

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 17 octobre 2023 à 18h00

Au siège de Grand Lac, Communauté d'agglomération
1500 boulevard Lepic 73 100 AIX-LES-BAINS

Présents : (T = Titulaire ; S= Suppléant(e) votant.)

1 AIX-LES-BAINS	T BERETTI Renaud	Pouvoir de Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
2 AIX-LES-BAINS	T CAMUS Gilles	Pouvoir de Marina FERRARI
3 AIX-LES-BAINS	T CARDE Daniel	
4 AIX-LES-BAINS	T FRUGIER Michel	
5 AIX-LES-BAINS	T GIMENEZ André	
6 AIX-LES-BAINS	T GUIGUE Thibaut	
7 AIX-LES-BAINS	T MOIROUD Christophe	Arrivé après la 18 ^{ème} délibération
8 AIX-LES-BAINS	T MOUGNIOTTE Alain	
9 AIX-LES-BAINS	T PETIT GUILLAUME Sophie	
10 BOURDEAU	S ARDOUVIN Michel	
11 BRISON SAINT INNOCENT	T CROZE Jean-Claude	Pouvoir de Martine SCAPOLAN
12 BRISON SAINT INNOCENT	T MASSONNAT Marthe	
13 CONJUX	T SAVIGNAC Claude	
14 DRUMETTAZ-CLARAFOND	T BEAUX-SPEYSER Danièle	Pouvoir de Nicolas JACQUIER
15 ENTRELACS	T BRAISSAND Jean-François	Pouvoir de Claire COCHET
16 ENTRELACS	T GERBELOT Gaëlle	Pouvoir d'Yves GRANGE
17 ENTRELACS	T GUIGUE Jean-Marc	
18 GRESY-SUR-AIX	T PIGNIER Colette	
19 GRESY-SUR-AIX	T POURCHASSE Patrick	
20 GRESY-SUR-AIX	T TROQUIER Chrystel	
21 LA BIOLLE	T DA SILVA LOPES Philippe	
22 LA BIOLLE	T NOVELLI Julie	
23 LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT	T MORIN Bruno	
24 LE BOURGET DU LAC	T MERCAT Nicolas	
25 LE BOURGET DU LAC	T RAMEL Sandrine	
26 LE BOURGET DU LAC	T SIMONIAN Edouard	
27 MERY	T FONTAINE Nathalie	Pouvoir de Robert AGUETTAZ
28 MOTZ	T CLERC Daniel	Pouvoir de Brigitte TOUGNE-PICAZO
29 MOUXY	T FILIPPI Laurent	
30 MOUXY	T RAVANNE Catherine	
31 PUGNY CHATENOD	T CROUZEVALLE Bruno	
32 RUFFIEUX	T ROGNARD Olivier	Pouvoir de Marie-Claire BARBIER
33 SAINT OFFENGE	T GELLOZ Bernard	
34 SAINT OURS	T ALLARD Louis	
35 TRESSERVE	T LOISEAU Jean-Claude	
36 TRESSERVE	T MOULIN Annie	
37 TRESSERVE	T ROUSSEL Christian	
38 TREVIGNIN	T CHAPUIS Nicolas	
39 VIONS	T ARRAGAIN Manuel	Arrivé après la 4 ^{ème} délibération
40 VOGLANS	T BERNON Martine	Arrivée après la 6 ^{ème} délibération
41 VOGLANS	T MERCIER Yves	

21 communes présentes

Absents excusés :

AIX-LES-BAINS	ANCIAUX Christèle
BOURDEAU	DRIVET Jean-Marc
LE MONTCEL	HUYNH Antoine

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 10 octobre 2023, transmise dans les conditions prévues par les articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales, à laquelle était joint un dossier de travail comprenant l'ordre du jour, la note de synthèse et 22 projets de délibérations.

La convocation, l'ordre du jour et le dossier de travail ont également été transmis aux conseillers communautaires suppléants et aux conseillers municipaux des communes membres de Grand Lac, conformément à l'article L. 5211-40-2 du code général des collectivités territoriales.

Le quorum est atteint en début de séance : la séance est ouverte avec 38 présents et 9 procurations.

Julie NOVELLI est désignée secrétaire de séance.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Lac ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun, BP1135, 38022 Grenoble Cedex), dans le délai de deux mois à compter de sa publication (acte réglementaire) ou de sa notification (acte individuel). Le tribunal administratif de Grenoble peut être saisi par la voie de l'application "Télérecours citoyens" sur le site www.telerecours.fr.



