



## CONSEIL MUNICIPAL DU 03 OCTOBRE 2023

### DÉLIBÉRATION MUNICIPALE n° DEL 2023-059

Nature de l'acte :  
8.5 - Politique de la ville, habitat, logement

Conseillers municipaux  
En exercice : 27  
Présents : 17  
Votants : 22

Le **03/10/2023** à 20h00, les membres du conseil municipal de la commune de Viry convoqués conformément aux articles L. 2121-10 à L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales le **27/09/2023**, se sont réunis en session ordinaire, dans les locaux de la salle communale l'Ellipse, 140 rue Villa Mary, sous la présidence de M. Laurent CHEVALIER, Maire.

**Présents** : CHEVALIER Laurent, Maire, DUPONT Lorelei, DE VIRY François, SECRET Michèle, BARBIER Claude, JACQUET Ludivine, AMSALEM Ronan, RODRIGUEZ Sandrine, BONHOMME Samuel, adjoints, VIOLLET Michèle, MATTANA Alain, DUPENLOUP Nathalie, LARCHER Patrick, BERON Alexandra, MOYNAT Raphaël, MERLOT Cédric, ROSAY Jacques, conseillers, formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de vingt-sept membres.

**Procuration(s)** : VIOLLET Pierre à VIOLLET Michèle, DEMALTE Carine à MOYNAT Raphaël, BARBIER Savoya à BARBIER Claude, SECRET Michel à MERLOT Cédric, CHEVALIER-NEILSON Lucy à CHEVALIER Laurent

**Absent(s)** : VIOLLET Pierre, DEMALTE Carine, NUNES Mickaël, PANTACCHINI Julien, BARBIER Savoya, SECRET Michel, DE VIRY Henri, BARBIER Lucien, DELAÏTRE Pierre-Adrien, CHEVALIER-NEILSON Lucy

**Secrétaire de séance** : LARCHER Patrick

#### 05 – LOGEMENTS SOCIAUX

Conventions bilatérales de réservation pour la gestion en flux des logements sociaux avec HALPADES, HAUTE-SAVOIE HABITAT et SA MONT-BLANC

Madame Michèle SECRET, adjointe déléguée au logement, informe l'assemblée que des conventions bilatérales de réservation, pour la gestion en flux des logements sociaux, vont être signées avec les différents bailleurs sociaux de la commune.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 vient généraliser le passage à une gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux. Cette réforme a pour objet de permettre une plus grande souplesse, dans l'orientation des logements entre les réservataires, garantissant ainsi une meilleure articulation entre les priorités d'attributions locales et nationales et les objectifs d'équilibre territorial de l'occupation du parc social.

En outre, la gestion en flux doit permettre d'optimiser l'adéquation entre l'offre et les besoins, dans le respect des priorités de chaque réservataire. A ce titre, cette gestion devrait notamment permettre un meilleur traitement des mutations et un meilleur accompagnement des parcours résidentiels.

Localement, une charte départementale a été rédigée par l'Etat, les bailleurs sociaux et les principaux réservataires, intervenant dans le processus d'attribution, pour fixer des grands principes de mise en œuvre et de suivi de la gestion en flux. Elle a également pour but d'instaurer de la transparence et de favoriser la coordination entre réservataires. Cette charte est annexée à chaque convention bilatérale.

Conformément au décret n° 2020-145 du 20 février 2020, la commune de VIRY doit signer une convention, fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations, avec chaque bailleur détenant du patrimoine sur son territoire, à savoir HALPADES, HAUTE-SAVOIE HABITAT et SA MONT-BLANC.

Les projets de convention avec ces bailleurs, joints en annexe à la présente délibération, reprennent les grands principes du cadre multi-partenarial, et ont pour but de définir les modalités de gestion et de suivi des réservations dans le cadre de la gestion en flux.

Le contenu de chaque convention est similaire, seul le pourcentage de logements réservés diffère.

Elles précisent le patrimoine des bailleurs sociaux retenu pour la gestion en flux, la méthode de transformation du stock en flux, les modalités de gestion des réservations ainsi que les engagements du bailleur et de la commune.

Pour la commune, la mise en place de la gestion en flux n'aura aucune incidence financière.

Les présentes conventions sont conclues pour une durée de 1 an à compter de leur signature, et peuvent être renouvelées, par tacite reconduction pour deux années, soit une durée totale de 3 années.

En application de l'article R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation, un bilan détaillé devra être transmis par chaque bailleur à la commune, avant le 28 février de chaque année.

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et notamment son article 114 qui rend obligatoire la gestion en flux des contingents sur l'ensemble du parc social ;

Vu 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 et notamment son article 78, qui reporte la date butoir, pour la mise en conformité des conventions de réservation en flux au 23 novembre 2023 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux qui détermine les conditions de mise en œuvre de la gestion en flux et fixe les modalités de calcul du flux annuel ;

Entendu l'exposé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**Article 1 :**

Décide d'approuver la charte départementale relative au passage en flux pour la gestion des réservations de logements sociaux.

**Article 2 :**

Décide d'approuver les conventions bilatérales de réservation pour la gestion en flux des logements sociaux avec les bailleurs sociaux HALPADES, HAUTE-SAVOIE HABITAT et SA MONT-BLANC, jointes en annexe à la présente délibération.

**Article 3 :**

Autorise Monsieur le Maire ou son représentant, à signer ces conventions et toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les signatures suivent au registre

Le Maire,

<p><u>Nomenclature télétransmission :</u></p> <p>8.5 - Politique de la ville, habitat, logement</p> <p><u>Mesures de publicité :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Télétransmise le</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Affichée le</p> <hr/> <p><input checked="" type="checkbox"/> Certifiée exécutoire le</p> <p>Par délégation du Maire Le directeur général des services</p> <p>Yannick MONCHÂTRE</p> <hr/> <p><b>Voies de recours :</b> « Tout recours à l'encontre de la présente délibération pourra être porté devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE dans un délai de deux mois suivant sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <a href="http://www.telerecours.fr">www.telerecours.fr</a>. Dans le même délai, un recours gracieux peut être présenté à l'auteur de la délibération. Dans ce cas, le recours contentieux pourra être introduit dans les deux mois suivant la réponse (le silence gardé pendant les deux mois suivant le recours gracieux emporte rejet de la demande) ».</p>
---

Laurent CHEVALIER

## Charte départementale relative au passage en flux pour la gestion des réservations de logements sociaux

Version définitive

L'ensemble des partenaires impliqués dans la gestion des attributions de logements sociaux que sont l'État, les Établissements Publics de coopérations Intercommunales (EPCIs) de Haute-Savoie, les communes du département de la Haute-Savoie, le conseil départemental de Haute-Savoie, les membres de l'Union Sociale pour l'Habitat 74 et les bailleurs non adhérents à l'association départementale, Action Logement Services ;

Sur les travaux des groupes de travail partenariaux visant à mettre en œuvre la gestion en flux des réservations de logements sociaux ;

**Vu l'Article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;**

**Vu l'Article R. 441-5 à R. 441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ;**

**Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et notamment son article 114** qui rend obligatoire la gestion en flux annuel des contingents de réservation sur l'ensemble du parc social;

**Vu 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** et notamment son article 78, qui reporte la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation en flux au 23 novembre 2023 ;

**Vu le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux** qui détermine les conditions de mise en œuvre de la gestion en flux et fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoyant 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) et détermine les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires ;

**Vu le décret n°2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification du décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social ;**

**Vu la circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions immédiates de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;**

**Vu l'instruction du 28 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations de logements social ;**

**Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logements par l'Etat mentionnée à l'article R.441-5-2 du CCH ;**

**Vu le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ;**

**Vu les conventions d'utilité sociale signées entre l'État et les bailleurs sociaux ;**

Créent la présente charte et s'engagent à la respecter :

## Préambule

La réforme des attributions s'inscrit dans un long processus d'évolution législative qui débute avec la loi ALUR de 2014 et se poursuit avec la loi Égalité et citoyenneté de 2017, la loi ELAN en 2018, et plus récemment avec la loi 3DS de 2022.

Dans le cadre du processus de réforme, la loi ELAN vient généraliser la gestion en flux des réservations de logements sociaux afin de faciliter l'articulation des politiques locales d'attribution. Cette gestion s'articule avec les dispositifs créés dans le cadre des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et devrait apporter une plus grande souplesse dans l'orientation des logements entre les réservataires. Le passage à la gestion en flux permettra ainsi une meilleure conciliation des priorités d'attributions locales et nationales avec les objectifs d'équilibre territorial de l'occupation du parc social.

En outre, la gestion en flux doit faciliter l'adéquation entre l'offre et les besoins, dans le respect des priorités de chaque réservataire. À ce titre, cette gestion permettra un meilleur traitement des mutations et un meilleur accompagnement des parcours résidentiels.

La présente charte vise à fournir un cadre multi-partenarial à la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations à l'échelle de la Haute-Savoie, en partageant une vision commune développée au cours d'ateliers de travail ayant engagé l'ensemble des partenaires impliqués et permettant de répondre avec clairvoyance aux enjeux de la réforme. Cette charte répond également à un souhait partagé de transparence qui apparaît comme un préalable à une bonne coordination entre réservataires, concourant à rendre le meilleur service possible aux demandeurs.

Elle s'applique ainsi uniformément sur le territoire de la Haute-Savoie et chaque partenaire s'engage à la respecter. Les documents qui accompagnent cette charte pourront être utilisés pour l'élaboration des conventions bilatérales dont ils constituent un modèle. Cette charte repose sur l'engagement de tous. Chacun est responsable de la faire vivre et de la retranscrire dans les pratiques.

Cette charte s'accompagne de la mise en place d'instances auxquelles les partenaires participeront afin d'accompagner le passage à la gestion en flux. Ces instances pourront être l'occasion de modifier la charte, ce qui devra nécessairement faire l'objet d'une information élargie. Le cas échéant, les documents qui en dépendent seront également mis en conformité, ce qui conduira les partenaires à tenir compte de ces modifications.

