

**Présenté par
Valérie PÉCRESSE**
Présidente du conseil régional
d'Île-de-France

**ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT - MISE EN OEUVRE DE LA GESTION EN FLUX DES
DROITS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX**

Sommaire

EXPOSÉ DES MOTIFS	3
ANNEXE AU RAPPORT	9
Protocole régional gestion en flux des droits de réservation	10
PROJET DE DÉLIBÉRATION	23
ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION	25
Convention type	26

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le présent rapport répond à la nécessité de prendre en compte la mise en œuvre de la réforme de l'attribution des logements locatifs sociaux, et plus précisément la mise en place de la gestion en flux des droits de désignation.

En effet, depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, la gestion en flux devient la principale modalité de gestion des réservations de logements locatifs sociaux (article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et articles R. 441-5 à R. 441-5-4 du CCH).

La réforme implique que les propositions de logements aux réservataires ne seront plus effectuées en fonction des droits constitués sur des logements précis, mais en fonction d'un pourcentage appliqué au flux des logements qui se libèrent chaque année sur l'ensemble du patrimoine du bailleur.

Initialement prévu au 24 novembre 2021, le dernier délai de mise en œuvre de cette réforme a été reporté de deux ans par la loi 3DS n° 2022-217 du 21 février 2022, et fixé au 24 novembre 2023. Ce rapport vise donc à mettre en conformité la Région avec les exigences légales bien que les conséquences réelles de cette réforme restent floues au regard des nombreuses zones d'ombre qui persistent.

1 - RAPPEL DU FONCTIONNEMENT DE LA GESTION EN STOCK

Jusqu'à l'adoption de la loi ELAN, la gestion en stock des droits de réservation des logements sociaux est la méthode de gestion la plus répandue. Elle repose sur l'identification physique des logements qui, lorsqu'ils sont libérés ou livrés, sont mis à la disposition du réservataire par le bailleur afin qu'il puisse présenter des candidats.

Les droits sont constitués en contrepartie d'une garantie d'emprunt ou d'un apport en subvention et mis à disposition lors de leur mise en service ou de leur libération pour un tour (droit unique) ou pour une période contractuelle permettant de désigner plusieurs candidats successifs (droit de suite).

Ainsi, en général, les logements locatifs sociaux donnent-ils lieu à attribution à des candidats proposés par l'Etat dans la limite de 30 % (dont 5% maximum pour des agents de l'Etat) ou par les communes et EPCI dans la limite de 20 % maximum des droits de réservation en contrepartie d'une garantie d'emprunt.

Des réservations supplémentaires peuvent être accordées en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement, comme c'est le cas pour les subventions de la Région.

En effet, en contrepartie de ses aides, et en vertu de ses délibérations, la Région bénéficie de droits de réservation en droits de suite pour des périodes de 15, 25 ou 32 ans pour :

- la création de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) sur la base de 5 % des surfaces financées ;
- la rénovation des passoires thermiques dans le parc social, sur la base d'un logement par tranche de 15 000 € de subvention.

Aucune contrepartie n'est demandée pour les aides au logement des jeunes et des étudiants et au logement intermédiaire (LLI) qui ne relèvent pas du système des droits de réservation. Pour ces dispositifs, les subventions régionales donnent lieu toutefois à des contraintes spécifiques en

termes de publics cibles (boursiers, apprentis, étudiants FSS, professions clés).

2 - ELEMENTS DE CADRAGE SUR LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ET LES ATTRIBUTIONS

En Ile-de-France, les attributions de logement sociaux aboutissent actuellement pour une demande sur dix.

Le bilan 2021 des attributions par réservataires montre que les principaux bénéficiaires sont les collectivités territoriales puis les bailleurs eux-mêmes. Viennent ensuite l'Etat (Publics prioritaires) et Action Logement. Enfin, les autres réservataires puis l'Etat (Agents publics)

Bilan des attributions 2021 par réservataires	75 750	100,0 %
Collectivités territoriales (communes et EPCI/EPT)	18 651	24,6 %
Bailleurs	17 502	23,1 %
Etat - Contingent préfectoral 25 % (Publics prioritaires)	13 913	18,4 %
Action Logement	13 368	17,6 %
Autres désignataires (La Poste, SNCF, AP-HP, ministères...)	8 486	11,2 %
Etat - Contingent préfectoral 5 % (Agents de l'Etat)	3 830	5,1 %

SOURCE : DRIHL

Comparativement, on notera qu'en 2021, la Région a obtenu sur son contingent de droits de réservation, l'attribution de 224 logements pour ses agents (soit 26 % des logements proposés par les bailleurs) et que le reste, grâce aux partenariats mis en place, a contribué à prendre en compte des demandes émanant de communes, de l'Etat, d'associations (URHAJ pour les jeunes, FNSF pour les femmes victimes de violences) ou a été repris pour une part résiduelle par les bailleurs pour un tour.