DÉLIBÉRATION

N° : 17 Année : 2023
Exécutoire le : 24 OCT. 2023
Publiée le : 24 OCT. 2023
Visée le : 23 OCT. 2023

HABITAT

Gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux Charte partenariale de bonnes pratiques à l'échelle départementale

Monsieur le Président rappelle que la loi Elan de 2018 généralise la gestion en flux annuels des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Cette obligation a été reculée au 24 novembre 2023 par la loi 3DS de février 2022.

La gestion en stock des contingents des différents réservataires est apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social alors que les caractéristiques de ce parc, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité sociale évoluent.

L'objectif est donc d'apporter plus de souplesse dans la gestion du parc social, en facilitant la mobilité résidentielle des ménages, la mixité sociale et en renforçant le partenariat entre les bailleurs et les réservataires.

Le passage de la gestion en stock à la gestion en flux doit se traduire par la signature de conventions bilatérales obligatoires annuelles, entre chaque bailleur et réservataire. Ainsi, les communes de Grand Lac notamment garantes des emprunts, sont pleinement concernées par cette réforme.

Elles seront ainsi sollicitées par les bailleurs sur la fin d'année 2023 afin de signer ces conventions. Elles auront pour but de définir le nombre d'attributions auquel la commune pourra prétendre pour une année N. Ces droits seront ajustés chaque année par les bailleurs, qui réaliseront des bilans.

Les communes ne seront plus sollicitées pour une attribution sur un logement précisément identifié (en stock) mais sur un logement qui pourrait correspondre à leurs besoins (en flux).

Ce changement de paradigme nécessite d'une part, la transformation des conventions actuelles raisonnant en stock, mais également la définition d'un calcul des droits à venir. Ce travail est opéré par l'AURA HLM, association regroupant des organismes de bailleurs sociaux, et ayant pour rôle de construire une expertise commune en mobilisant les parties prenantes sur des temps d'échange collectifs afin de répondre aux enjeux multiples des politiques du logement et de l'habitat.

Ainsi, à l'initiative de l'AURA HLM 73, Grand Lac a été convié lors de plusieurs séances de travail afin d'élaborer au côté des bailleurs, du département, d'action logement et des agglomérations, une charte départementale de « bonnes pratiques ». Le but de cette charte est d'encadrer et de poser les bases de ce changement, afin que chaque cosignataire se réfère aux mêmes bases de travail.

Par ailleurs, les grands principes de la gestion en flux et de la charte départementale ont été présentés aux élus de Grand Lac lors de différentes réunions notamment lors de la Conférence Intercommunale du Logement du 8 septembre 2023.

Monsieur le Président propose ainsi de signer cette charte départementale.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- AUTORISE le Président à signer la charte partenariale de bonnes pratiques à l'échelle départementale relative à la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux

Aix-les-Bains, le 17 octobre 2023

Le Président,
Renaud BERETTI



La secrétaire de séance,
Julie NOVELLI

- | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">- Délégués en exercice : 68- Présents : 40- Présents et représentés : 49- Votants : 49- Pour : 49- Contre : 0- Abstentions : 0- Blancs : 0 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



PROPOSITION DE CHARTE PARTENARIALE GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE RESERVATION

Préambule :

La **loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (**ELAN**) a rendu obligatoire la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Les réservations ne pourront plus porter sur des logements identifiés physiquement, mais seront décomptées sur le flux annuel de logements mis à disposition par le bailleur, à l'exception des logements dont la gestion en stock peut être conservée (**voir point 5 Logements exclus du flux**).

La **loi n°2022-217 du 21 février 2022** relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (**3DS**) a reporté la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation en flux, au 23 novembre 2023.

Le **décret n°2020-145 du 20 février 2020** relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux. Cette réforme est codifiée dans les articles L441-1 et R.441-5, et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Il indique qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département ; sauf lorsque le réservataire est une commune ou un EPCI, le périmètre de la convention portant alors sur le territoire concerné.

L'**instruction ministérielle du 28 mars 2022** relative à la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations de logements sociaux est accompagnée d'une **Foire Aux Questions nationale du 09 juin 2022** émanant de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) permettant de répondre aux questions que peut poser l'application de la réforme d'un point de vue opérationnel.

Cette réforme a pour principaux objectifs de :

- Fluidifier les attributions de logements locatifs sociaux (LLS) libérés en permettant de les attribuer à tout réservataire nonobstant les participations financières ou les garanties d'emprunts dont ils ont fait l'objet,
- Faciliter le rapprochement offre/demande et la mise en œuvre des politiques locales d'attribution lorsqu'elles ont été définies dans le cadre de Conférences Intercommunales du Logement (CIL),
- 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.

Principal enjeu identifié :

Parvenir à concilier les priorités d'attributions locales, législatives et celles définies par chacun des réservataires tout en veillant à maintenir l'équilibre de l'occupation du parc social.