## I. Assiette des logements soumis au flux

### I.1 Logements concernés par la gestion en flux

Sont concernés tous les logements du patrimoine locatif social de chaque bailleur social. Pour rappel, ce patrimoine est composé :

- des logements conventionnés, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et logements sociaux relevant des dispositions relatives aux attributions de LLS,
- des logements 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...),
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH.
- des logements 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 LLS, seuls les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL sont pris en compte.

Les structures collectives (logements foyers, résidence universitaires, résidences sociales, RHVS...) et logements intermédiaires ne sont pas concernés, étant donné qu'elles ne relèvent pas des dispositions du CCH relatives aux attributions.

### I.2 Logements exclus du flux

Comme le prévoit le Décret du 20 février 2020, relatif à la gestion en flux, une partie des logements est exclue du flux et continue, de fait, de faire l'objet d'une gestion en stock :

#### Exclusions du Flux prévues réglementairement :

- réservations au profit des services relevant de la Défense Nationale
- réservations au profit des services relevant de la Sécurité Intérieure
- logements réservés par les établissements publics de santé, sous réserve de l'existence de conventions spécifiques
- logements mis en vente, sous réserve qu'ils soient inclus dans le plan de vente du bailleur
- logements voués à la démolition.

#### Exclusions du flux définies par les réservataires de Haute-Savoie :

- PLAI Adaptés
- LLS à destination des Gens Du Voyage

### I.3 Logements soustraits du flux

La loi prévoit de soustraire de l'assiette du flux les logements nécessaires aux mutations de locataires du parc social. Afin que la réponse aux besoins en mutation reste une préoccupation partagée entre les réservataires, seule une partie de ces logements nécessaires aux mutations internes sera soustraite du flux. Le volume est fixé annuellement pour l'ensemble des bailleurs. Localement, il est convenu qu'il soit inférieur aux objectifs définis dans les CUS des organismes et dans le cadre des CIL.

En accord avec ces principes, il est ainsi établi que 10% des libérations annuelles seront soustraitees du flux pour mutations. Ce pourcentage pourra être réexaminé à l’occasion du comité technique départemental de la charte.

Les logements ayant fait l’objet d’un échange entre deux locataires dans l’année, dans le cadre de la bourse d’échange, sont également exclus du flux et comptabilisés dans ces 10%. Cela correspond à un volume d’environ 80 logements concernés par an, qui seront décomptés au fil des passages en CALEOL. Ces logements sont donc considérés comme des mutations hors flux.

Les éventuels logements nécessaires pour reloger les ménages dans le cadre d’une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) ou dans le cadre d’une interdiction d’habiter des bâtiments insalubres sont également soustraits du flux.

#### Dispositions particulières :

Les logements neufs nécessaires au relogement des ménages concernés par le NPNRU sont de fait hors du flux, puisque la 1<sup>ère</sup> mise en location reste gérée en stock.

Afin de poursuivre la dynamique de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires, les contributions respectives des réservataires en matière de relogement de ces publics demeurent celles prévues par les chartes de relogement NPNRU. Toute dérogation sera sollicitée auprès du réservataire concerné.

Les logements déjà en service venant contribuer au relogement NPNRU seront mobilisés sur le flux annuel de logements afin que soient comptabilisées les contributions au relogement des réservataires dans le cadre du renouvellement urbain.

Les LLS mis à disposition d’associations (locations/sous-locations) reviennent dans le flux dès lors que l’association les libère. Cela concerne notamment les logements d’insertion.

### 1.4 Cas particulier des logements neufs

Tel que l’indique le Décret, le fonctionnement pour les logements neufs reste en stock pour la première mise en location. L’année suivante, ils sont intégrés au volume global de l’assiette du flux.

Les pratiques partenariales actuelles des bailleurs sociaux sont à conserver pour la répartition de ces logements entre réservataires en amont de la 1<sup>ère</sup> livraison (OREL, réunions de répartition).

### 1.5. Gestion de l’urgence

Certaines crises ponctuelles et territorialisées peuvent nécessiter de reloger en urgence des ménages et de mobiliser le parc social. Une solution locale devra être trouvée et il pourra être décidé de façon partenariale, sous le contrôle du Préfet, de l’affectation de ces logements à un ou des réservataire(s).

## II. Transformation du stock en flux

L'objectif est de traiter de façon équitable les réservataires et de ne pas générer de sur réservation des logements. La méthode retenue se décline en deux étapes :

### Étape 1 :

Pour la transformation du stock en flux, il est acté de partir d'une photographie du stock actuel (hormis pour l'État, dont la réservation est réglementairement fixée à 30 %) qui tiendra compte des conventions en cours de validité et du volume de réservation actuel de chaque réservataire.

Cette photographie de départ sera convertie en un taux annuel du flux des logements exprimé en pourcentage par bailleur sur le périmètre de chaque réservataire.

Chaque réservataire sera informé du calcul de l'assiette et du taux de réservation qui lui est imparti. Chaque année, l'assiette du flux sera mise à jour au regard des conventions de réservation parvenues à échéance et des nouvelles conventions signées dans le cadre de programmes neufs en année N-1. Un bilan annuel permettra de suivre cette répartition et de prévoir la répartition de l'année N.

### Étape 2 :

Pour les réservataires titulaires de conventions en cours de validité prévoyant des réservations en droits uniques non consommées, un accord avec chaque bailleur pour déterminer le volume et les modalités de consommation de ces droits devra être négocié.

La consommation de ces droits uniques sera réalisée sur la part du flux de la réservation bailleur.

## III. Modalités de gestion des réservations

L'objectif poursuivi par l'ensemble des partenaires est à la fois de permettre un fonctionnement équitable entre réservataires mais aussi d'optimiser le rapprochement offre/demande, dans un souci d'efficacité et de réduction des délais de remise en location.

Sont ainsi établis les principes suivants :

### III.1 Répartition des logements

Le bailleur s'efforcera de traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les logements entre eux.

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 équitablement entre les réservataires, y compris le patrimoine considéré comme moins attractif. Le bailleur orientera un flux de logements variés (typologie, financements, patrimoine récent et moins récent, zone tendue et moins tendue, patrimoine attractif et moins attractif,..) en tenant compte des spécificités des réservataires (périmètre d'intervention, caractéristiques des réservations). La répartition sera dépendante de l'offre libérée dans l'année.

Dans les secteurs où le bailleur constate des difficultés récurrentes à trouver des candidats lors des libérations de logements, un lien pourra être effectué avec les travaux locaux des CIL.



Concernant les droits uniques négociés avant le passage en flux qui sont fléchés par zone, les bailleurs doivent satisfaire ces demandes selon les modalités définies dans les conventions existantes.

### III.2 Gestion directe

Les partenaires ont défini collectivement des bonnes pratiques permettant d'améliorer le fonctionnement de la gestion des logements.

Pour toutes les libérations de logement, les transmissions entre bailleurs et réservataires seront effectuées par voie électronique. Les bailleurs devront s'engager à utiliser ce mode de communication. Pour optimiser le fonctionnement, les réservataires transmettront une adresse générique aux bailleurs sociaux.

Les délais introduits ci-après courent à partir de la date de réception de la transmission. Ces délais ne concernent pas les logements neufs pour lesquels la pratique a été rappelée dans le point I.4.

Le délai de désignation des candidats est encadré par la loi art. 86 loi n°2015-990 du 6 août 2015. Dans le cadre du travail partenarial visant à réduire la vacance des logements, les principes suivants ont été arrêtés. Lors de la libération d'un logement :

- Le bailleur sollicite un réservataire qui devra se positionner, en acceptant ou refusant le logement, dans un délai de 2 jours ouvrés suite à cette orientation.
- L'absence de réponse sous deux jours vaut acceptation du logement.
- En cas de refus, le bailleur se tourne vers un second réservataire et répète la procédure.
- Si un second refus a lieu, le logement est orienté à un 3ème réservataire, et ainsi de suite.
- A compter de l'acceptation du logement orienté, le réservataire dispose de 15 jours ouvrés pour présenter des candidats.
- Si le réservataire n'est pas en mesure de proposer trois candidats, le bailleur se réserve le droit de trouver les candidats complémentaires pour le compte du réservataire.
- En cas d'absence de candidats à l'issue des 15 jours ouvrés, le bailleur se réserve le droit de rechercher des candidats pour le compte du réservataire ou d'orienter le logement à un autre réservataire ou d'octroyer un délai supplémentaire.

Il est rappelé que, pour le bon déroulement du processus, l'information fournie par les bailleurs sur les logements libérés doit être suffisamment détaillée, dans les limites permises par leurs outils de gestion. Un cahier des charges des éléments minimum à intégrer est annexé à la présente charte.

De leur côté, les réservataires s'engagent à rechercher des candidats en s'appuyant sur les outils existants (SNE et outils interfacés) et en respectant les conditions réglementaires d'accès au logement social (conditions administratives et plafonds de ressources).

Par ailleurs, tous les réservataires incitent leurs candidats à renseigner leurs pièces dans le SNE en vue de la constitution de leur dossier avant passage en CALEOL. Les bailleurs s'engagent à récupérer les pièces transmises par ce biais avant de solliciter les candidats.

Enfin, les bailleurs s'attacheront à favoriser les visites avant CALEOL ou à proposer des solutions alternatives le cas échéant (visite virtuelle ou photographies), afin de réduire les risques de désistement après attribution en CALEOL.

#### Comptabilisation :

Le suivi est effectué sur les quatre étapes :

- orientation vers un réservataire,
- orientation acceptée des logements par réservataire,
- attribution en CALEOL,
- signature du bail.

A l'issue de la première année d'observation des résultats, les partenaires définiront lors d'un comité technique, quel est l'indicateur le plus pertinent pour le décompte du flux. Cela permettra notamment d'identifier les potentielles différences de fonctionnement entre les réservataires et/ou les bailleurs, pouvant mener à des taux de perte différents entre chaque étape.