Les droits de réservations de la Région représentent un stock de l'ordre de 13 000 logements (1 % du parc de l'Ile-de-France environ) à fin 2021 et, chaque année, elle reçoit en moyenne de l'ordre de 800 propositions correspondant aux libérations de logements du stock et aux droits issus des nouvelles opérations aidées, de la part des bailleurs avec lesquels la Région a des liens contractuels.

Il est important dès lors de prendre les dispositions nécessaires pour préserver les intérêts régionaux.

3 – MISE EN ŒUVRE DE LA GESTION EN FLUX

3.1 - Principe

La réforme implique que tous les droits de réservation existants sous forme de droits de suite sont transformés en droits uniques, proposés au fur et à mesure des libérations de logements, et répartis entre les réservataires en fonction de la part qu'ils représentent dans le flux des vacances.

La gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine du bailleur et repose sur la fixation d'un nombre ou pourcentage annuel de logements mis à disposition des réservataires, le bailleur choisissant les logements qu'il propose. Elle lui permet de s'affranchir des périmètres des programmes, de mutualiser les opportunités avec celles de son patrimoine non réservé ou les logements d'autres contingents pour lesquels le réservataire concerné n'a pas fait de désignation.

3.2. Exceptions et assiette de calcul du flux

Par exception au principe de la gestion en flux, les logements réservés au profit des personnels militaires, des policiers et des personnels des hôpitaux publics demeurent gérés en stock.

Par ailleurs, tous les autres logements qui se libèrent dans l'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux proposé aux réservataires. En effet, sont soustraits de l'assiette de calcul du flux les logements qui sont nécessaires :

- aux mutations de locataires au sein du parc de l'organisme bailleur ;
- aux relogements de personnes dans le cadre d'opérations ANRU ;
- aux relogements d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD et ORCOD IN) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH ;
- aux relogements en cas d'interdiction définitive d'habiter dans le cadre de la police des bâtiments insalubres en cas de défaillance du bailleur ;
- aux relogements dans le cadre d'une opération de vente de logements sociaux.

Enfin, dans le cas particulier des premières mises en location des programmes neufs, la réglementation impose au bailleur une concertation des réservataires pour les logements mis en première location. Ces derniers relèvent donc à ce stade d'un système de gestion en stock, avant de basculer ensuite dans la gestion en flux.

3.3. Mise en place de la réforme en Ile-de-France

En Ile-de-France, la tension particulière autour du logement social, le nombre d'acteurs concernés, la complexité de la réforme, le peu d'indications données aux collectivités et la sensibilité de certaines questions (cf. infra) expliquent en grande partie le retard pris dans la mise en place de la réforme.

Une première démarche de concertation a été engagée à l'initiative de l'Etat, avec des ateliers organisés en fin d'année 2020 (phase à laquelle la Région n'a pas été conviée) et un webinaire de restitution le 27 janvier 2021.

Parallèlement, la nécessité d'un cadre de référence partagé entre bailleurs et réservataires a conduit à l'élaboration et à la signature d'un protocole régional le 3 mars 2022 entre l'Etat, l'AORIF et Action Logement.

Cependant, en dépit de son adoption, diverses questions sont restées longtemps en suspens qui ont cristallisé les discussions. Parmi les principaux sujets donnant lieu à débat, on peut citer la volonté de l'Etat de demander systématiquement 30 % du flux (25 % au titre du contingent préfectoral + 5 % pour les agents de l'Etat) alors que la réglementation évoque 30 % « au plus » (excepté hors QPV où la part de l'Etat ne peut être inférieure à 30 %), les modalités de calcul de transformation des droits de suite (taux de rotation, périmètre géographique, période de référence), les modalités de comptabilisation des engagements, la problématique de la mise en œuvre d'un système d'information partagé... Ces zones d'ombres rendent complexe l'appréhension de la réforme pour les collectivités locales.