1. Objet de la charte et partenaires associés

La présente charte organise les modalités d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social dans le département de la Savoie, dans le cadre de la gestion en flux.

Elle est élaborée en concertation entre des représentants de l'association départementale des bailleurs de la Savoie (AURA HLM Savoie), des trois Etablissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI) dotés d'un Programme Local pour l'Habitat et comportant au moins un Quartier prioritaire de la Ville (Arllysère, Grand Chambéry et Grand Lac), d'Action Logement Services, du Conseil départemental et du Préfet de la Savoie.

Ces contributeurs s'engagent à respecter les principes édictés dans la présente charte qui pourra être citée en référence dans les conventions bilatérales obligatoirement signées entre les bailleurs et les réservataires.

Pour ce qui concerne les réservations acquises par l'EPCI au titre des garanties d'emprunts et déléguées aux communes, la convention bilatérale avec l'EPCI comportera une annexe personnalisée (volume du parc, taux de rotation observé, objectif annuel) pour chaque commune accueillant un parc social sur ce territoire.

Elle s'applique donc sur le département de la Savoie, et pour chacun des réservataires, à l'échelle qui est la sienne (département, EPCI, commune).

D'autres partenaires peuvent s'intégrer dans ce cadre multi-partenarial et la signer en vue de l'utiliser sur leur territoire et le contingent dont ils peuvent être réservataires.

2. Durée et révision

Cette charte est applicable dès la signature par l'ensemble des membres contributeurs et sa durée de validité est de 3 ans reconductible tacitement par période identique.

La première année étant une année d'expérimentation permettant d'observer les effets des dispositions de la charte sur l'atteinte des objectifs fixés, cette charte fera l'objet d'une relecture globale à l'issue de celle-ci par un groupe de travail *ad hoc* piloté par l'AURA HLM Savoie. Les conventions bilatérales pourront être révisées en conséquence des constats réalisés dans le cadre de cette relecture globale.

Puis, au moins à chaque fin de période triennale ou avant si le besoin s'en fait sentir par saisine de l'AURA HLM 73 par un des signataires de la charte, afin de l'adapter.

Les modifications devront être validées par les membres contributeurs et la charte ainsi modifiée fera l'objet d'une information auprès de l'ensemble des parties intéressées.

Les conventions bilatérales qui découleront de la présente charte feront l'objet d'une clause de revoyure à la demande d'un des signataires.

Les parties s'assureront de la cohérence entre la charte et les conventions bilatérales.

3. Champ d'application

La présente charte porte sur l'ensemble du patrimoine locatif social existant au 1er janvier de l'année considérée. Les programmes livrés dans l'année sont également couverts par la charte dès leur date de mise en service effective.

Paraphes :

Les logements sont ceux tels que décrits dans le répertoire du Parc Locatif Social (RPLS).

L'inventaire réalisé par les différents organismes bailleurs pour l'Etat dans le cadre de la détermination de l'assiette générale du flux, servira de référence pour identifier le parc concerné et le parc exclu dans le cadre de la présente charte.

4. Parc concerné = logements soumis au flux

Le patrimoine des bailleurs objet de la convention est celui 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'APL et relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux,
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec concours financiers de l'État, à savoir les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels que les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.
- déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L.411-6 du CCH,
- appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ou gérés par eux,
- conventionnés ouvrant droit à l'APL des SEM agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de LLS,
- les logements des nouveaux programmes mis en service dans l'année sachant qu'ils font l'objet d'une gestion particulière pour la première affectation des logements (voir §8.1).

5. Logements non concernés par la gestion en flux

Le patrimoine des bailleurs **non** soumis à la gestion en flux des réservations est celui **ne répondant pas** aux caractéristiques du **point 4 Parc concerné = logements soumis au flux** ainsi que les logements suivants :

- logements-foyers, résidences sociales et CHRS, résidences universitaires,
- financés en PLI ou tout logement dit « intermédiaire »
- réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure et des établissements de santé. Ces logements peuvent légalement toujours faire l'objet d'une réservation en stock et par conséquent être identifiés dans des programmes immobiliers.

De plus, en accord de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations (DDETSPP) de la Savoie, les logements suivants sont également exclus de la gestion en flux en cela qu'ils répondent à des besoins spécifiques et nécessitent d'être mobilisés à ce titre. Il s'agit des logements :

- réservés par des associations d'hébergement ou d'accompagnement dans le logement qui bénéficient de l'agrément relatif à l'intermédiation locative telle que prévu à l'article L. 365-4 du CCH.

La liste des logements **exclus** du flux sera revue tous les ans dans le cadre de l'établissement des objectifs de l'année, en date de valeur du 01 janvier de l'année considérée.