### III.3 Gestion déléguée au bailleur

L'Etat est à ce jour le seul réservataire en gestion déléguée, pour la partie Réservation Sociale de ses réservations, préalablement au passage en flux. D'autres réservataires pourront conventionner sur ce mode de gestion à l'avenir.

Il appartiendra au bailleur d'effectuer le rapprochement offre-demande conformément à la convention bilatérale signée.

#### Comptabilisation :

Les objectifs et la comptabilisation du flux pour la gestion déléguée seront fixés en termes de baux signés. Les bailleurs transmettront pour information au réservataire les données relatives aux trois étapes : orientation acceptée, attribution et signature du bail.

### III.4 Cas particulier des candidats relevant du Droit Au Logement Opposable (DALO)

Il est rappelé que les ménages reconnus DALO sont proposés en candidature unique pour le passage en CALEOL.

Les propositions faites aux ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO doivent être formulées par un écrit mentionnant :

- précisément la date butoir de la réponse attendue,
- que l'absence de réponse ou une réponse en dehors de ce délai vaut refus ;
- que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable. Le courrier devra attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une proposition adaptée, il perdra le bénéfice de la reconnaissance DALO.

Dans la mesure du possible, et lorsque celui-ci est clairement identifié, cette proposition doit être doublée d'une information au référent social du ménage afin que :

- le référent l'invite à accepter la proposition ;
- l'alerte qu'en cas de refus, il ne pourra pas prétendre à une autre proposition.

Lors d'un refus d'un candidat DALO, le bailleur transmet immédiatement à la DDETS par mail ([ddets-reservation-sociale@haute-savoie.gouv.fr](mailto:ddets-reservation-sociale@haute-savoie.gouv.fr)) les justificatifs produits par le candidat à l'appui de son refus. A noter, que la non-réponse aux sollicitations du bailleur par le candidat ou l'absence de constitution du dossier par un demandeur est assimilée à un refus, bien que dans ce cas, aucun justificatif ne puisse être produit. Un écrit du bailleur viendra confirmer cette absence de réponse.

#### IV. Conventions bilatérales

Les conventions sont conclues pour une durée de 1 an, renouvelable deux fois par tacite reconduction, pour une durée totale théorique de 3 ans. Les conventions devront faire l'objet d'une mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté à chaque réservataire par le biais d'une annexe ou d'un avenant, en tenant compte des résultats de l'année N-1, de l'évolution du parc et des besoins en relogement.

Selon le réservataire, l'échelle de la convention sera communale, intercommunale, ou départementale.

Les conventions bilatérales seront conformes aux principes de la charte. Dans un souci de transparence, elles devront être partagées entre les partenaires de la charte. En cas de modification de la charte, les conventions bilatérales devront être modifiées en conséquence.

Pour rappel, la signature de la convention bilatérale entre l'Etat et chaque bailleur intervient préalablement à la signature des conventions avec les autres réservataires, qui doivent, dans la mesure du possible être conclues concomitamment. Les bailleurs transmettent l'ensemble des conventions signées au Préfet.

Les conventions traitent les points suivants :

- Assiette de logements soumis à la gestion en flux
- Modalités de calcul du flux
- Modalités de gestion des réservations
- Engagements des parties
- Bilan annuel
- Durée et ajustement
- Inexécution des obligations

Un modèle de convention proposé par les partenaires de la charte départementale est joint en annexe.

#### V. Bilan et méthode de suivi

En préambule, et dans un souci de transparence absolue, l'ensemble des réservataires sera destinataire des bilans.

##### V.1 Bilans

Dans le cadre du passage en flux, un suivi est prévu par la loi. Chaque bailleur envoie son bilan N-1 à tous les réservataires avant le 28 février de l'année N.

Le bilan intègre plusieurs critères, rappelés ci-après. De même, la pertinence des choix effectués quant au passage en flux ne saurait être appréciée sans le recours à de nécessaires bilans permettant d'objectiver les résultats des orientations prises.

Afin de faciliter la lecture des bilans, trois tableaux distincts seront proposés :

- un bilan flux détaillé (à l'adresse),
- un bilan flux consolidé,

- un bilan concernant les logements soustraits du flux. Apparaîtront notamment les mutations internes à chaque bailleur.

Le souhait est d'avoir un tableau-type élaboré sur un même modèle qui précisera les critères de suivi obligatoires :

- typologie du LLS
- type de financement du LLS
- QPV et hors QPV
- l'année de livraison
- le réservataire attributaire
- l'adresse des LLS.

Les critères facultatifs suivants sont retenus pour enrichir le suivi :

- le n° RPLS des LLS
- le zonage Pinel.

Il est à noter que seuls les numéros RPLS sont aujourd'hui disponibles dans le module de gestion en flux proposé par les différents Systèmes d'Information des bailleurs. Le zonage Pinel sera ajouté dès lors qu'il sera intégré dans les SI des bailleurs.

Les membres du groupe souhaitent rajouter les critères de suivi suivants, dans le bilan consolidé seulement :

- nombre des libérations dans l'année
- nombre de LLS neufs mis en service dans l'année
- nombre de LLS soustraits du flux
- flux de LLS orientés par réservataire
- flux de LLS attribués en CALEOL (1 attribution par logement et par CALEOL) par réservataire
- flux de LLS attribués suivi de baux signés par réservataire.

Ces indicateurs nécessiteront un traitement interne par chaque bailleur.

En parallèle, un tableau de suivi extrait du SNE sera mis à disposition de tous. Il est rappelé que les bailleurs ont l'obligation de renseigner correctement le SNE, qui est le seul outil capable de permettre l'extraction de données statistiques consolidées à ce jour. Une fiche rappelant le bon usage du SNE est ainsi annexée à cette charte.

Les publics logés feront par ailleurs l'objet d'un bilan dans le cadre des travaux menés à l'occasion de la CIL.

## V.2 Instances de suivi et de révision de la charte

Pour intégrer les conclusions tirées de l'interprétation des bilans et effectuer le suivi du déploiement de la charte, un comité technique départemental est mis en place. Il réunira les partenaires contributeurs de la charte, à savoir l'USH74 et les bailleurs non-adhérents à l'association départementale, l'Etat, les EPCIs soumis à la réforme des attributions, les villes-centres des 8 EPCIs soumis à la réforme, Action Logement Services et le Conseil Départemental 74. Il devra faire le lien avec les CIL dans les EPCIs concernés.

Un réajustement au fil de l'eau des documents de suivi/bilan se fera dès la première année si nécessaire. Un point semestriel lors de la remise du bilan intermédiaire de la première année permettra au besoin d'intégrer des modifications précoces pouvant éventuellement découler de l'adoption de mesures nationales tardives.

En cas de difficulté de mise en œuvre constatée, les partenaires saisiront la DDETS qui pourra réunir le comité technique.

**Annexes :**

- Convention bilatérale type pour chaque mode de gestion
- Fiche des bonnes pratiques SNE
- Cahier des charges minimum des fiches descriptives des logements libérés
- Modèles de bilan (lorsque disponibles)

ANNEXE n° 1

CONVENTION BILATERALE TYPE (document joint à part)

ANNEXE n° 2

FICHE DES BONNES PRATIQUES SNE (lorsque disponible)

## ANNEXE n° 3

## CAHIER DES CHARGES MINIMUM DES FICHES DESCRIPTIVES DES LOGEMENTS LIBÉRÉS

Les fiches descriptives des logements transmises par les bailleurs sociaux contiendront à minima les éléments suivants :

- N° RPLS
- Adresse
- Etage
- Ascenseur oui/ non
- Typologie du logement
- Surface
- Type de financement
- Mode de chauffage
- Eau chaude Individuelle/ collective
- Loyer
- Charges
- Logement adapté PMR oui/ non

Tout élément complémentaire venant apporter des précisions sur l'offre sera un plus.

A noter : La location d'un garage ou d'un stationnement étant décorrélée du logement, cet élément ne peut être mentionné dans la fiche descriptive du logement.



ANNEXE n° 4

MODELES DE BILAN (lorsque disponibles)

## Convention de réservation Pour la gestion en flux des logements sociaux

---

La présente convention est conclue entre :

La **COMMUNE DE VIRY**, représentée par Mr. L. CHEVALIER.

Et l'organisme bailleur HALPADES SA D'HLM représenté par Monsieur Alain BENOISTON Directeur Général.

**Vu l'Article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;**

**Vu l'Article R. 441-5 à R. 441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ;**

**Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et notamment son article 114 qui rend obligatoire la gestion en flux des contingents sur l'ensemble du parc social ;**

**Vu 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 et notamment son article 78 qui reporte la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation en flux au 23 novembre 2023 ;**

**Vu le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux qui détermine les conditions de mise en œuvre de la gestion en flux et fixe les modalités de calcul du flux annuel ;**

**Vu le décret n°2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification du décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social ;**

**Vu la circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions immédiates de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;**

**Vu l'instruction du 28 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux ;**

Il est convenu ce qui suit :

## **Préambule**

La loi ELAN du 23 novembre 2018 vient généraliser le passage à une gestion en flux des réservations de logements sociaux. Cette réforme a pour objet de permettre une plus grande souplesse dans l'orientation des logements entre les réservataires, garantissant ainsi une meilleure articulation entre les priorités d'attributions locales et nationales et les objectifs d'équilibre territorial de l'occupation du parc social.

En outre, la gestion en flux doit permettre d'optimiser l'adéquation entre l'offre et les besoins, dans le respect des priorités de chaque réservataire. A ce titre, cette gestion devrait notamment permettre un meilleur traitement des mutations et un meilleur accompagnement des parcours résidentiels.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logement locatifs sociaux impose à chaque bailleur social de signer avec l'ensemble des réservataires une nouvelle convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux de leur contingent.

Localement, une charte départementale a été rédigée par l'Etat, les bailleurs sociaux et les principaux réservataires intervenant dans le processus d'attribution, pour fixer des grands principes de mise en œuvre et de suivi de la gestion en flux. Elle a également pour but d'instaurer de la transparence et de favoriser la coordination entre réservataires. Cette charte est annexée à la présente convention.

