

# PROJET DE CONVENTION

Logo de  
l'Organisme HLM  
à insérer

Logo de la  
Commune réservataire  
à insérer

## CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR LES COMMUNES DANS LE CADRE DE LA GESTION EN FLUX DE LEUR CONTINGENT

Première convention - année 2024



**Agglopolys**  
Communauté  
d'agglomération  
de Blois

**DGA Pôle Développement Territorial**  
Direction Urbanisme & Habitat  
Service Habitat

*Septembre 2023*

PROJET DE CONVENTION

**PROJET DE CONVENTION**  
CONVENTION DE RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR LES COMMUNES  
DANS LE CADRE DE LA GESTION EN FLUX DE LEUR CONTINGENT  
– *Communes réservataires membres d'Agglopolys, Communauté d'agglomération de Blois* –  
Première convention - 2024 / Version 2 du 05 Septembre 2023

## Préambule

La Loi ÉLAN (loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 27 novembre 2018 a posé le principe de la gestion en flux des contingents de réservation des logements locatifs sociaux (article 97). Les objectifs de cette mesure sont :

- d'apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social,
- d'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée,
- de faciliter la mobilité résidentielle,
- de favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés,
- de renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre de cette disposition, complétées par l'instruction de mars 2022. Cette dernière ouvre notamment la possibilité de contractualiser un document cadre pour tout ou partie des réservataires à l'échelle des territoires.

Chef de file de la mise en œuvre de la réforme, Agglopolys, Communauté d'agglomération de Blois, a élaboré les documents cadre de sa politique intercommunale d'attribution :

- le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) en 2021 ;
- la première Convention Intercommunale d'Attribution (CIA 2017-2022) a été signée fin 2017,
- la seconde CIA (2023-2028) est en cours d'écriture dans l'objectif d'être validée par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) programmée le 17/11/2023 ;
- le dispositif de cotation de la demande est en place depuis le 18/10/2021.

En lien avec cette politique, Agglopolys a engagé une démarche de travail partenarial sur le passage à la gestion en flux pour :

- d'une part, estimer la valeur de l'assiette du flux qui est issue du mode de calcul retenu sur la base des données des états des lieux transmis par les bailleurs sociaux, afin d'assurer la cohérence des flux des différentes communes réservataires ;
- d'autre part, coordonner et faciliter la mise en œuvre de la gestion en flux sur son territoire, en particulier pour les communes réservataires en mode de gestion directe de leur contingent.

Les communes du territoire communautaire ne bénéficient pas toutes de droits de réservation en contreparties des aides qu'elles apportent au financement du logement social, principalement sous la forme de garanties d'emprunts. En effet, l'estimation du flux annuel alors calculée permet d'identifier 15 communes membres et de les distinguer en 2 catégories selon la périodicité du nombre de logements réservés en flux qui devrait leur être mis à disposition pour leur contingent communal, soit annuellement ou sur les 3 ans de la présente convention. Ainsi :

### Pour Loir-et-Cher Logement :

Communes en flux annuel  
(nombre de logements par an) :

- Blois (35)
- Chaumont-sur-Loire (1)
- Cour-Cheverny (2)
- Saint-Gervais-la-Forêt (1)
- Saint-Sulpice-de-Pommeray (1)
- Vineuil (1)

Communes en flux sur 3 ans  
(nombre de logements sur 3 ans) :

- Cellettes (1)
- Marolles (1)
- Valencisse (1)
- Villebarou (1)

Pour 3F – Centre - Val de Loire :

Communes en flux annuel  
(nombre de logements par an) :

- Blois (37)
- Cellettes (1)
- Chailles (1)
- La Chaussée Saint-Victor (3)
- Les Montils (1)
- Vineuil (3)

Communes en flux sur 3 ans  
(nombre de logements sur 3 ans) :

- Candé-sur-Beuvron (1)
- Cour-Cheverny (1)
- Fossé (1)
- Veuzain-sur-Loire (2)
- Saint-Gervais-la-Forêt (1)
- Villebarou (4)

Pour Terres De Loire Habitat :

Communes en flux annuel  
(nombre de logements par an) :

- Blois (35)
- Veuzain-sur-Loire (3)
- Vineuil (4)

Communes en flux sur 3 ans  
(nombre de logements sur 3 ans) :

- Chailles (1)
- Fossé (1)
- La Chapelle Vendômoise (1)
- La Chaussée Saint-Victor (1)
- Valloire-sur-Cisse (1)
- Villebarou (1)

Le volume de logements réservés varie sensiblement d'une commune à une autre en fonction du parc social et de son historique. Ces réservations sont gérées directement par les communes.