6. Mise en conformité des conventions en cours

1^{er} cas : la réservation est caractérisée par un nombre de logements identifiés en stock

Le préalable à la transformation du stock est alors de dresser un inventaire partagé entre le bailleur et le réservataire en indiquant l'ensemble des éléments nécessaires à la conversion : caractéristiques complètes du logement, situation géographique, segment de marché et la date de fin de validité de la convention.

Un taux de rotation doit ensuite être déterminé de façon consensuelle entre les parties. Ce taux de rotation annuel sera appliqué sur la durée restante à courir, convertie en année, et ce calcul sera appliqué logement par logement. La somme de ces droits uniques ainsi convertis fera l'objet du stock de départ à écouler par le bailleur dans le cadre des attributions dues au réservataire.

Les modalités d'écoulement et la fixation d'objectifs annuels sont à définir dans les conventions bilatérales bailleur-réservataire qui doivent être signées.

2^{ième} cas : la réservation est exprimée en % des attributions annuelles

La mise en conformité consistera à reporter ce même pourcentage de réservation sur le flux annuel du bailleur.

3^{ième} cas : la réservation est exprimée en nombre d'attribution en droit unique (DU) (« pour un tour »)

Les DU non consommés par un réservataire feront l'objet d'un accord avec le bailleur concerné pour les modalités de consommation de ces droits.

4^{ième} cas : la réservation n'est pas exprimée de façon formelle

Cette dernière hypothèse est souvent avérée pour le droit de réservation en lien avec les garanties d'emprunts. Par conséquent, le préalable à la transformation du stock est alors de dresser un inventaire partagé entre le bailleur et le réservataire en indiquant l'ensemble des éléments nécessaires à la conversion : caractéristiques complètes du logement faisant l'objet de la garantie d'emprunt, situation géographique, segment de marché et la date de fin de remboursement du prêt.

La réservation acquise au titre de la garantie est considérée comme acquise 5 ans après la date de fin du prêt.

Les modalités de conversion de ces droits et la fixation d'objectifs annuels sont à définir dans les conventions bilatérales bailleur-réservataire qui doivent être signées.

7. Détermination du flux annuel en nombre de logements à répartir entre les différents réservataires

Ce calcul est fait chaque année, en date de valeur ramenée au 1^{er} janvier de l'année N considérée.

La détermination du flux annuel en nombre soumis à la réservation est faite en appliquant à l'assiette globale des logements soumis à la gestion en flux, le taux de rotation ⁽¹⁾ de l'année N-1 ainsi que les logements nouveaux à mettre en service dans l'année N **après avoir opéré plusieurs déductions** :

Paraphes :

- Le taux de mutations internes de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur, converti en nombre,

Toutefois, afin que la réponse aux besoins en mutations reste une préoccupation partagée entre les différents réservataires, seule une partie de ces logements nécessaires aux mutations internes sera soustraite du flux. Il est donc décidé que ce volume soit égal à l'objectif défini dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des organismes et dans le cadre des CIL mais dans la limite de 10 % des logements potentiellement libérés en N.

- les logements nécessaires au relogement 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 ». Les opérations visées sont celles inscrites dans le PNRU* ou le NPNRU**. L'organisme estime son besoin en relogements, sur la base des enquêtes sociales et des délais opérationnels d'avancement du projet inscrits dans la convention de renouvellement urbain.

**PNRU programme national de renouvellement urbain // **NPNRU nouveau programme national de renouvellement urbain*

- les logements nécessaires au relogement de personnes dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
- les logements nécessaires au relogement de personnes se trouvant dans une situation d'interdiction d'habiter un bâtiment insalubre (art. L.521-3-1 à L.521-3-3 du CCH). Cette hypothèse intervient en dernier recours en cas de défaillance de l'actuel propriétaire bailleur pour reloger ces ménages. Le volume de logement est déterminé pour chaque organisme bailleur par les services de l'État dans l'exercice de son pouvoir de police.
- les logements nécessaires au (re)logement des ménages concernés *en cours d'année* par une situation d'urgence immédiate (ex : catastrophe naturelle), de crise sanitaire ou géopolitique. La liste des logements exclus est celle transmise et validée par la DDETSPP de la Savoie.
- les relogements de personnes dans le cadre d'une opération de vente quelle qu'elle soit (au bénéfice d'une société de vente, les ventes inscrites dans le plan de vente annexé à la CUS ou les ventes hors plan CUS de l'article L443-7 du CCH). Le bailleur doit identifier un volume annuel prévisible de logements vendus.

(1) = Taux de rotation mutations internes comprises, sur l'ensemble du parc du bailleur (logements inclus et exclus de la gestion en flux hors logements-foyers) sur le département de la Savoie.