Deux nouveaux webinaires à l'attention des collectivités territoriales ont été organisés au niveau régional par les services de l'Etat (DRIHL) les 12 janvier et 17 mai 2023, complétés par un kit de communication et une foire aux questions permettant aux différents réservataires, et aux collectivités en particulier, d'appréhender la réforme ainsi que le calendrier prévisionnel.

Ce calendrier comprend deux étapes principales dont un état des lieux des droits de réservation pour tous les réservataires et une consolidation au niveau régional pour chaque bailleur, puis la signature de conventions entre bailleurs et réservataires. Un modèle-type de convention a été

proposé à cet effet depuis le 17 avril 2023, très tardivement du fait de l'avancement difficile des négociations, le dernier sujet relatif aux modalités de comptabilisation des engagements, n'ayant pu être stabilisé qu'au début du mois de septembre.

3.4. L'état des lieux des droits de réservation

La période ouverte depuis 2021 a donné, et donne encore lieu, à une phase préalable d'inventaire entre les bailleurs et les réservataires, dont les éléments sont centralisés par la DRIHL.

Le recensement des droits de réservation a nécessité des délais significatifs en raison notamment des regroupements d'organismes engagés dans le cadre de l'application de la loi ELAN et des transferts de patrimoine qui en ont résulté.

En outre, cette étape n'a pas forcément été engagée compte tenu du report de la mise en œuvre de la réforme. En effet, au vu des réactions constatées notamment lors du webinaire du 17 mai 2023, et des contacts établis avec la plupart des opérateurs par les services régionaux, l'état des lieux n'a pas encore été finalisé, voire pas engagé, avec de nombreuses collectivités.

Pour ce qui concerne la Région, les démarches ont été engagées dès l'été 2020 par les services régionaux et devraient aboutir dans les délais requis, compte tenu du nombre de bailleurs avec lesquels la Région est liée contractuellement, soit près de 80. Il s'agit d'une étape stratégique nécessitant plusieurs itérations avec chacun d'entre eux.

La contrainte est d'autant plus prégnante qu'aucune convention ne peut être signée par les bailleurs avec les réservataires avant la signature des conventions concernant l'Etat au niveau des préfets de département, ces derniers devant être par ailleurs destinataires des conventions signées avec les autres réservataires.

Chaque collectivité francilienne devra signer ce type de convention avec les bailleurs présents sur son territoire. En raison de la complexité de la réforme, des zones d'ombre persistantes, des délais de réponse à des questions légitimes, beaucoup n'ont ni les ressources ni les moyens humains pour mettre en œuvre ce travail considérable. La Région y est parvenue en anticipant cette échéance à près de trois ans.

3.5. L'établissement et la signature des conventions de gestion en flux

La signature des conventions suppose que bailleur et réservataire s'accordent sur plusieurs points.

- Transformation du stock des droits de suite existants en droits uniques

Le stock de logements réservés en droits de suite pour une période donnée, en fonction des conventions signées antérieurement, doit être transformé en flux de logements réservés pour un tour, ou autrement dit, en droits uniques, en prenant en compte le taux de rotation.

La formule de calcul s'établit comme suit :

$$(Somme\ des\ droits\ de\ suite) \times (durée\ de\ réservation\ restante\ à\ courir) \times taux\ de\ rotation = volume\ de\ droits\ uniques$$

Le taux de rotation est celui constaté sur le parc du bailleur au cours des 5 dernières années connues au niveau du département tous réservataires confondus, et tous types de logements ou conventionnements.

Exemple : pour un réservataire qui dispose en 2023 de 5 droits de suite jusqu'en 2030, 7 droits de suite jusqu'en 2032, et 6 droits de suite jusqu'en 2035 auprès d'un bailleur donné ; si l'on retient un taux de rotation moyen de 7%.

Calcul des droits :

$$[(5 \times (2030 - 2023)) + (7 \times (2032 - 2023)) + (6 \times (2035 - 2023)) \times 7\%] = 11,9$$

Ce réservataire dispose donc d'un volume de 12 droits uniques.

- **Etablissement de la part du flux des réservataires**

La part du flux dédiée à chaque réservataire est établie en prenant en compte le volume de droits uniques dont il dispose au regard du patrimoine total du bailleur, déduction faite des logements hors assiette de calcul du flux.