La présente convention reprend les grands principes du cadre multi-partenarial. Les modifications de la charte départementale sont susceptibles d'entraîner des modifications de la convention bilatérale.

## **Article 1. Rappel des objectifs**

La présente convention a pour but de définir les modalités de gestion et de suivi des réservations de la COMMUNE DE VIRY, selon les nouvelles règles instaurées par le passage à une gestion en flux des réservations, en tenant compte des grands principes inscrits dans la charte départementale inter-partenaires.

## **Article 2. Assiette des logements soumis à la gestion en flux**

### **2.1 Patrimoine concerné par la gestion en flux**

Les logements concernés par la gestion en flux sont tous les logements du patrimoine locatif social de chaque bailleur social. Pour rappel, ce patrimoine est composé :

- des logements conventionnés, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et logements sociaux relevant des dispositions relatives aux attributions de LLS,
- des logements 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...),
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH.
- des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci.

L'ensemble de ces logements constitue le parc concerné par la gestion en flux **(A)**.

N.B : Les logements-foyers, résidences universitaires et logements intermédiaires ne sont pas concernés étant donné qu'ils ne relèvent pas des dispositions du CCH relatives aux attributions.

### **2.2 Logements exclus du flux**

Comme le prévoit le Décret du 20 février 2020, relatif à la gestion en flux, une partie des logements exclue du flux continue de faire l'objet d'une gestion en stock. Cela concerne :

- les réservations au profit des services relevant de la Défense Nationale
- les réservations au profit des services relevant de la Sécurité Intérieure
- les logements réservés par les établissements publics de santé sous réserve de conventions spécifiques
- les logements mis en vente : sous réserve qu'ils soient inclus dans le plan de vente du bailleur
- les logements voués à la démolition.

Les partenaires de la charte départementale ont également décidé d'exclure de la gestion en flux les logements :

- PLAI Adaptés
- LLS à destination des Gens Du Voyage

Afin de conserver le projet social d'origine de ces logements.

L'ensemble de ces logements constitue le parc exclu du flux **(B)**.

Ainsi, l'assiette des logements annuelle soumis au flux **(C)** sera calculée comme suit :

$$\mathbf{A - B = C}$$

### **2.3 Logements soustraits du flux**

Comme le prévoit le décret, des logements sont soustraits du flux par le bailleur chaque année. Il s'agit des logements nécessaires aux mutations des locataires du parc social. Comme convenu entre les partenaires de la charte départementale, 10% des libérations annuelles sur le patrimoine de HALPADES SA D'HLM, sont soustraits du flux au fil de l'eau pour la réalisation de mutations internes. Ce pourcentage pourra être réexaminé à l'occasion du comité technique départemental de la charte.

#### Dispositions particulières :

La charte départementale prévoit que les logements déjà en service venant contribuer au relogement NPNRU ne soient pas soustraits de la gestion en flux, contrairement à ce que prévoit le décret, pour que chaque partenaire signataire des chartes de relogement NPNRU poursuive sa contribution au relogement des ménages concernés.

Il en est de même pour d'éventuels logements nécessaires pour reloger les ménages dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ou dans le cadre d'une interdiction d'habiter des bâtiments insalubres.

Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année par le bailleur du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux.

### **2.4 Gestion de l'urgence**

Certaines crises ponctuelles et territorialisées peuvent nécessiter de reloger en urgence des ménages et de mobiliser le parc social. Une solution locale doit être trouvée et il peut être décidé de façon partenariale, sous le contrôle du Préfet, de l'affectation de ces logements à un ou des réservataire(s).

## **Article 3. Cas particulier des logements neufs**

Tel que l'indique le Décret, les logements neufs livrés dans l'année sont exclus de la gestion en flux et restent gérés en stock pour la première mise en location. Ces nouveaux logements intégreront l'année suivante l'assiette de logements soumise à gestion en flux (**A**), telle que définie à l'article 2 de la présente convention.

Une concertation sera organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires pour définir la répartition des logements pour le premier tour d'attribution. Pour ce faire, HALPADES SA D'HLM continuera de proposer l'utilisation de l'outil de Réservation des Logements et/ou des réunions de répartition.

## **Article 4. Transformation du stock en flux**

Pour la transformation du stock en flux, il est acté de partir d'une photographie du stock annuel, qui tiendra compte des conventions de réservation en cours de validité et du volume de réservation de la COMMUNE DE VIRY.

Cette photographie est convertie en un taux annuel du flux des logements, exprimé en pourcentage de logements par bailleur sur le périmètre de la COMMUNE DE VIRY.

Avant le 28 février de chaque année, la COMMUNE DE VIRY sera informée du calcul de l'assiette et du taux de réservation qui lui est imparti. Chaque année, l'assiette du flux sera mise à jour au regard des conventions de réservation parvenues à échéance et des nouvelles conventions signées dans le cadre de programmes neufs en année N-1. Un bilan annuel permettra de suivre cette répartition et de prévoir la répartition de l'année N.

De plus, si la COMMUNE DE VIRY bénéficie de réservations en droits uniques au titre de financements spécifiques, la consommation de ces droits uniques sera réalisée sur la part du flux du contingent bailleur.

## **Article 5. Modalités de gestion des réservations**

### **5.1 Répartition des flux de logements entre réservataires**

Le bailleur s'efforce de traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les offres de logement entre eux.

En cohérence avec son échelle d'intervention, la COMMUNE DE VIRY se voit proposer des logements à l'échelle de la Commune.

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

En tenant compte des priorités des réservataires, les propositions sont faites sur du patrimoine varié en termes de typologies, financements, logements récents et moins récents, en zone tendue et moins tendue. La répartition est toutefois dépendante de l'offre libérée dans l'année.

Une vigilance particulière est apportée par les bailleurs au suivi de la territorialisation des logements proposés.

### **5.2 Mode de gestion**

La COMMUNE DE VIRY conserve un mode de gestion directe, c'est-à-dire qu'il assure la recherche de candidats, en respectant les règles d'accès au logement social (conditions administratives et plafonds de ressources) et les caractéristiques du logement, conformément à la loi (typologie, plafond de ressources, taux d'effort).

### **5.3 Processus de désignation des candidats en gestion directe**

Tel que défini dans la charte départementale, les orientations de logements sont adressées par le bailleur au réservataire par voie électronique à l'adresse générique suivante :

- **civil@viry74.fr.**

A réception de l'offre de logement :

- La COMMUNE DE VIRY s'engage à se positionner, en acceptant ou refusant le logement, dans un délai de 2 jours ouvrés suite à cette orientation.
- L'absence de réponse sous deux jours vaut acceptation du logement.
- En cas de refus, Halpades SA D'HLM s'adresse à un second réservataire
- A compter de l'acceptation du logement orienté, la COMMUNE DE VIRY dispose de 15 jours ouvrés pour présenter 3 candidats (un seul s'il s'agit d'un candidat DALO, en application de l'article R 441-3 du CCH).
- Si la COMMUNE DE VIRY n'est pas en mesure de proposer 3 candidats, HALPADES SA D'HLM se réserve le droit de trouver les candidats complémentaires pour son compte.
- En cas d'absence de candidat à l'issue des 15 jours ouvrés, HALPADES SA D'HLM se réserve le droit de rechercher des candidats pour le compte du réservataire ou d'orienter le logement à un autre réservataire ou d'octroyer un délai supplémentaire.

## **Article 6. Engagements des parties**

### **6.1 Engagements du réservataire**

Le réservataire s'engage à accepter des offres de logements sur du patrimoine varié en termes de typologies, financements (PLAI, PLUS, PLS), logements récents et moins récents, en zone tendue et moins tendue.

Le réservataire s'engage à respecter le processus de désignation et les délais décrits en partie 5.3.

Dans le cadre de la recherche de candidats, le réservataire s'engage à utiliser les outils de gestion de la demande existants et partagés par tous : Système National d'Enregistrement (SNE) et/ou outils interfacés. Il tient compte des obligations réglementaires : 25% au minimum d'attributions aux ménages prioritaires DALO ou prioritaires - tous secteurs confondus - et contribue à l'atteinte des objectifs fixés en CIL dans les territoires concernés.

Lors de la désignation de candidats, le réservataire transmet à l'organisme le numéro unique de demande (NUD) de chaque candidat et mentionne, le cas échéant, si la candidature s'inscrit dans ses obligations de relogement de ménages prioritaires (DALO, 1er quartile dans la mesure du possible, priorités définies par l'article L-441-1 du CCH), en précisant le critère de priorité.

Le réservataire incite les candidats à renseigner leurs pièces dans le SNE en vue de la constitution de leur dossier avant passage en CALEOL. Le bailleur s'engage à récupérer les pièces transmises par ce biais avant de solliciter les candidats.

### **6.2 Engagements du bailleur**

Les candidats sont systématiquement informés des propositions par un écrit du bailleur (courrier ou courriel).

Le bailleur s'engage à renseigner sans délai le SNE dans le cadre de la gestion partagée et notamment à indiquer :

- Les propositions de logements ;
- Les résultats de la CAL (les refus doivent être motivés) ;
- Les refus des candidats, en précisant, s'ils existent, les motifs invoqués.

Le bailleur s'engage à procéder aux radiations pour attribution dans le SNE dès la signature du bail et précisera le motif de priorité retenu ainsi que le réservataire d'imputation. En tant que guichet enregistreur, le bailleur devra mettre à jour dans le SNE les pièces du dossier des candidats en vue du passage en CALEOL.

Le bailleur s'engage à inviter le réservataire à chaque commission d'attribution de logements et lui transmettra les procès-verbaux des CALEOL.

### 6.3 Engagements relatifs aux candidats relevant du Droit Au Logement Opposable (DALO)

Il est rappelé que les ménages reconnus DALO sont proposés en candidature unique pour le passage en CALEOL.