Le volume de logements **soustraits** du flux annuel sera revu tous les ans dans le cadre de l'établissement des objectifs de l'année, en date de valeur du 01 janvier de l'année considérée.

A = (le nombre de logements potentiellement libérés en N + le nombre de logements neufs prévisionnel mis service dans l'année N) pour le patrimoine soumis à la gestion du flux

B = (le nombre de déductions : mutations, relogements ANRU, ORCOD, police des bâtiments insalubres avec obligation de relogement, situations d'urgence ou de crise, vente) pour le patrimoine soumis à la gestion du flux**

A – B = C = le nombre de logement constituant le flux annuel prévisionnel de réservation

**** A noter que le volume de logements soustraits ne s'applique pas aux programmes mis en service dans l'année qui font l'objet d'une gestion particulière pour la première affectation des logements (voir §8.1).**

Paraphes :

S'ils sont exprimés en pourcentage, les droits de réservations pourront être convertis en volume par application du taux de réservation au nombre de logement soumis au flux annuel C, tout en respectant les proportions de réservation suivantes :

- 30% au plus pour le contingent Etat dont 5% au plus pour les agents civils et militaires de l'État
- 20% au plus au titre des garanties d'emprunts
- 50 % restant à répartir comme suit (les « X » sont à définir dans les conventions bilatérales) :
 - X % définis par le bailleur dans ses conventions bilatérales selon son inventaire au titre des financements supplémentaires ou apports de terrain
 - X % à répartir entre :
 - ↳ les autres réservataires en contrepartie des prêts et/ou apports financiers
 - ↳ en application des règles d'écoulement des droits uniques dus, issues de la mise en conformité des conventions le cas échéant
 - ↳ le droit propre du bailleur.

Pour les réservations des collectivités territoriales (Conseil départemental, EPCI, communes) l'inventaire des droits de réservation acquis au titre des garanties, des financements ou apport de terrain sera réalisé en concertation entre le bailleur et le réservataire. Les modalités de conversion et de détermination du flux correspondant sont à déterminer dans les conventions bilatérales.

Le bailleur pourra, si les parties intéressées en conviennent, globaliser le % de flux pour les collectivités dans ses conventions bilatérales.

Les réservations acquises par le Conseil départemental au titre de cette garantie donneront lieu à un objectif chiffré pour l'année N qui pourra être fixé en fonction notamment des attributions de l'année N-1.

Les droits de réservations résiduels seront affectés à l'autre garant de l'emprunt (l'EPCI/communes selon les cas) à l'exception des mises en service de l'année qui font l'objet des dispositions particulières (Cf. §8.1).

Si en cours d'année l'objectif chiffré annuel pour le Conseil Départemental s'avère manifestement sous-dimensionné sur le territoire de l'EPCI concerné, le transfert du droit correspondant au besoin pourra être demandé par le Conseil départemental l'autre garant de l'emprunt (l'EPCI/communes selon les cas). En cas de besoin, le bailleur pourra utiliser également son droit propre pour répondre au besoin exprimé.

L'année suivante, l'objectif chiffré pour le Conseil départemental sera réajusté en conséquence.

L'application des règles ci-dessus ne doit en aucun cas conduire à un nombre total de logements réservés supérieur à C.

Le cas échéant, les règles d'écoulement des droits uniques dus issues de la mise en conformité des conventions seront revues à la baisse ou le bailleur pourra utiliser son propre contingent.

L'annexe 1 présente une illustration des règles édictées ci-dessus.

Paraphes :

8. Modalités de répartition et de gestion des droits de réservation

Tous les réservataires signataires de la charte doivent poursuivre le même objectif d'efficacité **et de réduction des délais de remise en location**.

La recherche d'équité entre les différents réservataires doit aussi être partagée par tous.

En cela ils s'engagent à réaliser au plus juste le rapprochement offre/demande et à respecter les délais impartis pour proposer les candidats s'ils en ont la charge.

Selon le réservataire et son périmètre d'intervention, la répartition des propositions se fera à l'échelle communale, intercommunale ou départementale.

Le patrimoine libéré sera réparti à juste proportion entre les réservataires, y compris le patrimoine considéré comme moins attractif.

Sur les communes où le parc social est très peu volumineux et/ou la rotation est très faible, l'orientation du logement disponible à la location pourra être faite en priorité à la commune.

1. Cas des logements neufs mis en service dans l'année en cours

Concernant les programmes neufs, la 1^{re} réservation sera faite sous **forme de droit unique en gestion directe**.