Chaque année, et au minimum tous les trois ans, en fonction des droits consommés et des éventuels nouveaux droits constitués par l'apport de garanties ou subventions par le réservataire, ce flux peut être actualisé par avenant à la convention.

- **Comptabilisation et suivi des engagements**

Les textes ne précisent pas ce qui est pris en compte dans le flux et c'est l'une des questions qui a suscité le plus de débats entre les acteurs franciliens. Ces derniers n'ont arrêté une position partagée que depuis le début juillet 2023.

Parmi les possibilités figurent les propositions de logement (ou mises à disposition) sans garantie d'attribution, les attributions (décisions favorables en CALEOL y compris si le candidat se désiste après coup), les attributions effectives (ayant donné lieu à des baux signés) ou bien une pondération de l'un des précédents systèmes.

4 - DEMARCHE PROPOSEE POUR LA REGION

Malgré les délais pris par les nombreuses discussions/négociations entre l'Etat, les bailleurs (AORIF) et Action Logement, et le retard constaté en Ile-de-France, la contrainte pèse sur l'ensemble des parties prenantes pour aboutir avant la date du 24 novembre 2023, tout nouveau report de la réforme étant a priori exclu par l'Etat, alors que sur ce sujet, au regard du niveau inégal d'information et d'appropriation de la réforme par les collectivités et par certains bailleurs, la Présidente du conseil régional a soulevé la question du calendrier par un courrier adressé au Préfet de région le 9 mai 2023.

En outre, en l'absence de signature dans le délai requis, le stock du réservataire s'ajoute au flux de logements proposés à l'Etat jusqu'à la conclusion et à la transmission d'une convention conforme, ce qui engendrerait une perte de marge de manœuvre importante pour la Région comme pour les collectivités qui n'auront pas eu les moyens d'établir ces conventions à temps par manque de ressources.

Compte tenu de ces éléments, et afin de pouvoir conduire les discussions dans les délais impartis, il est proposé d'approuver la convention-type jointe en annexe au projet de délibération, et d'autoriser la Présidente du conseil régional à signer les conventions négociées sur cette base avec les bailleurs partenaires de la Région.

Cette convention permet à la Région de sécuriser ses droits. Elle sera extrêmement exigeante vis-à-vis des bailleurs sur la qualité des logements proposés et pour les obliger à faire des propositions conformes avec les attentes régionales en matière de typologie de logement, de localisation préférentielle et de conventionnement.

Fait nouveau, la Région appliquera des sanctions financières en cas de non-respect des engagements de la part des bailleurs, ces sanctions iront jusqu'à la suspension ou l'arrêt définitif de tout soutien financier régional auprès du bailleur défaillant qui ne respecterait pas ses obligations et les demandes de la Région.

Enfin, pour la mise en œuvre de ces engagements, et comme c'est le cas pour les bailleurs eux-mêmes et pour les autres réservataires, la Région devra procéder à une actualisation de

l'application informatique dédiée à la gestion et au suivi de son contingent.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Valérie Pécresse', written in a cursive style.

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXE AU RAPPORT

Protocole régional gestion en flux des droits de réservation



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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 relogement 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 réalisé 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 VANOVERSCHELDE

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



Olivier BAJARD

PROJET DE DÉLIBÉRATION

DU 21 SEPTEMBRE 2023

ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT - MISE EN OEUVRE DE LA GESTION EN FLUX DES DROITS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

La commission permanente du conseil régional d'Île-de-France,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de la construction et de l'habitation et en particulier les articles L. 441-1, et R. 441-5 à R. 441-5-4 du CCH ;

VU la loi 3DS n° 2022-217 du 21 février 2022 ;

VU le 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 signé la 3 mars 2022 ;

VU la délibération n° CR 2017-02 du 26 janvier 2017 modifiée relative à la production de logements et à l'amélioration et simplification de la politique régionale en faveur du logement social ;

VU la délibération n° CP 2017-134 du 17 mai 2017 portant notamment approbation de la convention-type relative à l'aide régionale en faveur de la production de logements locatifs sociaux, très sociaux et intermédiaires, modifiée par délibérations n° CP 2018-183 du 30 mai 2018, n° CR 2020-006 du 5 mars 2020 et n° CP 2021-472 du 19 novembre 2021 ;