Les propositions faites aux ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO doivent être formulées par un écrit mentionnant :

- précisément la date butoir de la réponse attendue,
- que l'absence de réponse ou en dehors de ce délai vaut refus ;
- que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une proposition adaptée, il perdra le bénéfice de la reconnaissance DALO.

Dans la mesure du possible et lorsque celui-ci est clairement identifié, cette proposition doit être doublée d'une information au référent social du ménage afin que :

- le référent l'invite à accepter la proposition ;
- l'alerte qu'en cas de refus, il ne pourra pas prétendre à une autre proposition.

Lors d'un refus d'un candidat DALO, le bailleur transmet immédiatement à la DDETS par mail (ddets-reservation-sociale@haute-savoie.gouv.fr) les justificatifs produits par le candidat à l'appui de son refus. A noter, que la non-réponse aux sollicitations du bailleur par le candidat ou l'absence de constitution du dossier par un demandeur est assimilée à un refus bien que dans ce cas, aucun justificatif ne puisse être produit. Un écrit du bailleur viendra confirmer cette absence de réponse.

### Article 7. Bilan annuel

En application de l'article R 441-5 du CCH, les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours (prévisions de mutations notamment), ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à la **COMMUNE DE VIRY**, ainsi qu'à l'ensemble des réservataires, un bilan de l'année écoulée.

Ce bilan comprend 3 volets :

- un bilan du flux détaillé (à l'adresse),
- un bilan du flux consolidé,
- un bilan hors flux concernant les logements retirés du flux. Apparaîtront notamment les mutations internes à chaque bailleur.

Concernant le volet flux, seront comptabilisés :

- Les logements orientés par réservataire
- Les logements attribués en CALEOL (1 attribution par logement et par CALEOL) par réservataire
- Les logements attribués, suivi de baux signés, par réservataire.

A l'issue de la 1ère année d'observation des résultats, les partenaires définiront, lors du comité technique tel que prévu par la charte, quel est l'indicateur le plus pertinent pour le décompte du flux.

Dans les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 [territoires LEC], ce bilan est aussi transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale, le bilan étant soumis à la conférence intercommunale du logement avant le 31 mars. Sur proposition du président de



l'établissement public de coopération intercommunale, cette conférence peut procéder à une évaluation de l'évolution pluriannuelle des flux de réservation.

## **Article 8. Durée et ajustement de la convention bilatérale**

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an à compter de sa signature, renouvelable deux fois par tacite reconduction.

Au vu des éléments du bilan réalisé et en cas de modifications substantielles, elle pourra faire l'objet d'un avenant. La mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte des résultats de l'année N – 1 et de l'évolution du parc et des besoins en relogement fera l'objet d'une mise à jour annuelle de l'annexe 1, sans signature d'un avenant.

La réforme de la gestion en flux entraînant des évolutions opérationnelles importantes, la 1<sup>ère</sup> année de mise en œuvre sera considérée par l'ensemble des partenaires comme une année d'expérimentation.

Enfin, la présente convention bilatérale devra intégrer les éventuelles révisions de la charte départementale relative au passage en flux, via la signature d'un avenant.

## **Article 9. Inexécution des obligations**

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes :

Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet, ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.

A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant le tribunal compétent.

Fait à ....., le .....

En deux exemplaires



**HALPADES**

ALAIN BENOISTON  
DIRECTEUR GENERAL

## DEFINITION ASSIETTE ET REPARTITION DU FLUX ANNEE 2024 - HALPADES - Ville VIRY

### 1 fiche par réservataire

en vert : colonnes avec formules de calcul à conserver / en bleu : colonnes à compléter / en rouge : texte à compléter / en gris : simulation pour exemple = à effacer

#### Assiette du flux - année 2024

Echelle	Nombre total de LLS du bailleur sur le territoire de "VIRY" (hors LLI, logements-foyers, résidences services, résidences universitaires) au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements exclus de l'assiette du flux						Total brut assiette du flux pour l'année 2024	Estimation logements soustraits du flux		TOTAL net assiette du flux estimée Année 2024
		Logements réservés par la Défense Nationale et la Sécurité Intérieure au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements réservés aux établissements publics de santé au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements inclus dans un plan de vente qui n'ont pas vocation à être remis à la location au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements devant faire l'objet d'une démolition qui n'ont pas vocation à être remis à la location au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements PLAI Adaptés (cf. Charte dptale) au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage (cf. Charte dptale) au 31/12/2022 source : ERP Bailleur		Taux retenu/ besoins en mutations en mutations Source : Charte départementale	Estimation nb de logements nécessaires ORCOD et LHI en année 2024	
VIRY	68	0	0	0	0	0	0	68	10%	0	61

#### Objectif flux - année 2024

Transformation du stock en flux	Nbre de droits de réservations de "Ville de VIRY" selon l'ex stock au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Taux de représentativité de "Ville de VIRY" au 31/12/2022
	26	38%

Autres engagements en Droits Uniques	Nbre de logements restants dus au 31/12/N-1
	0

## Convention de réservation Pour la gestion en flux des logements sociaux

---

La présente convention est conclue entre :

La commune de VIRY, représentée par Monsieur Laurent CHEVALIER, Maire de la commune,

L'Office Public de l'Habitat de la Haute-Savoie, « **Haute-Savoie HABITAT** », dont le siège social est à Annecy, au 2 rue Marc Leroux, identifié sous le numéro SIREN 349 185 611 et enregistré au Registre du Commerce d'ANNECY sous le N° B 349 185 611 - N° gestion 89 B 39, représenté par son Directeur général Pierre-Yves ANTRAS, agissant en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par le Conseil d'Administration de l'Office, suivant délibération en date du 19 septembre 2003.

**Vu l'Article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;**

**Vu l'Article R. 441-5 à R. 441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ;**

**Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et notamment son article 114 qui rend obligatoire la gestion en flux des contingents sur l'ensemble du parc social ;**

**Vu 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 et notamment son article 78 qui reporte la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation en flux au 23 novembre 2023 ;**

**Vu le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux qui détermine les conditions de mise en œuvre de la gestion en flux et fixe les modalités de calcul du flux annuel ;**

**Vu le décret n°2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification du décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social ;**

**Vu la circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions immédiates de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;**

**Vu l'instruction du 28 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations de logements social ;**

**Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logements par l'Etat mentionnée à l'article R.441-5-2 du CCH ;**

Il est convenu ce qui suit :



## Préambule

La loi ELAN du 23 novembre 2018 vient généraliser le passage à une gestion en flux des réservations de logements sociaux. Cette réforme a pour objet de permettre une plus grande souplesse dans l'orientation des logements entre les réservataires, garantissant ainsi une meilleure articulation entre les priorités d'attributions locales et nationales et les objectifs d'équilibre territorial de l'occupation du parc social.

En outre, la gestion en flux doit permettre d'optimiser l'adéquation entre l'offre et les besoins, dans le respect des priorités de chaque réservataire. A ce titre, cette gestion devrait notamment permettre un meilleur traitement des mutations et un meilleur accompagnement des parcours résidentiels.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logement locatifs sociaux impose à chaque bailleur social de signer avec l'ensemble des réservataires une nouvelle convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux de leur contingent.

Localement, une charte départementale a été rédigée par l'Etat, les bailleurs sociaux et les principaux réservataires intervenant dans le processus d'attribution, pour fixer des grands principes de mise en œuvre et de suivi de la gestion en flux. Elle a également pour but d'instaurer de la transparence et de favoriser la coordination entre réservataires. Cette charte est annexée à la présente convention.

La présente convention reprend les grands principes du cadre multi-partenarial. Les modifications de la charte départementale sont susceptibles d'entraîner des modifications de la convention bilatérale.

## Article 1. Rappel des objectifs

La présente convention a pour but de définir les modalités de gestion et de suivi des réservations de la commune de VIRY, selon les nouvelles règles instaurées par le passage à une gestion en flux des réservations, en tenant compte des grands principes inscrits dans la charte départementale inter-partenaires.

## Article 2. Assiette des logements soumis à la gestion en flux

### 2.1 Patrimoine concerné par la gestion en flux

Les logements concernés par la gestion en flux sont tous les logements du patrimoine locatif social de chaque bailleur social. Pour rappel, ce patrimoine est composé :

- des logements conventionnés, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et logements sociaux relevant des dispositions relatives aux attributions de LLS,
- des logements 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...),



- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH.
- des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci.

L'ensemble de ces logements constitue le parc concerné par la gestion en flux **(A)**.

N.B : Les logements-foyers, résidences universitaires et logements intermédiaires ne sont pas concernés étant donné qu'ils ne relèvent pas des dispositions du CCH relatives aux attributions.

## 2.2 Logements exclus du flux

Comme le prévoit le Décret du 20 février 2020, relatif à la gestion en flux, une partie des logements exclue du flux continue de faire l'objet d'une gestion en stock. Cela concerne :

- les réservations au profit des services relevant de la Défense Nationale
- les réservations au profit des services relevant de la Sécurité Intérieure
- les logements réservés par les établissements publics de santé sous réserve de conventions spécifiques
- les logements mis en vente : sous réserve qu'ils soient inclus dans le plan de vente du bailleur
- les logements voués à la démolition.

Les partenaires de la charte départementale ont également décidé d'exclure de la gestion en flux les logements :

- PLAI Adaptés
- LLS à destination des Gens Du Voyage

Afin de conserver le projet social d'origine de ces logements.

L'ensemble de ces logements constitue le parc exclu du flux **(B)**.

Ainsi, l'assiette des logements annuelle soumise au flux **(C)** sera calculée comme suit :

$$A - B = C$$

## 2.3 Logements soustraits du flux

Comme le prévoit le décret, des logements sont soustraits du flux par le bailleur chaque année. Il s'agit des logements nécessaires aux mutations des locataires du parc social. Comme convenu entre les partenaires de la charte départementale, 10% des libérations annuelles sur le patrimoine de **Haute-Savoie HABITAT**, sont soustraits du flux au fil de l'eau pour la réalisation de mutations internes. Ce pourcentage pourra être réexaminé à l'occasion du comité technique départemental de la charte.