La répartition des logements réservés fait l'objet d'une **concertation** en amont de la livraison entre les différents réservataires et le bailleur de façon à équilibrer au mieux le peuplement de l'opération au moment de la mise en service effective. La part de l'État est systématiquement conforme au taux prévu à l'article 7 de la présente convention.

Les modalités de répartition des logements neufs devront respecter les conventions bilatérales signées entre le bailleur et les réservataires concernés, en cas de financement, garantie financière ou apport de terrain sur l'opération neuve considérée.

Il s'agit de respecter les critères et modalités indiqués dans ces conventions de réservation, notamment nombre de logements réservés sur l'opération neuve considérée, leur type de financement (PLAI, PLUS...), le délai de commercialisation, etc.

Si un logement vient à se libérer dans l'année ou pour les années suivantes, il sera soumis à la réservation en flux selon les modalités décrites dans le 2. *Cas des logements dans le parc existant*.

Si la prise en compte dans le flux annuel des logements neufs prévisionnels puis le décompte des attributions des baux signés dans ce cadre, et enfin, le bilan de l'écart entre le prévisionnel et le réalisé s'avère être un dispositif inadapté ou trop complexe à suivre, il sera envisagé de les comptabiliser de façon distincte. Cette appréciation sera faite à l'issue de la première année de fonctionnement.

2. Cas des logements dans le parc existant

A chaque libération d'un logement, le bailleur détermine vers quel réservataire il souhaite orienter le droit de réservation selon l'éligibilité du logement aux différents contingents.

Aucune hiérarchisation de réservataire ne peut être imposée au bailleur qui fléchera le logement en fonction de ses caractéristiques, des conditions d'occupations actuelles des résidences et de l'état d'avancement des différents objectifs qui lui sont assignés par contingent.

Paraphes :

Gestion directe par le réservataire

Si le choix du bailleur s'oriente vers un réservataire qui gère directement ses attributions, alors l'information de libération lui est transmise par courriel sur une adresse générique préalablement communiquée. L'information comportera l'ensemble des informations relatives au logement, nécessaires au réservataire pour sélectionner les candidats, notamment :

- La localisation exacte,
- La typologie et les niveaux de loyer et charges,
- Le mode et la nature du chauffage,
- La nature du financement en lien avec le plafond de ressources à respecter,
- Toute autre information jugée utile par l'organisme ou le réservataire. (ex : accessibilité PMR, sénior, etc...)

Le réservataire accusera bonne réception du courriel dans un délai maximum de 2 jours soit par retour de mail soit par un système d'inter connexion informatique.

A partir de la réception, le réservataire devra se positionner, en acceptant ou refusant le logement, dans un délai maximum de 2 jours ouvrés suite à cette orientation.

L'absence de réponse sous 2 jours vaut acceptation du logement.

En cas de refus, le bailleur peut soit l'attribuer aux candidats de son choix dans le cadre de ses procédures habituelles, soit se tourner à nouveau vers un second réservataire qui pratique la gestion directe et répète la procédure et ainsi de suite en cas de nouveau refus.

Si aucun de ces réservataires n'accepte le logement, le bailleur est libre de l'attribuer aux candidats de son choix dans le cadre de ses procédures habituelles.

A compter de l'acceptation du logement orienté, le réservataire s'oblige à proposer les candidats au bailleur sous 15 jours ouvrés. Le délai permet au réservataire de fournir au bailleur un dossier complet et conforme au regard de la réglementation.

Si le réservataire souhaite que ce soit le bailleur qui achève la complétude du dossier, alors il s'oblige à respecter un délai de 10 jours.

Ces délais et les modalités de transmission seront revus à l'issue de la 1^{ière} année et adaptés si nécessaire.

L'ensemble des dispositions légales concernant les attributions de LLS doit être respecté par le réservataire qui présente ses candidats, à savoir :

- Respecter les conditions d'attributions des LLS et disposer des pièces justificatives nécessaires à l'attribution,
- Utiliser le Serveur National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logement pour assurer une équité entre les candidats éligibles,
- Présenter au moins 3 candidats par logement sauf si les circonstances particulières le justifient (attribution DALO ou défaut de candidat dûment justifié par un taux de vacance notoirement élevé).
- Respecter les priorités prévues au L 441.1 du CCH, et les objectifs qui s'y rattachent.

De plus, en lien avec les orientations d'attribution édictées par les CIL le cas échéant, les réservataires s'efforceront de :

- Prendre en compte le système de cotation de la demande de logement en vigueur sur le territoire d'attribution du logement si concerné,
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale notamment liés aux quartiles de ressources.