La démarche partenariale conduite par Agglopolys s'est appuyée sur un diagnostic partagé des réservations sur le territoire qui a permis d'aboutir à :

- la définition d'orientations pour les conventions de réservation sur le territoire d'Agglopolys ;
- la formalisation de la présente convention de réservation de logements sociaux par les communes dans le cadre de la gestion en flux de leur contingent.

## Article 1 : Objet de la convention

La présente convention précise les principes de définition des flux de réservation des communes ainsi que les modalités d'exercice des droits de réservation sur le territoire. Le flux de chaque commune auprès de chaque bailleur est indiqué dans des fiches communales annexées à la convention.

## Article 2 : La définition du flux de réservations des communes

### 2.1. Le parc de logements non concernés par la gestion en flux

Tous les logements sociaux sont concernés par la gestion en flux sauf :

- les PLI (logements financés avec un Prêt Locatif Intermédiaire) ;
- les programmes spécifiques ne pouvant donner lieu à des réservations : foyers, structures médico-sociales, CHRS et résidences sociales et logements étudiants ;
- les logements réservés par la défense nationale et la sécurité intérieure, ainsi que ceux réservés au profit des établissements publics de santé ;
- les logements relevant d'un mode de gestion spécifique. Sur le territoire d'Orléans Métropole et en partenariat avec les services de l'État, les acteurs se sont accordés pour retirer du flux ;
- les sous-locations relevant de l'article L442-8-1 du CCH (logements sous loués à des structures) ;
- les logements sociaux qui ne seront pas remis à la location par le bailleur : logements mis à la vente et logements voués à la démolition.

### 2.2. Le calcul du flux de réservations des communes

Conformément à la réglementation, le calcul du flux s'appuie sur l'état des lieux des réservations réalisé par le bailleur et partagé avec les communes. Pour le calcul du flux de réservations des communes, la formule retenue est celle préconisée et présentée par la DDETS-PP, à savoir l'option pour laquelle la part réservée du flux (J) est établie à partir du poids relatif du réservataire (I) sur le flux annuel à répartir entre réservataire (H) issu du stock de logement (E). Cette formule se traduit de la manière suivante :

$$\begin{aligned} (A) - (B) &= (C) \\ (C) - (D) &= (E) \\ [(E) \times (F)] - (G) &= (H) \\ (H) \times (I) &= (J) \end{aligned}$$

avec les variables :

- (A) → Parc total
- (B) → Nombre de logements non conventionnés
- (C) → Nombre de logements conventionnés
- (D) → Nombre de logements dédiés à la vente ou à la démolition
- (E) → Stock de logements
- (F) → Taux de rotation
- (G) → Nombre de mutations locataires
- (H) → Flux annuel à répartir entre réservataires
- (I) → Taux de réservation (pour rappel : 22% pour l'État, localement, et 20% au plus pour les communes réservataires)
- (J) → Nombre annuel de logements réservés

Exemple chiffré pour une commune réservataire :

- (A) → Parc total → 1.200 logements
- (B) → Nombre de logements non conventionnés → 0 logement
- (C) → Nombre de logements conventionnés
- (D) → Nombre de logements dédiés à la vente ou à la démolition → 100 logements
- (E) → Stock de logements
- (F) → Taux de rotation → 10%
- (G) → Nombre de mutations locataires → 10
- (H) → Flux annuel à répartir entre réservataires
- (I) → Taux de réservation → 20% (cas d'une commune réservataire avec un taux maximal)
- (J) → Nombre annuel de logements réservés

On obtient :

$$\begin{aligned} 1.200 - 0 &= 1.200 \text{ (→ C)} \\ 1.200 - 100 &= 1.100 \text{ (→ E)} \\ [1.100 \times 10\%] - 10 &= 100 \text{ (→ H)} \\ 100 \times 20\% &= 20 \text{ (→ J)} \end{aligned}$$

Ainsi, dans l'exemple, le flux annuel à répartir entre réservataire (H) qui est de 100, provient d'une « proportionnalité » du stock de logements (E) de 1.100 logements. Le taux de réservation (I) est de 20%, soit :  $20\% \times 100 = 20$  logements réservés devant être mis à disposition du réservataire par le bailleur social dans l'année.