### Dispositions particulières :

La charte départementale prévoit que les logements déjà en service venant contribuer au relogement NPNRU ne soient pas soustraits de la gestion en flux, contrairement à ce que prévoit le décret, pour que chaque partenaire signataire des chartes de relogement NPNRU poursuive sa contribution au relogement des ménages concernés.

Il en est de même pour d'éventuels logements nécessaires pour reloger les ménages dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ou dans le cadre d'une interdiction d'habiter des bâtiments insalubres.

Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année par le bailleur du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux.

## 2.4 Gestion de l'urgence

Certaines crises ponctuelles et territorialisées peuvent nécessiter de reloger en urgence des ménages et de mobiliser le parc social. Une solution locale doit être trouvée et il peut être décidé de façon partenariale, sous le contrôle du Préfet, de l'affectation de ces logements à un ou des réservataire(s).

## Article 3. Cas particulier des logements neufs

Tel que l'indique le Décret, les logements neufs livrés dans l'année sont exclus de la gestion en flux et restent gérés en stock pour la première mise en location. Ces nouveaux logements intégreront l'année suivante l'assiette de logements soumise à gestion en flux (**A**), telle que définie à l'article 2 de la présente convention.

Une concertation sera organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires pour définir la répartition des logements pour le premier tour d'attribution. Pour ce faire, **Haute-Savoie HABITAT** continuera de proposer l'utilisation de l'outil Outil de Réserve des Logements (OREL) et/ou des réunions de répartition.

## Article 4. Transformation du stock en flux

Pour la transformation du stock en flux, il est acté de partir d'une photographie du stock annuel, qui tiendra compte des conventions de réservation en cours de validité et du volume de réservation de la commune de VIRY.

Cette photographie est convertie en un taux annuel du flux des logements exprimé en pourcentage de logements par bailleur sur le périmètre de la commune de VIRY.

Avant le 28 février de chaque année, la commune de VIRY sera informée du calcul de l'assiette et du taux de réservation qui lui est imparti. Chaque année, l'assiette du flux sera mise à jour au regard des conventions de réservation parvenues à échéance et des nouvelles conventions signées dans le cadre de programmes neufs en année N-1. Un bilan annuel permettra de suivre cette répartition et de prévoir la répartition de l'année N.



De plus Action logement bénéficie de réservations en droits uniques au titre du financement des programmes neufs et ainsi que le conseil départemental au titre de financement de réhabilitation. La consommation de ces droits uniques sera réalisée sur la part du flux du contingent bailleur.

## Article 5. Modalités de gestion des réservations

### 5.1 Répartition des flux de logements entre réservataires

Le bailleur s'efforce de traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les offres de logement entre eux.

En cohérence avec son échelle d'intervention, la commune de VIRY se voit proposer des logements à l'échelle de la commune de VIRY.

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

En tenant compte des priorités des réservataires, les propositions sont faites sur du patrimoine varié en termes de typologies, financements, logements récents et moins récents, en zone tendue et moins tendue. La répartition est toutefois dépendante de l'offre libérée dans l'année.

Une vigilance particulière est apportée par les bailleurs au suivi de la territorialisation des logements proposés.

### 5.2 Mode de gestion

La commune de VIRY conserve un mode de gestion directe, c'est-à-dire qu'il assure la recherche de candidats, en respectant les règles d'accès au logement social (conditions administratives et plafonds de ressources) et les caractéristiques du logement, conformément à la loi (typologie, plafond de ressources, taux d'effort).

### 5.3 Processus de désignation des candidats en gestion directe

Tel que défini dans la charte départementale, les orientations de logements sont adressées par le bailleur au réservataire par voie électronique à l'adresse générique suivante :

.....@.....

A réception de l'offre de logement :

- La commune de VIRY s'engage à se positionner, en acceptant ou refusant le logement, dans un délai de 2 jours ouvrés suite à cette orientation.
- L'absence de réponse sous deux jours vaut acceptation du logement.
- En cas de refus, **Haute-Savoie HABITAT** s'adresse à un second réservataire



- A compter de l'acceptation du logement orienté, la commune de VIRY dispose de 15 jours ouvrés pour présenter 3 candidats (un seul s'il s'agit d'un candidat DALO, en application de l'article R 441-3 du CCH).
- Si la commune de VIRY n'est pas en mesure de proposer 3 candidats, **Haute-Savoie HABITAT** se réserve le droit de trouver les candidats complémentaires pour son compte.
- En cas d'absence de candidat à l'issue des 15 jours ouvrés, **Haute-Savoie HABITAT** se réserve le droit de rechercher des candidats pour le compte du réservataire ou d'orienter le logement à un autre réservataire ou d'octroyer un délai supplémentaire.

## Article 6. Engagements des parties

### 6.1 Engagements du réservataire

Le réservataire s'engage à accepter des offres de logements sur du patrimoine varié en termes de typologies, financements (PLAI, PLUS, PLS), logements récents et moins récents, en zone tendue et moins tendue.

Le réservataire s'engage à respecter le processus de désignation et les délais décrits en partie 5.3.

Dans le cadre de la recherche de candidats, le réservataire s'engage à utiliser les outils de gestion de la demande existants et partagés par tous : Système National d'Enregistrement (SNE) et/ou outils interfacés. Il tient compte des obligations réglementaires : 25% au minimum d'attributions aux ménages prioritaires DALO ou prioritaires - tous secteurs confondus - et contribue à l'atteinte des objectifs fixés en CIL dans les territoires concernés.

Lors de la désignation de candidats, le réservataire transmet à l'organisme le numéro unique de demande (NUD) de chaque candidat et mentionne, le cas échéant, si la candidature s'inscrit dans ses obligations de relogement de ménages prioritaires (DALO, 1er quartile dans la mesure du possible, priorités définies par l'article L-441-1 du CCH), en précisant le critère de priorité.

Le réservataire incite les candidats à renseigner leurs pièces dans le SNE en vue de la constitution de leur dossier avant passage en CALEOL. Le bailleur s'engage à récupérer les pièces transmises par ce biais avant de solliciter les candidats.

### 6.2 Engagements du bailleur

Les candidats sont systématiquement informés des propositions par un écrit du bailleur (courrier ou courriel).

Le bailleur s'engage à renseigner sans délai le SNE dans le cadre de la gestion partagée et notamment à indiquer :

- Les propositions de logements ;
- Les résultats de la CAL (les refus doivent être motivés) ;
- Les refus des candidats, en précisant, s'ils existent, les motifs invoqués.

Le bailleur s'engage à procéder aux radiations pour attribution dans le SNE dès la signature





du bail et précisera le motif de priorité retenu ainsi que le réservataire d'imputation. En tant que guichet enregistreur, le bailleur devra mettre à jour dans le SNE les pièces du dossier des candidats en vue du passage en CALEOL.

Le bailleur s'engage à inviter le réservataire à chaque commission d'attribution de logements et lui transmettra les procès-verbaux des CALEOL.

### **6.3 Engagements relatifs aux candidats relevant du Droit Au Logement Opposable (DALO)**

Il est rappelé que les ménages reconnus DALO sont proposés en candidature unique pour le passage en CALEOL.

Les propositions faites aux ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO doivent être formulées par un écrit mentionnant :

- précisément la date butoir de la réponse attendue,
- que l'absence de réponse ou en dehors de ce délai vaut refus ;
- que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une proposition adaptée, il perdra le bénéfice de la reconnaissance DALO.

Dans la mesure du possible et lorsque celui-ci est clairement identifié, cette proposition doit être doublée d'une information au référent social du ménage afin que :

- le référent l'invite à accepter la proposition ;
- l'alerte qu'en cas de refus, il ne pourra pas prétendre à une autre proposition.

Lors d'un refus d'un candidat DALO, le bailleur transmet immédiatement à la DDETS par mail ([ddets-reservation-sociale@haute-savoie.gouv.fr](mailto:ddets-reservation-sociale@haute-savoie.gouv.fr)) les justificatifs produits par le candidat à l'appui de son refus. A noter, que la non-réponse aux sollicitations du bailleur par le candidat ou l'absence de constitution du dossier par un demandeur est assimilée à un refus bien que dans ce cas, aucun justificatif ne puisse être produit. Un écrit du bailleur viendra confirmer cette absence de réponse.

### **Article 7. Bilan annuel**

En application de l'article R 441-5 du CCH, les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours (prévisions de mutations notamment), ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à la commune de VIRY, ainsi qu'à l'ensemble des réservataires, un bilan de l'année écoulée.



Ce bilan comprend 3 volets :

- un bilan du flux détaillé (à l'adresse),
- un bilan du flux consolidé,
- un bilan hors flux concernant les logements retirés du flux. Apparaîtront notamment les mutations internes à chaque bailleur.

Concernant le volet flux, seront comptabilisés :

- Les logements orientés par réservataire
- Les logements attribués en CALEOL (1 attribution par logement et par CALEOL) par réservataire
- Les logements attribués, suivi de baux signés, par réservataire.

A l'issue de la 1<sup>ère</sup> année d'observation des résultats, les partenaires définiront, lors du comité technique tel que prévu par la charte, quel est l'indicateur le plus pertinent pour le décompte du flux.

Dans les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 [territoires LEC], ce bilan est aussi transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale, le bilan étant soumis à la conférence intercommunale du logement avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale, cette conférence peut procéder à une évaluation de l'évolution pluriannuelle des flux de réservation.

## **Article 8. Durée et ajustement de la convention bilatérale**

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an à compter du 23 novembre 2023, renouvelable deux fois par tacite reconduction.

Au vu des éléments du bilan réalisé et en cas de modifications substantielles, elle pourra faire l'objet d'un avenant. La mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte des résultats de l'année N – 1 et de l'évolution du parc et des besoins en relogement fera l'objet d'une mise à jour annuelle de l'annexe 1, sans signature d'un avenant.