VU la délibération n° CR 2020-006 du 5 mars 2020 modifiée relative au plan régional pour la disparition des passoires thermiques dans le parc social et ouverture du contingent de logements sociaux régionaux aux policiers et surveillants pénitentiaires ;

VU les conventions financières en vigueur signées avec les bénéficiaires de subventions régionales ;

VU la délibération n° CR 2021-039 du 2 juillet 2021 modifiée relative aux délégations d'attributions du conseil régional à sa commission permanente ;

VU l'avis de la commission des finances et des fonds européens ;

VU le rapport n°CP 2023-324 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Article unique :

Approuve la convention-type relative à la mise en œuvre de la gestion en flux jointe en annexe 1 au projet de délibération, et autorise la Présidente du conseil régional à signer les conventions négociées sur cette base avec les bailleurs sociaux.

La présidente du conseil régional

d'Île-de-France

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION

Convention type

Convention définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux pour 2024-2026 dans le cadre de la gestion en flux

Entre

la Région Ile-de-France dont le siège est situé au 2 rue Simone Veil, 93400 Saint-Ouen-sur-Seine, représentée par sa Présidente, Valérie PÉCRESSE,

en vertu de la délibération n° CP 2023-XXX du XXXX 2023,

ci-après dénommée « la Région », d'une part,

et

le bailleur XXXX, représenté par son/sa XXXX , M/Mme X,

ci-après dénommé « le bailleur » d'autre part,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, et R441-5 à R441-5-4 ;

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 de la 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 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 du 3 mars 2022 ;

Il est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

Conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, la gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les réservataires aux bailleurs est généralisée.

L'échéance initialement prévue pour la mise en œuvre de cette réforme a été reportée de deux ans par la loi 3DS n° 2022-217 du 21 février 2022, pour la fixer au 24 novembre 2023, les conditions de mise en œuvre de la réforme ayant été établies par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 et dont le rappel est effectué en annexe 1.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention définit les modalités de calcul et de gestion des droits de réservation dont la Région est bénéficiaire sur le patrimoine du bailleur en contrepartie de ses subventions en faveur de la production et de la réhabilitation de logements sociaux.

En vertu de la réforme, l'ensemble des droits de suite régionaux existants et identifiés en stock doit être transformé en un flux de droits uniques.

En effet, conformément à l'article R.441-5 du CCH, les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur, de façon compatible avec les orientations en matière d'attribution aux ménages prioritaires fixées dans le cadre des conférences intercommunales du logement existant sur le territoire d'implantation du patrimoine du bailleur.

Le volume des droits de la Région est issu :

- de la transformation du stock des droits de réservation existants en vertu des conventions préalablement signées entre le bailleur et la Région dans la limite de leur durée contractuelle, conformément à l'inventaire visé à l'article 2 ;
- de la prise en compte des droits générés par les nouvelles opérations soutenues par la Région.

Exception faite des modalités de calcul et d'organisation du flux annuel de logements réservés à la Région, la présente convention n'a pas vocation à se substituer aux conventions signées ou qui seront signées avec le bailleur à l'occasion de l'octroi d'une subvention.

ARTICLE 2 - INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

A. Le recensement des droits de suite

L'état des lieux des droits de réservation existants au bénéfice de la Région a été réalisé dans le respect des règles du protocole régional, de façon concertée entre les parties. Il est joint en annexe 2. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au **XX/XX/2023**, la Région dispose de droits de suite dans le parc du bailleur détaillés dans le tableau 1 de l'annexe 3.

Un volume 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 de la Région en contrepartie des participations citées à l'article R. 441-5-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

B. 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 ou des taux de rotation fixé(s) par territoire entre le bailleur et la Région.

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit en principe, de la manière suivante conformément au protocole régional :

Emménagements dans les logements proposés à la location depuis les 5 dernières années, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis les cinq dernières années.

Les données RPLS sont retenues pour calculer ce taux de rotation.

Le bailleur pourra proposer à la Région une autre formule de calcul du taux de rotation qui devra recevoir l'accord de cette dernière.