Si le réservataire n'est pas en mesure de proposer des candidats, le bailleur se réserve le droit de trouver les candidats complémentaires pour le compte du réservataire. Le réservataire devra toutefois valider la candidature. Si le candidat refuse ou si aucun candidat n'est trouvé à l'issue du délai imparti, alors l'orientation du logement accepté par le réservataire mais sans suite donnée, sera décomptée comme indiqué dans la **partie 9. Modalités de décompte des droits de réservation honorés**.

Le logement est alors de nouveau à flécher par le bailleur selon la procédure ci-dessus.

Gestion déléguée au bailleur

Si le choix du bailleur s'oriente vers un réservataire qui lui a délégué les attributions de logements sur son contingent réservé en flux, alors la charge revient alors au bailleur de trouver des candidats selon ses procédures habituelles (soit par sélection des candidats au sein du vivier du réservataire soit par validation avant passage en CALEOL des candidats retenus) en veillant toutefois à :

- Respecter l'éligibilité au contingent du réservataire des candidats pressentis,
- Prendre en considération les éventuels éléments intrinsèques à la nature du réservataire (ex : caisse de retraite nécessitant l'application de critères supplémentaires).

En tout état de cause, le bailleur tiendra régulièrement informé le réservataire à différents moments du process d'attribution (acceptation, refus, signature de bail).

Si le bailleur ne parvient pas à trouver des candidats sur le contingent du réservataire choisi, il est libre de le proposer à un autre réservataire dans le cadre de la procédure ci-dessus et les délais courent à partir de l'acceptation par le réservataire.

Dans le cas de la gestion déléguée, le bailleur est seul maître de ses délais de recherche de candidats et de passage en CALEOL et reste également tributaire de l'acceptation ou non de la proposition par les candidats.

9. Modalités de décompte des droits de réservation honorés

1- Cas de la gestion directe par le réservataire

Pour permettre le suivi, seront comptabilisés par réservataire et l'équivalence en droit honoré les indicateurs suivants :

Indicateur	Décompte
1. nombre de logement orienté vers lui	A voir à l'issue de la 1 ^{ère} année de fonctionnement
2. nombre d'orientations acceptées	

Paraphes :

3. nombre de baux non signés suite à CALEOL	En cas de refus de l'ensemble des candidats positionnés sur un logement par un même réservataire : 1 bail non signé compte pour 1 droit honoré dans la limite de 1 droit honoré par logement
4. nombre de baux signés	1 bail signé compte pour 1 droit honoré

En contrepartie de l'utilisation de ce système compensatoire, le bailleur pourra, sur demande du réservataire, justifier qualitativement la mise en œuvre des moyens nécessaires afin de limiter les refus après CALEOL (prise d'intérêt rapide, visite de logement anticipée, etc). **Les conventions bilatérales pourront apporter des précisions sur les modalités du décompte.**

L'analyse des indicateurs permettra d'identifier à quels moments se situent les décrochages : taux d'acceptation suite à orientation du logement faible ? non proposition en CALEOL ? refus du candidat après CALEOL etc... Au besoin, des analyses seront menées plus finement afin d'identifier les causes et les mesures correctives à mettre en place.

A l'issue de la première année de fonctionnement, un système compensatoire pourra également être mis en place au regard du taux d'acceptation par le réservataire suite à orientation des logements (2/1).

2- Cas de la gestion déléguée au bailleur

Pour permettre le suivi, seront comptabilisés par réservataire et l'équivalence en droit honoré les indicateurs suivants :

Indicateur	Décompte
1. nombre de baux non signés suite CALEOL	S'il est particulièrement élevé, ce nombre pourra être utilisé dans le cadre du rendu-compte annuel pour justifier qualitativement la non atteinte de l'objectif fixé sur un contingent
2. nombre de baux signés	1 bail signé compte pour 1 droit honoré

10. Bilan annuel

Par le biais de la gestion partagée des événements sur le SNE, le bailleur met régulièrement à jour les données de suivi des attributions par contingent de réservation.

Le gestionnaire territorial du SNE, à savoir la DDETSPP en Savoie, se charge d'établir un bilan des attributions par réservataire.

En parallèle le bailleur dresse un bilan détaillé de ses attributions au regard des **indicateurs de suivi** décrits ci-dessus.

Il détermine le niveau d'atteinte de ses objectifs de réservation par contingent.

Le bilan comportera *a minima* les éléments descriptifs suivants par logement :

- Typologie,
- type de financement,

Paraphes :

- adresse complète,
- EPCI,
- QPV et hors QPV,
- année de livraison,
- réservataire attributaire,
- n° RPLS des LLS.

De même, il établit un bilan récapitulatif sur l'année N-1 des éléments utilisés pour la détermination du flux annuel N-1, à savoir :

- **Pour A** : Nombre de logements réellement disponibles + Nombre de logement réellement mis en service
- **Pour B** : Nombre de logements réellement exclus (mutations internes effectivement réalisées, etc.)