La réforme de la gestion en flux entraînant des évolutions opérationnelles importantes, la 1<sup>ère</sup> année de mise en œuvre sera considérée par l'ensemble des partenaires comme une année d'expérimentation.

Enfin, la présente convention bilatérale devra intégrer les éventuelles révisions de la charte départementale relative au passage en flux, via la signature d'un avenant.



## Article 9. Inexécution des obligations


En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes :

Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet, ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.

A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant le tribunal compétent.

Cette présente convention est établie en deux exemplaires.

Fait à ....., le .....

<b>Pour la Commune de VIRY</b> Monsieur Laurent CHEVALIER Maire,	<b>Pour Haute-Savoie HABITAT</b> Catherine SALLAZ Directrice, 
--	---



### CC DU GENEVOIS

Echelle	Nombre total de logements	Logements exclus de l'assiette du flux						Total brut du flux
		Logements réservés par la Défense Nationale et la Sécurité Intérieure	Logements réservés aux établissements publics de santé	Logements inclus dans un plan de vente	Logements devant faire l'objet d'une démolition	Logements PLAI Adaptés	Logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage	
ARCHAMPS	6	0	0	0	0	0	0	6
BEAUMONT	21	0	0	0	0	0	0	21
CHENEX	5	0	0	0	0	0	0	5
CHEVRIER	24	0	0	0	0	0	0	24
COLLONGES SOUS SALEVE	33	0	0	0	0	0	0	33
JONZIER EPAGNY	4	0	0	0	0	0	0	4
NEYDENS	27	0	0	0	0	0	0	27
PRESILLY	24	0	0	0	0	0	0	24
ST JULIEN EN GENEVOIS	421	1	0	0	0	0	0	420
VALLEIRY	104	0	0	0	0	0	0	104
VIRY	129	0	0	0	0	0	0	129
<b>CC DU GENEVOIS</b>	<b>798</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>797</b>

Transformation du stock en flux	Nombre de droits de réservation selon l'ex-stock	Total de représentativité
ACTION LOGEMENT	121	15,16 %
COMMUNE D ARCHAMPS	3	50,00 %
COMMUNE DE BEAUMONT	8	38,10 %
COMMUNE DE CHENEX	2	40,00 %
COMMUNE DE CHEVRIER	9	37,50 %
COMMUNE DE COLLONGES SOUS SALEVE	13	39,39 %
COMMUNE DE JONZIER EPAGNY	3	75,00 %
COMMUNE DE NEYDENS	12	44,44 %
COMMUNE DE PRESILLY	11	45,83 %
COMMUNE DE SAINT JULIEN EN GENEVOIS	195	46,32 %
COMMUNE DE VALLEIRY	60	57,69 %
COMMUNE DE VIRY	65	50,39 %
CONSEIL DEPARTEMENTAL HAUTE SAVOIE	33	4,14 %
PREFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE / FONCTIONNAIRE	40	5,01 %
PREFECTURE DE LA HAUTE SAVOIE / RS	200	25,06 %
<b>Total</b>	<b>775</b>	

Autres engagements en droit unique	Nombre de logements restant dûs



# Convention de réservation Pour la gestion en flux des logements sociaux

---

La présente convention est conclue entre :

La COMMUNE DE VIRY, représentée par Monsieur le Maire Laurent CHEVALIER,

Et l'organisme bailleur **La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré « LE MONT-BLANC »**, représenté par Monsieur Nicolas GAUTEUR, Directeur général,

**Vu l'Article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;**

**Vu l'Article R. 441-5 à R. 441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ;**

**Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et notamment son article 114 qui rend obligatoire la gestion en flux des contingents sur l'ensemble du parc social ;**

**Vu 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 et notamment son article 78 qui reporte la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation en flux au 23 novembre 2023 ;**

**Vu le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux qui détermine les conditions de mise en œuvre de la gestion en flux et fixe les modalités de calcul du flux annuel ;**

**Vu le décret n°2021-1016 du 30 juillet 2021 portant modification du décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social ;**

**Vu la circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions immédiates de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;**

**Vu l'instruction du 28 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux ;**

Il est convenu ce qui suit :

## Préambule

La loi ELAN du 23 novembre 2018 vient généraliser le passage à une gestion en flux des réservations de logements sociaux. Cette réforme a pour objet de permettre une plus grande souplesse dans l'orientation des logements entre les réservataires, garantissant ainsi une meilleure articulation entre les priorités d'attributions locales et nationales et les objectifs d'équilibre territorial de l'occupation du parc social.

En outre, la gestion en flux doit permettre d'optimiser l'adéquation entre l'offre et les besoins, dans le respect des priorités de chaque réservataire. A ce titre, cette gestion devrait notamment permettre un meilleur traitement des mutations et un meilleur accompagnement des parcours résidentiels.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logement locatifs sociaux impose à chaque bailleur social de signer avec l'ensemble des réservataires une nouvelle convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux de leur contingent.

Localement, une charte départementale a été rédigée par l'Etat, les bailleurs sociaux et les principaux réservataires intervenant dans le processus d'attribution, pour fixer des grands principes de mise en œuvre et de suivi de la gestion en flux. Elle a également pour but d'instaurer de la transparence et de favoriser la coordination entre réservataires. Cette charte est annexée à la présente convention.

La présente convention reprend les grands principes du cadre multi-partenarial. Les modifications de la charte départementale sont susceptibles d'entraîner des modifications de la convention bilatérale.

## Article 1. Rappel des objectifs

La présente convention a pour but de définir les modalités de gestion et de suivi des réservations de la COMMUNE DE VIRY selon les nouvelles règles instaurées par le passage à une gestion en flux des réservations, en tenant compte des grands principes inscrits dans la charte départementale inter-partenaires.

## Article 2. Assiette des logements soumis à la gestion en flux

### 2.1 Patrimoine concerné par la gestion en flux

Les logements concernés par la gestion en flux sont tous les logements du patrimoine locatif social de chaque bailleur social. Pour rappel, ce patrimoine est composé :

- des logements conventionnés, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et logements sociaux relevant des dispositions relatives aux attributions de LLS,
- des logements 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...),
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH.
- des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci.

L'ensemble de ces logements constitue le parc concerné par la gestion en flux **(A)**.

N.B : Les logements-foyers, résidences universitaires et logements intermédiaires ne sont pas concernés étant donné qu'ils ne relèvent pas des dispositions du CCH relatives aux attributions.

### 2.2 Logements exclus du flux

Comme le prévoit le Décret du 20 février 2020, relatif à la gestion en flux, une partie des logements exclue du flux continue de faire l'objet d'une gestion en stock. Cela concerne :

- les réservations au profit des services relevant de la Défense Nationale
- les réservations au profit des services relevant de la Sécurité Intérieure
- les logements réservés par les établissements publics de santé sous réserve de conventions spécifiques
- les logements mis en vente : sous réserve qu'ils soient inclus dans le plan de vente du bailleur
- les logements voués à la démolition.

Les partenaires de la charte départementale ont également décidé d'exclure de la gestion en flux les logements :

- PLAI Adaptés
- LLS à destination des Gens Du Voyage

Afin de conserver le projet social d'origine de ces logements.

L'ensemble de ces logements constitue le parc exclu du flux **(B)**.

Ainsi, l'assiette des logements annuelle soumis au flux **(C)** sera calculée comme suit :

$$\mathbf{A - B = C}$$

### **2.3 Logements soustraits du flux**

Comme le prévoit le décret, des logements sont soustraits du flux par le bailleur chaque année. Il s'agit des logements nécessaires aux mutations des locataires du parc social. Comme convenu entre les partenaires de la charte départementale, 10% des libérations annuelles sur le patrimoine de la SA d'HLM Le Mont-Blanc sont soustraits du flux au fil de l'eau pour la réalisation de mutations internes. Ce pourcentage pourra être réexaminé à l'occasion du comité technique départemental de la charte.

#### Dispositions particulières :

La charte départementale prévoit que les logements déjà en service venant contribuer au relogement NPNRU ne soient pas soustraits de la gestion en flux, contrairement à ce que prévoit le décret, pour que chaque partenaire signataire des chartes de relogement NPNRU poursuive sa contribution au relogement des ménages concernés.

Il en est de même pour d'éventuels logements nécessaires pour reloger les ménages dans le cadre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ou dans le cadre d'une interdiction d'habiter des bâtiments insalubres.

Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année par le bailleur du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux.

### **2.4 Gestion de l'urgence**

Certaines crises ponctuelles et territorialisées peuvent nécessiter de reloger en urgence des ménages et de mobiliser le parc social. Une solution locale doit être trouvée et il peut être décidé de façon partenariale, sous le contrôle du Préfet, de l'affectation de ces logements à un ou des réservataire(s).

## **Article 3. Cas particulier des logements neufs**

Tel que l'indique le Décret, les logements neufs livrés dans l'année sont exclus de la gestion en flux et restent gérés en stock pour la première mise en location. Ces nouveaux logements intégreront l'année suivante l'assiette de logements soumise à gestion en flux **(A)**, telle que définie à l'article 2 de la présente convention.

Une concertation sera organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires pour définir la répartition des logements pour le premier tour d'attribution. Pour ce faire, la SA d'HLM Le Mont-Blanc continuera de proposer l'utilisation de l'outil Outil de REservation des Logements et/ou des réunions de répartition.

## **Article 4. Transformation du stock en flux**

Pour la transformation du stock en flux, il est acté de partir d'une photographie du stock annuel, qui tiendra compte des conventions de réservation en cours de validité et du volume de réservation de la SA d'HLM Le Mont-Blanc.

Cette photographie est convertie en un taux annuel du flux des logements exprimé en pourcentage de logements par bailleur sur la COMMUNE DE VIRY sera informé du calcul de l'assiette et du taux de réservation qui lui est imparti. Chaque année, l'assiette du flux sera mise à jour au regard des conventions de réservation parvenues à échéance et des nouvelles conventions signées dans le cadre de programmes neufs en année N-1. Un bilan annuel permettra de suivre cette répartition et de prévoir la répartition de l'année N.