Des ajustements sont toutefois possibles dans le cadre d'un dialogue entre la commune et le bailleur, en s'assurant que cela ne remet pas en cause les engagements pris auprès des autres réservataires (État et Action Logement Services) et que le résultat de l'accord trouvé entre en cohérence avec les estimations, *a minima*, établies à partir de ce mode de calcul.

Pour les communes actuellement réservataires d'un nombre de logements en stock mais dont l'estimation du flux se révèle être nulle, le volume de réservations en gestion en flux pourra être négocié avec le bailleur social et revu au regard du flux de logements effectivement mis à disposition de la commune ces dernières années et de sa capacité à proposer trois candidats pour chaque mise à disposition.

Le taux de réservations s'applique aux logements remis à la location annuellement par le bailleur, hors mutations internes et relogements intervenant dans le cadre de l'ANRU, LHI ou opérations de vente HLM. Le flux annuel que chaque bailleur dédie aux mutations internes se base :

- sur les objectifs fixés dans sa convention d'utilité sociale (CUS) ;
- à défaut, sur la moyenne constatée sur les trois dernières années, en excluant l'année 2020 car non-représentative au regard du contexte de crise sanitaire liée au CoVid-19 (exemple pour l'année 2023, la moyenne de référence est établie à partir de la moyenne entre les années 2019, 2021 et 2022).

Le flux de logements réservés d'un contingent communal est traduit en un volume de logements mis à disposition d'une commune réservataire dans l'année par chacun des bailleurs sociaux. Ce volume, qui est le résultat obtenu à partir de la formule de calculs précédemment exposée, reste néanmoins une estimation. Chaque année, il fera l'objet d'une mise à jour et pourra être négocié entre chaque signataire de la présente convention (commune réservataire et bailleur social).

### **2.3. Les logements mis à disposition des communes**

Pour répondre à la diversité des demandeurs qui s'adressent aux communes, les bailleurs doivent leur proposer une offre diversifiée en termes de typologie (mode d'habitat – *individuel ou collectif* – et taille des logements – *du T1 au T5 ou plus* –), d'âge du parc, de loyer et de localisation.

Les communes peuvent néanmoins formuler des préférences concernant les types de logements qui leur seront mis à disposition, pouvant être objectivées par des informations relatives à leurs publics cibles, mais sans les traduire en objectifs chiffrés. Ces attentes sont précisées dans les annexes à la présente convention.

Chaque logement qui se libère n'est mis à disposition que d'un seul réservataire.

### **Article 3 : La prise en compte des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA 2022-2028)**

Le décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations précise que les nouvelles conventions de réservation doivent permettre aux réservataires d'atteindre les objectifs d'attribution réglementaires et doivent être cohérentes avec les orientations de la convention intercommunale d'attribution :

- 1°) Contribuer à un meilleur équilibre du parc social à travers les attributions.
- 2°) Développer les réponses adaptées aux ménages ayant les ressources les plus modestes et aux publics prioritaires (au sens des Articles L441-1 du Code de la construction et de l'habitat et L.114 du Code de l'action sociale et des familles).
- 3°) Accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiels.

La Convention Intercommunale d'Attribution (2023-2028) qui est en cours d'écriture sera proposée pour validation à la Conférence Intercommunale du Logement organisée pour le 17/11/2023. Elle reconduit les objectifs d'attribution fixés par la précédente qui sont les suivants.

#### **✓ Accueillir les ménages les plus modestes dans l'ensemble du territoire intercommunal**

- **Un objectif minimal de 25% des attributions hors QPV (suivies de baux signés) dévolues aux ménages les plus pauvres parmi les demandeurs** : soit les ménages dont les revenus se situent dans le 1<sup>er</sup> quartile des revenus au sein de la demande intercommunale (s'impose à tous les bailleurs et tous les contingents) – 8.493 €/an/UC en 2023 ; Agglopolys reprend dans sa CIA l'obligation fixée par la Loi.

- **Une adaptation pour les quartiers en voie de fragilisation** : du fait de leur classement en QPV, les quartiers prioritaires ne sont pas soumis à un objectif d'attribution aux demandeurs les plus modestes (soit 25% des attributions aux demandeurs dont les revenus sont inférieurs au 1<sup>er</sup> quartile de la demande intercommunale, 8.493 €/an/UC en 2023).

En dehors des quartiers prioritaires, une veille spécifique des attributions pour les ensembles immobiliers identifiés comme « fragiles » sera menée afin de mesurer finement les incidences des nouvelles attributions sur l'occupation sociale de ces résidences. Les commissions de coordination mises en place seront chargées de consolider l'indice de fragilité et de définir la part des attributions aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile de ces secteurs. Celle-ci sera établie une fois que la part actuelle d'attribution réalisée à ces demandeurs sera connue d'Agglopolys.