Les conventions bilatérales précisent les conséquences de ce bilan sur la détermination de l'objectif de l'année N+1 en cas d'écart manifeste entre le prévisionnel et le réalisé.

Ces éléments sont transmis à l'Etat et à chaque réservataire avant le 28 février de l'année en cours pour vérification et réajustements éventuels.

Sur les territoires d'Arlysière, Grand Chambéry et Grand lac, ce bilan est aussi transmis au président de l'EPCI ; le bilan étant soumis à la CIL.

La date butoir pour la validation bilatérale des bilans, est fixée au 31 mars. Ensuite, les nouveaux objectifs de l'année en cours peuvent être fixés.

En concertation entre les parties, des ajustements pourront intervenir **au sein des conventions bilatérales** sans pour autant remettre en cause les principes fondateurs édictés dans la présente charte.

Si le bilan annuel laisse entrevoir des opportunités d'amélioration de la présente charte et notamment revoir la pertinence des orientations prises, alors un comité technique composé des contributeurs ou de leurs représentants sera réuni afin de se concerter sur les modifications à apporter au document.

Les modifications devront être validées par les membres contributeurs et la charte ainsi modifiée fera l'objet d'une information auprès de l'ensemble des parties intéressées.

11. Annexes

Exemple chiffré du calcul du flux annuel et des modalités de répartition

Fait en autant d'exemplaires originaux que de signataires de la présente convention

à Chambéry, le

Paraphes :

1/ Calcul du flux annuel

Après inventaire, le bailleur possède 20 000 logements dont 3 000 exclus de la gestion en flux = 17 000 logements dans l'assiette soumise au flux

- Taux de rotation ⁽¹⁾ de 9% en N-1
⇒ Donc $17\,000 * 9\% = 1\,530$ = nombre de logements potentiellement libérés en N
- Part des mutations exclues du flux = 10% du nombre de logements potentiellement libérés en N
⇒ Donc $1\,530 * 10\% = 153$ à exclure
- 300 logements à mettre en service en N dont 50 en PLI (non soumis à la gestion en flux)
⇒ Donc 250 soumis à la gestion en flux (**attribués selon les dispositions décrites dans le §9.1**)
- 50 relogements ANRU à prévoir
- 10 logements vendus nécessitant un relogement

Le **flux annuel prévisionnel** du bailleur à répartir entre les réservataires est alors de :
 $1\,530 + 250 - 153 - 50 - 10 = \mathbf{1\,567}$

Ce flux ne peut pas être réparti mécaniquement car plusieurs échelles sont à considérer. Les conventions bilatérales contiendront les éléments relatifs à l'indication du flux et si les parties en conviennent, le volume estimé qu'il représente.

A l'échelle du département :

- **30%** au plus pour le **contingent Etat** dont 5% au plus pour les agents civils et militaires de l'État, soit un objectif chiffré fixé par l'Etat de **470 DU** au plus 78 logements pour les fonctionnaires.
- Par exemple 12% du flux annuel pour le Conseil départemental, soit 188 DU. Mais le besoin est estimé à **50 DU** ce qui correspond à **3,2%** du flux annuel.
- Par exemple : **280 DU** chiffrées par **ALS** ce qui correspond à **17,9%** du flux annuel.

A l'échelle des collectivités territoriales autres que le Conseil Départemental : (par exemple)

- EPCI 1 : 5% du flux annuel du territoire de l'EPCI 1
- Commune 11 : => **5 DU** sur l'année N
- **Commune 12** : => **34 DU** sur l'année N
- EPCI 2 : 5% du flux annuel du territoire de l'EPCI 2
- Et ainsi de suite pour l'ensemble des réservataires

Paraphes :

2/ Exemple de tableau récapitulatif de la distribution du flux :

Réservataire	Objectif en nombre	% flux annuel
Etat	470	30,0 %
Conseil départemental	50	3,2 %
ALS	280	17,9 %
EPCI 1	26	1,7 %
Commune 11	5	0,3 %
Commune 12	34	2,2 %
EPCI 2	17	1,1 %
Commune 3	1	0,04 %
Autres communes...	500	31,9 %
Autres réservataires	50	3,2 %
Contingent bailleur	134	8,6 %
TOTAL	1567	100 %

Paraphes :

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Délibération 17 : Gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux - Charte partenariale de bonnes pratiques à l'échelle départementale

Date de transmission de l'acte : 23/10/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 23/10/2023

Numéro de l'acte : d4736 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20231017-d4736-DE

Date de décision : 17/10/2023

Acte transmis par : ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 8. Domaines de competences par themes
8.5. Politique de la ville-habitat-logement