Le volume des droits uniques résultant de la conversion des droits de suite est calculé de la façon suivante :

(Somme des droits de suite de la convention) x (durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite) x (taux de rotation)

A la date de signature de la présente convention, la Région dispose de droits uniques sur le parc du bailleur, répartis sur le territoire régional conformément au tableau 3 de l'annexe 3 ci-jointe, selon les taux de rotation convenus entre les parties et mentionnés dans le tableau 2 de ladite annexe 3.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la convention, lorsque les droits constatés sur un département, de par leur faible nombre, génèrent un flux non significatif, la Région peut convenir avec le bailleur, :

- d'un transfert des droits uniques d'un département sur un autre ;
- de l'établissement d'un nombre de droits uniques sur la durée de la convention en lieu et place d'un pourcentage du flux annuel. Néanmoins, pour des raisons réglementaires l'annexe 3 fait mention d'un flux annuel en pourcentage.

ARTICLE 3 - DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

A. La détermination de la part du flux de logements

Pour chaque département concerné, la part de logements réservés à la Région dans le flux annuel total de logements de l'organisme bailleur est détaillée dans le tableau 4 de l'annexe 3.

A titre indicatif, cet objectif de part du flux est détaillé dans le tableau 5 de l'annexe 3.

Le bailleur fera ses meilleurs efforts pour que ce flux annuel soit en corrélation avec la moyenne des propositions effectuées à la Région au cours des trois dernières années.

B. 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.

Concernant l'acquisition nouvelle de droits de réservation en contrepartie des participations citées à l'article R. 441-5-4 du CCH, ces droits sont automatiquement convertis en droits uniques et s'ajoutent à l'ensemble des droits de réservation de la Région pour l'actualisation du flux.

La révision annuelle prend également en compte l'éventuelle diminution du stock de droits uniques de la Région, utilisés durant l'année précédente.

Il est rappelé que les programmes mis en service en cours d'année relèvent d'une gestion en stock pour leur première mise en location.

C. La comptabilisation des engagements

La comptabilisation des engagements est faite sur la base d'une attribution suivie d'un bail signé.

ARTICLE 4 - CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Le bailleur veille à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine.

Des objectifs indicatifs pour aider le bailleur dans l'orientation des logements sont indiqués dans la présente convention afin de lui permettre de répondre au mieux aux besoins de la Région.

Le bailleur s'efforcera de proposer à la Région une répartition des logements respectant :

1. Les types de financement suivants :

- PLAI : 15%
- PLS : 15%
- PLUS : 70%

2. Les typologies suivantes :

	75	77	78	91	92	93	94	95
T1	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
T2	40%	25%	30%	20%	30%	30%	25%	15%
T3	25%	30%	20%	30%	20%	25%	20%	25%
T4	20%	25%	25%	30%	30%	30%	30%	30%
T5/T6	10%	15%	20%	15%	15%	10%	20%	25%

Ne sont concernés par la présente convention que les départements sur lesquels le contingent régional est localisé.

3. Les localisations suivantes :

Pour les départements de la grande couronne (77, 78, 91, 95), les logements proposés devront se situer, dans la mesure du possible, à proximité des lycées. Les localisations des lycées concernant le territoire du bailleur sont disponibles sur la base de données régionale :

<https://data.iledefrance.fr/explore/dataset/lycees-donnees-generales/>

Dans les départements de petite couronne (92, 93, 94) et Paris, les logements proposés devront être localisés de manière équilibrée sur le territoire d'implantation du bailleur.

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

ARTICLE 5 - CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES LOGEMENTS PAR LE BAILLEUR

Le bailleur avisera par mail le service logement de la Région à l'adresse générique suivante servicelogement@iledefrance.fr dès réception du congé par le locataire dans un délai de 48 heures maximum.

Les caractéristiques minimales des logements à transmettre à la Région au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- N° RPLS
- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Etage
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- Garage ou place de parking (le cas échéant)
- DPE
- Accessibilité PMR
- La présence d'un ascenseur
- Le mode de chauffage.

ARTICLE 6 - MODALITES DE PROPOSITION DES CANDIDATS PAR LA REGION ET INFORMATIONS SUR LES SUITES DONNEES

A réception du congé, la Région dispose d'un délai d'un mois pour présenter des candidatures au bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article R.441-3 du CCH, lorsque le bailleur propose un logement à la Région, celle-ci s'engage à faire ses meilleurs efforts pour lui présenter dans la mesure du possible trois candidats qui devront répondre aux conditions d'accès à un logement relevant de la réglementation en vigueur ainsi qu'à celles relatives au logement à attribuer.