*Exemples d'adaptation qui pourrait être instaurée :*

- 25% maximum des attributions aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile sur les quartiers les plus fragiles (soit 1 attribution sur 4) ;
- son élargissement à la catégorie des demandeurs du 2<sup>e</sup> quartile.

#### **✓ Accueillir des ménages « porteurs de mixité » au sein des quartiers spécialisés**

- **Un objectif d'attribution en QPV (suivies ou non de baux signés) aux ménages dont les revenus se situent au-dessus du 1<sup>er</sup> quartile des revenus au sein de la demande intercommunale** : À ce jour, Agglopolys n'a pas connaissance de la part que représentent les demandeurs dont les revenus sont supérieurs au premier quartile (8.493 €/an/UC) dans les attributions au sein des quartiers prioritaires. Ainsi, l'agglomération propose de fixer un objectif signifiant l'effort supplémentaire qu'elle et ses partenaires souhaitent mettre en œuvre pour améliorer la mixité dans ces quartiers. L'engagement sera égal au taux actuel constaté + 5 points (exemple : si le taux actuel est de 30%, engagement d'Agglopolys et de ses partenaires d'assurer 35% des attributions en QPV au profit de ménages autres que ceux du 1<sup>er</sup> quartile).

En cohérence avec les orientations et objectifs de la Convention Intercommunale d'Attributions :

- Les bailleurs s'engagent à :

- répartir les propositions de logements de façon équilibrée entre les réservataires en termes de typologie des logements (mode d'habitat – *individuel ou collectif* – et taille des logements – *T1 au T5 ou plus* –), d'âge du parc, de coût des logements (loyers et charges) et de localisation en QPV/hors QPV ;
- favoriser les mutations.

➤ Les communes réservataires s'engagent à :

- respecter les obligations légales qui leur incombent concernant les attributions aux publics prioritaires (au sens des Articles L441-1 du Code de la construction et de l'habitat et L.114 du Code de l'action sociale et des familles) ;
- contribuer aux objectifs de mixité :
  - ♦ attributions suivies de baux signés aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV ;
  - ♦ propositions aux demandeurs des 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quartiles en QPV.

Afin d'améliorer les équilibres sociaux du parc social, les communes et les bailleurs sociaux s'engagent à prendre en compte le diagnostic d'occupation du parc établi dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID).



## **Article 4 : La gestion des réservations**

Les communes du territoire assurent une gestion directe de leurs réservations.

### **4.1. Les informations transmises aux communes**

Le bailleur s'engage à délivrer à la commune toutes les informations nécessaires pour optimiser la recherche de candidats :

- La localisation précise du logement, le plafond de ressources, la forme urbaine et l'étage le cas échéant, la typologie, les annexes, le loyer et les charges, et si possible le plan du logement.
- Les services proches du logement (transports en commun, école, etc.).
- L'adaptation éventuelle du logement au handicap (dès que l'information est intégrée dans les outils métiers).
- Les informations sur l'équilibre social de la résidence (dès que l'information est intégrée dans les outils métiers des bailleurs).

### **4.2. La désignation des candidats**

Lorsque l'organisme propose un logement à la commune, celle-ci dispose d'un délai d'1 mois, pour transmettre les candidatures au bailleur.

Lorsqu'un logement lui est mis à disposition, la commune réservataire recherche trois candidats correspondant aux caractéristiques du logement proposé. La commune s'efforcera de vérifier la validité des demandes et de préparer les dossiers en vue de leur passage en Commission d'Attribution des Logements (CAL). Ainsi, la commune veillera à la complétude des dossiers et que les documents sur le Système National d'Enregistrement (SNE) justifient la situation à jour des candidats. La commune indique un ordre préférentiel des propositions. Elle peut prendre en compte les résultats de la grille de cotation intégrée au PPGDLSID d'Agglopolys qui a été établi dans le cadre de la CIL.

Le choix du candidat finalement retenu est effectué par la CAL qui reste souveraine, la cotation étant un outil d'aide à la proposition en CAL.

Si la commune n'a pas de candidat à proposer, elle en informe le bailleur dans un délai de 10 jours maximum. C'est alors le bailleur qui désigne les candidats et l'attribution n'est alors pas comptabilisée au titre des réservations de la commune.