## **Article 5. Modalités de gestion des réservations**

### **5.1 Répartition des flux de logements entre réservataires**

Le bailleur s'efforce de traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les offres de logement entre eux.

En cohérence avec son échelle d'intervention la COMMUNE DE VIRY se voit proposer des logements à l'échelle de la COMMUNE DE VIRY

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

En tenant compte des priorités des réservataires, les propositions sont faites sur du patrimoine varié en termes de typologies, financements, logements récents et moins récents, en zone tendue et moins tendue. La répartition est toutefois dépendante de l'offre libérée dans l'année.

Une vigilance particulière est apportée par les bailleurs au suivi de la territorialisation des logements proposés.

### **5.2 Mode de gestion**

La COMMUNE DE VIRY conserve un mode de gestion directe, c'est-à-dire qu'il assure la recherche de candidats, en respectant les règles d'accès au logement social (conditions administratives et plafonds de ressources) et les caractéristiques du logement, conformément à la loi (typologie, plafond de ressources, taux d'effort).

### **5.3 Processus de désignation des candidats en gestion directe**

Tel que défini dans la charte départementale, les orientations de logements sont adressées par le bailleur au réservataire par voie électronique à l'adresse générique suivante :

civil@viry74.fr

A réception de l'offre de logement :

- La COMMUNE DE VIRY s'engage à se positionner, en acceptant ou refusant le logement, dans un délai de 2 jours ouvrés suite à cette orientation.
- L'absence de réponse sous deux jours vaut acceptation du logement.
- En cas de refus, la SA d'HLM Le Mont-Blanc s'adresse à un second réservataire
- A compter de l'acceptation du logement orienté, la COMMUNE DE VIRY dispose de 15 jours ouvrés pour présenter 3 candidats (un seul s'il s'agit d'un candidat DALO, en application de l'article R 441-3 du CCH).
- Si la COMMUNE DE VIRY n'est pas en mesure de proposer 3 candidats, la SA d'HLM Le Mont-Blanc se réserve le droit de trouver les candidats complémentaires pour son compte.
- En cas d'absence de candidat à l'issue des 15 jours ouvrés, la SA d'HLM Le Mont-Blanc se réserve le droit de rechercher des candidats pour le compte du réservataire ou d'orienter le logement à un autre réservataire ou d'octroyer un délai supplémentaire.

## **Article 6. Engagements des parties**

### **6.1 Engagements du réservataire**

Le réservataire s'engage à accepter des offres de logements sur du patrimoine varié en termes de typologies, financements (PLAI, PLUS, PLS), logements récents et moins récents, en zone tendue et moins tendue.

Le réservataire s'engage à respecter le processus de désignation et les délais décrits en partie 5.3.

Dans le cadre de la recherche de candidats, le réservataire s'engage à utiliser les outils de gestion de la demande existants et partagés par tous : Système National d'Enregistrement (SNE) et/ou outils interfacés. Il tient compte des obligations réglementaires : 25% au minimum d'attributions aux ménages prioritaires DALO ou prioritaires - tous secteurs confondus - et contribue à l'atteinte des objectifs fixés en CIL dans les territoires concernés.

Lors de la désignation de candidats, le réservataire transmet à l'organisme le numéro unique de demande (NUD) de chaque candidat et mentionne, le cas échéant, si la candidature s'inscrit dans ses obligations de relogement de ménages prioritaires (DALO, 1er quartile dans la mesure du possible, priorités définies par l'article L-441-1 du CCH), en précisant le critère de priorité.

Le réservataire incite les candidats à renseigner leurs pièces dans le SNE en vue de la constitution de leur dossier avant passage en CALEOL. Le bailleur s'engage à récupérer les pièces transmises par ce biais avant de solliciter les candidats.

### **6.2 Engagements du bailleur**

Les candidats sont systématiquement informés des propositions par un écrit du bailleur (courrier ou courriel).

Le bailleur s'engage à renseigner sans délai le SNE dans le cadre de la gestion partagée et notamment à indiquer :

- Les propositions de logements ;
- Les résultats de la CAL (les refus doivent être motivés) ;
- Les refus des candidats, en précisant, s'ils existent, les motifs invoqués.

Le bailleur s'engage à procéder aux radiations pour attribution dans le SNE dès la signature du bail et précisera le motif de priorité retenu ainsi que le réservataire d'imputation. En tant que guichet enregistreur, le bailleur devra mettre à jour dans le SNE les pièces du dossier des candidats en vue du passage en CALEOL.

Le bailleur s'engage à inviter le réservataire à chaque commission d'attribution de logements et lui transmettra les procès-verbaux des CALEOL.

### 6.3 Engagements relatifs aux candidats relevant du Droit Au Logement Opposable (DALO)

Il est rappelé que les ménages reconnus DALO sont proposés en candidature unique pour le passage en CALEOL.

Les propositions faites aux ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation DALO doivent être formulées par un écrit mentionnant :

- précisément la date butoir de la réponse attendue,
- que l'absence de réponse ou en dehors de ce délai vaut refus ;
- que l'offre est faite au titre du droit au logement opposable et attirer l'attention du ménage sur le fait qu'en cas de refus d'une proposition adaptée, il perdra le bénéfice de la reconnaissance DALO.

Dans la mesure du possible et lorsque celui-ci est clairement identifié, cette proposition doit être doublée d'une information au référent social du ménage afin que :

- le référent l'invite à accepter la proposition ;
- l'alerte qu'en cas de refus, il ne pourra pas prétendre à une autre proposition.

Lors d'un refus d'un candidat DALO, le bailleur transmet immédiatement à la DDETS par mail (ddets-reservation-sociale@haute-savoie.gouv.fr) les justificatifs produits par le candidat à l'appui de son refus. A noter, que la non-réponse aux sollicitations du bailleur par le candidat ou l'absence de constitution du dossier par un demandeur est assimilée à un refus bien que dans ce cas, aucun justificatif ne puisse être produit. Un écrit du bailleur viendra confirmer cette absence de réponse.

### Article 7. Bilan annuel

En application de l'article R 441-5 du CCH, les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours (prévisions de mutations notamment), ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à la **COMMUNE DE VIRY** ainsi qu'à l'ensemble des réservataires, un bilan de l'année écoulée.

Ce bilan comprend 3 volets :

- un bilan du flux détaillé (à l'adresse),
- un bilan du flux consolidé,
- un bilan hors flux concernant les logements retirés du flux. Apparaîtront notamment les mutations internes à chaque bailleur.

Concernant le volet flux, seront comptabilisés :

- Les logements orientés par réservataire
- Les logements attribués en CALEOL (1 attribution par logement et par CALEOL) par réservataire
- Les logements attribués, suivi de baux signés, par réservataire.

A l'issue de la 1ère année d'observation des résultats, les partenaires définiront, lors du comité technique tel que prévu par la charte, quel est l'indicateur le plus pertinent pour le décompte du flux.

Dans les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 [territoires LEC], ce bilan est aussi transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale, le bilan étant soumis à la conférence intercommunale du logement avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale, cette conférence peut procéder à une évaluation de l'évolution pluriannuelle des flux de réservation.

## **Article 8. Durée et ajustement de la convention bilatérale**

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an à compter de sa signature, renouvelable deux fois par tacite reconduction.

Au vu des éléments du bilan réalisé et en cas de modifications substantielles, elle pourra faire l'objet d'un avenant. La mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au réservataire, en tenant compte des résultats de l'année N – 1 et de l'évolution du parc et des besoins en relogement fera l'objet d'une mise à jour annuelle de l'annexe 1, sans signature d'un avenant.

La réforme de la gestion en flux entraînant des évolutions opérationnelles importantes, la 1<sup>ère</sup> année de mise en œuvre sera considérée par l'ensemble des partenaires comme une année d'expérimentation.

Enfin, la présente convention bilatérale devra intégrer les éventuelles révisions de la charte départementale relative au passage en flux, via la signature d'un avenant.

## **Article 9. Inexécution des obligations**

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes :

Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet, ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.

A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant le tribunal compétent.

Fait à ....., le.....

En 2 exemplaires

La COMMUNE DE VIRY

La SA d'HLM LE MONT-BLANC

## DEFINITION ASSIETTE ET REPARTITION DU FLUX ANNEE 2023 - SA HLM MONT-BLANC - COMMUNE VIRY

### 1 fiche par réservataire

en vert : colonnes avec formules de calcul à conserver / en bleu : colonnes à compléter / en rouge : texte à compléter / en gris : simulation pour exemple = à effacer

#### Assiette du flux - année 2023

Echelle	Nombre total de LLS du bailleur sur le territoire de "La commune de VIRY" (hors LLI, logements-foyers, résidences services, résidences universitaires) au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements exclus de l'assiette du flux						Total brut assiette du flux pour l'année 2023	Estimation logements soustraits du flux		TOTAL net assiette du flux estimée Année 2023
		Logements réservés par la Défense Nationale et la Sécurité Intérieure au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements réservés aux établissements publics de santé au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements inclus dans un plan de vente qui n'ont pas vocation à être remis à la location au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements devant faire l'objet d'une démolition qui n'ont pas vocation à être remis à la location au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements PLAI Adaptés (cf. Charte dptale) au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage (cf. Charte dptale) au 31/12/2022 source : ERP Bailleur		Taux retenu/ besoins en mutations Source : Charte départementale	Estimation nb de logements nécessaires ORCOD et LHI en année 2023	
VIRY	54	0	0	0	0	0	0	54	10%	0	49

#### Objectif flux - année 2024

Transformation du stock en flux	Nbre de droits de réservations de "la commune de VIRY" selon l'ex stock au 31/12/2022 source : ERP Bailleur	Taux de représentativité de "la commune de VIRY" au 31/12/2022
	22	41%

Autres engagements en Droits Uniques	Nbre de logements restants dus au 31/12/N-1
	0