La Région s'engage à transmettre trois candidatures en adéquation avec les caractéristiques du logement proposé (respect des plafonds de ressources, de la composition familiale par rapport à la typologie du logement, etc.) et contribuant aux objectifs de mixité sociale et d'accueil des publics prioritaires. Si la Région n'est pas en mesure de désigner trois candidats, elle confirmera au bailleur qu'elle n'est pas en mesure de le faire.

En cas d'insuffisance de candidats présentés par la Région, et dans l'hypothèse où, le bailleur ayant ajouté d'autres candidats pour compléter la liste, le logement n'est pas attribué à un candidat de la Région, la proposition de logement ne peut être comptabilisée au titre du flux dû à la Région.

La CALEOL est souveraine dans ses décisions d'attribution. Dans l'hypothèse où la CALEOL n'a pas pris en compte l'ordre de priorité donné par la Région, le bailleur veillera à faire un retour sur les raisons de cette décision auprès du service logement de la Région (servicelogement@iledefrance.fr).

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

Le bailleur organise la concertation sur le peuplement avec l'ensemble des réservataires concernés sur les logements mis en location lors de la première mise en service.

Les documents indispensables à transmettre à la Région dans le dossier de commercialisation sont :

- plans individuels des logements (typologie et surface),
- caractéristiques PMR,
- photographies de la résidence,
- notice de présentation,
- loyers et charges estimatifs,
- type de chauffage,
- liste des n° RPLS,
- date de livraison prévisionnelle.

La Région est avisée, dès que la date de mise à l'habitation peut être précisée et si possible, au moins trois mois avant cette dernière. Elle dispose alors d'un délai maximum d'un mois pour procéder à la désignation des candidats locataires.

ARTICLE 8 - MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à la Région un bilan annuel des logements proposés et des logements attribués au cours de l'année précédente établi par réservataire, par typologie de logement, par type de financement, par localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction (Article R441-5-1 du CCH).

La Région, comme les autres réservataires, est aussi informée 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 R441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux de la Région dans le parc du bailleur 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 la Région au 1^{er} janvier de l'année *N* et le volume consommé de droits uniques durant l'année *N-1*.

La présente convention fait l'objet d'un suivi par le bailleur et la Région (Pôle logement-aménagement-transports, direction du logement et du renouvellement urbain ; Pôle ressources humaines, service du logement).

Ce suivi comprend comme principaux indicateurs l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs indiqués à l'article 4 « Caractéristiques des logements proposés ».

D'autres indicateurs de suivi pour la mise en œuvre de la présente convention pourront être mis en place en tant que de besoin de concert entre le bailleur et la Région.

ARTICLE 9 – RESPECT DES ENGAGEMENTS ET RESILIATION DE LA CONVENTION

Il est convenu entre les parties que la première année 2024 de mise en œuvre de cette convention constitue une année test pour l'application de la réforme de la gestion en flux. En cas de difficulté de mise en œuvre des engagements identifiée sur la durée de la convention et en particulier à l'occasion des bilans annuels, le bailleur et la Région s'attacheront à maintenir un dialogue régulier et sincère en vue d'identifier les ajustements nécessaires.

En cas d'inexécution d'une ou plusieurs de ses obligations par le bailleur constatée après le deuxième bilan annuel et après une phase de négociation ayant pour objet de trouver un accord à l'amiable, la Région peut prononcer la résiliation de la présente convention. Dans ce cas, la Région adresse au bailleur une mise en demeure via lettre recommandée avec accusé de réception, pour le sommer de remplir les obligations inexécutées dans un délai de 4 mois maximum à partir de la date de réception dudit courrier. Si, au terme de ce délai, les obligations mentionnées dans la mise en demeure restent en tout ou partie inexécutées, la Région adresse au bailleur la décision de résiliation. Cette décision prend effet à la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception notifiant la décision, sauf s'il en est disposé autrement par cette décision.

Dans la mesure où les droits de réservation sont adossés à l'octroi de subventions, la Région se réserve le droit, en cas de résiliation de la convention, d'exiger le versement de **compensations financières** par le bailleur calculées comme suit, pour chaque droit unique au premier janvier de l'année *N*, déduction faite des droits qui auront été consommés :

- 25 000 € pour les droits uniques situés à Paris ;
- 20 000 € pour les droits uniques situés dans les départements 92, 93 et 94 ;
- 18 000 € pour les droits uniques situés dans les autres départements.