En cas d'insuffisance de candidatures adaptées pour le logement proposé, le bailleur peut proposer des candidatures complémentaires, la priorité étant donnée au(x) candidat(s) présenté(s) par la commune.

## **Article 5 : La concertation pour les programmes neufs**

Au moins 4 mois avant la mise en service des nouveaux programmes, le bailleur organise un temps d'échanges avec les réservataires afin de :

- Présenter les caractéristiques du programme : localisation précise, plan du programme, financements, typologies, spécificités éventuelles (notamment adaptation et annexes du logement), loyers et charges ;
- Faire état de la répartition proposée des logements entre les réservataires.

Cet échange permet d'éventuels ajustements au regard des besoins et attentes des différents réservataires.

## **Article 6 : Les droits de réservations des communes pour les nouveaux programmes**

Pour chaque nouveau programme réalisé sur le territoire communautaire, la commune d'implantation bénéficie de droits de réservations à hauteur de 20% des logements au premier tour d'attribution. Ce taux correspond aux contreparties des garanties d'emprunts accordées par la commune et/ou des aides au logement social apportées par Agglopolys.

## **Article 7 : Le suivi des réservations**

### ***7.1. Le bilan annuel transmis aux communes***

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

Sur le territoire communautaire d'Agglopolys, les bailleurs transmettent aux communes les informations leur permettant :

- De s'assurer du respect des termes de la convention à partir d'une liste d'indicateurs :
  - le nombre de logements mis à disposition de la commune ;
  - le nombre de baux signés par des candidats désignés par la commune ;
  - le nombre total de logements concernés par la gestion en flux remis à la location dans l'année ;
  - le nombre de logements mobilisés pour des mutations internes.
- D'apprécier les qualités des logements qui leur sont proposés : typologie, financement, localisation QPV/hors QPV (comparativement à l'ensemble des logements remis à la location par le bailleur).
- D'anticiper l'évolution de leur flux de logements réservés à travers des informations nécessaires à l'actualisation des flux :
  - le nombre de logements dont les conventions de réservation sont arrivées à terme (*rappel : les droits de réservations des collectivités sont prolongés de 5 ans après le remboursement de l'emprunt*),
  - le nombre de logements neufs à intégrer.

Dans le cas où le bilan révélerait un écart conséquent entre l'objectif et les attributions effectivement réalisées et au regard de l'ensemble des éléments du bilan, un accord pourra être trouvé entre le bailleur et la commune pour une « compensation » l'année suivante.

### ***7.2. Le bilan annuel des réservations sur le territoire d'Agglopolys***

Les éléments de bilan des communes seront complétés par ceux des autres réservataires et des analyses territoriales complémentaires pourront être réalisées visant notamment à analyser :

- la contribution des différents contingents de réservation à l'atteinte des objectifs d'attribution réglementaires ;
- les profils des attributaires des différents réservataires et l'impact des contingents sur les équilibres sociaux dans le parc social.

### **7.3. Le suivi-évaluation**

Des réunions d'étape seront organisées à plusieurs échéances à l'initiative des bailleurs sociaux :

- 1<sup>ère</sup> réunion d'échange en mars 2024 ;
- 2<sup>e</sup> réunion à 6 mois pour un bilan partenarial de la gestion en flux.

Une première évaluation sera réalisée par les bailleurs sociaux après un an de fonctionnement sur la base :

- du bilan annuel mentionné plus haut ;
- d'une analyse plus qualitative du fonctionnement des réservations sur le territoire.

### **Article 8 : Durée de la convention**

La présente convention est établie pour une durée de trois ans avec une clause de revoyure annuelle. Considérant que les communes comme les bailleurs doivent pouvoir « tester » ce nouveau mode de gestion des réservations et l'ajuster si besoin, une clause de revoyure est prévue annuellement, en fin de chaque année, pour ajuster les termes de la présente convention. Le flux des réservations pourra être revu en tenant compte des droits échus et des nouvelles réservations.

### **Article 9 : Les modalités de résiliation de la convention**

En cas de non-respect des engagements de la présente convention par l'une des parties, il est convenu qu'après une période amiable visant à trouver un accord, une mise en demeure soit adressée en recommandé par la partie concernée. Si celle-ci reste sans effet, le litige pourra être présenté devant le tribunal compétent.

### **Les signataires**

Pour	Pour
Nom de l'Organisme HLM	Nom de la Commune réservataire
Prénom NOM <i>Titre/fonction</i>	Prénom NOM <i>Titre/fonction</i>
signature + cachet	signature + cachet