logements ci-dessous :

Les logements réservés par la Défense nationale et la Sécurité intérieure	0
Les logements intégrés dans un plan de vente (données CUS)	937
Les logements programmés à la démolition (données CUS, ANRU)	305
L'assiette de calcul du flux	10 570 logements

Le taux de rotation N-1	10.67 %
--------------------------------	----------------

Le nombre de logement annuel disponible à la location est de	1128 logements
---	-----------------------

Auquel il convient d'y soustraire :

Les mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur (N-1)	117
Les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et/ou de renouvellement urbain (logements concernés par une convention pluriannuelle ANRU) ou d'une opération de lutte contre l'habitat indigne	5
Les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD)	
Les relogements de personnes dans le cadre d'opération de démolition en dehors d'une opération de renouvellement urbain (hors ANRU)	10
Le flux (N)	996 logements

A ce flux, s'ajoutent les mises en service gérées en stock pour le premier tour (cf. article 6). Elles ne sont donc pas comptabilisées pour le calcul du flux annuel, mais seront comptabilisées séparément selon les mêmes principes que définis à l'article 7.

2 - Objectifs annuels d'attributions au titre du contingent de [nom du réservataire]

Nombre de logements présents sur <u>[nom du réservataire]</u>	
Nombre de logements réservés sur <u>[nom du réservataire]</u>	
Proposition de flux annuel	

Les objectifs s'élèvent :

- xx attributions au bénéfice des réservations de [nom du réservataire].