Enfin, en cas de manquements à ses engagements en matière de typologie de logement, de localisation préférentielle et de conventionnement par le bailleur, la Région se réserve le droit de suspendre tout accompagnement financier en sa faveur en matière de logement.

ARTICLE 10 - DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUVELLEMENT

Cette convention est établie pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2026.

Elle fait l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

Cette convention comprend 3 annexes :

- dispositions réglementaires,
- état des lieux du contingent régional,
- modalités de calcul des droits régionaux.

Fait en deux exemplaires à XXX, le XXX

Le bailleur

La Présidente du Conseil régional
d'Île-de-France

ANNEXE I

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements du patrimoine du bailleur gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la région Ile-de-France 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, auxquels sont retirés préalablement et définitivement les logements exclus de la gestion en flux et les logements temporairement soustraits du flux car mobilisés par le bailleur dans les conditions prévues par le Protocole régional.

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 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 (OHLM) 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.

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.

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...), 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.

Par ailleurs, sont exclus l'ensemble des logements qui n'ont pas vocation à être remis en location malgré leur libération (ex : logements ayant vocation à être démolis, vendus, etc...).

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.

- 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 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 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 acquéreur de leur logement.

L'évaluation du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours de chaque catégorie (année *N*) ainsi que le bilan des attributions effectivement réalisées l'année précédente de chaque catégorie (année *N-1*) sont les suivants :

- Les logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social concernent les locataires du bailleur social
 - Les conventions d'utilité sociale (CUS) et les Conventions intercommunales d'attributions (CIA) ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires 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, concernent les relogements des ménages dans le cadre d'un ANRU ou d'un ORCOD-IN.
 - Les conventions ANRU et chartes territoriales de relogement ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE (radiation pour attributions des demandes de logement social de type "ANRU") et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.

- Les logements nécessaires au relogement en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH, concernant les ménages logés dans les locaux avec sous procédure de péril et d'insalubrité)
 - Les arrêtés de péril et d'insalubrité ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.
- 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.
 - Les CUS et les plans de vente ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués aux locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreur de leur logement durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.

ANNEXE 2

ETAT DES LIEUX DU CONTINGENT REGIONAL

ANNEXE 3

MODALITES DE CALCUL DES DROITS REGIONAUX

Tableau 1 - Au XX/XX/2023, la Région dispose de droits de suite dans le parc du bailleur répartis comme suit :

Département de Paris : XX	Département des Hauts-de-Seine : XX
Département des Yvelines : XX	Département de Seine-Saint-Denis : XX
Département de Seine-et-Marne : XX	Département du Val-de-Marne : XX
Département de l'Essonne : XX	Département du Val d'Oise : XX

Tableau 2 - Taux de rotation retenus pour la présente convention :

Département de Paris : XX	Département des Hauts-de-Seine : XX
Département des Yvelines : XX	Département de Seine-Saint-Denis : XX
Département de Seine-et-Marne : XX	Département du Val-de-Marne : XX
Département de l'Essonne : XX	Département du Val d'Oise : XX

Tableau 3 - Au XX/XX/2023, les droits uniques de la Région, calculés à partir du taux de rotation précisé ci-dessus, sont répartis comme suit :

Département de Paris : XX	Département des Hauts-de-Seine : XX
Département des Yvelines : XX	Département de Seine-Saint-Denis : XX
Département de Seine-et-Marne : XX	Département du Val-de-Marne : XX
Département de l'Essonne : XX	Département du Val d'Oise : XX

Tableau 4 - Pour chaque département concerné, la part de logements réservés à la Région dans le flux annuel total de logements de l'organisme bailleur se répartit comme suit :

Département de Paris : XX %	Département des Hauts-de-Seine : XX %
Département des Yvelines : XX %	Département de Seine-Saint-Denis : XX %
Département de Seine-et-Marne : XX %	Département du Val-de-Marne : XX %
Département de l'Essonne : XX %	Département du Val d'Oise : XX %

Tableau 5 - Nombre de logements théorique dus à la Région chaque année pour la période triennale de la convention (à titre indicatif), en fonction du flux annuel déterminé :

Département de Paris : XX	Département des Hauts-de-Seine : XX
Département des Yvelines : XX	Département de Seine-Saint-Denis : XX
Département de Seine-et-Marne : XX	Département du Val-de-Marne : XX
Département de l'Essonne : XX	Département du Val d'Oise : XX