Direction Juridique
et Fiscale

Gestion locative
Flash de la DJEF

27 février 2020

Gestion en flux des réservations de logement

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) pose le principe d'une gestion en flux des réservations de logement, c'est-à-dire que les réservations portent désormais sur un flux annuel de logement du patrimoine de logements locatifs sociaux du bailleur. Il n'est plus possible que les réservations portent sur des logements identifiés par programme sauf exception (services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure).

La loi ELAN a prévu un dispositif transitoire pour les conventions de réservation, qui au moment de l'entrée en vigueur de la loi ELAN, ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logement. Elles doivent être mises en conformité avec l'exigence nouvelle, dans les conditions fixées par décret, et au plus tard dans un délai de trois ans suivant la promulgation de la loi ELAN.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux (publié au JO du 21 février 2020) détermine les conditions de mise en œuvre de la gestion en flux : Il fixe notamment les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une seule convention est conclue entre un bailleur social et le réservataire à l'échelle du département (sauf exceptions citées infra) et détermine les conditions dans lesquelles le bailleur transmet un bilan annuel des logements proposées et attribués aux réservataires.

Également la convention-type de réservation au profit des employeurs publics est supprimée (alinéa 2 de l'article R. 214-4 du CCH)

Le décret est entré en vigueur le 22 février 2020.

Le décret réforme totalement l'article R. 441-5 du CCH qui est remplacé par cinq articles (R. 441-5 à R. 441-5-4). On notera que la liste des réservataires reste inchangée : Il s'agit de l'Etat, les collectivités territoriales leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), les employeurs, Action logement services et les organismes à caractère désintéressé. Nous évoquerons les principes relatifs aux conventions de gestion en flux (I), les spécificités des conventions signées avec L'Etat (II), le dispositif de mise en conformité des conventions conclues antérieurement à la loi ELAN et qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements (III).

I. Les principes régissant les conventions de réservation (art. R. 441-5, R. 441-5-1, R.441-5-3, R. 441-5-4 du CCH)

Il est obligatoire de signer une convention de réservation entre tout réservataire de logements locatifs sociaux et l'organisme d'Hlm afin de définir les modalités pratiques de mise en œuvre.

Une seule convention de réservation est conclue par bailleur et par réservataire à l'échelle du département sur l'ensemble du patrimoine locatif social du bailleur de ce département.

Toutefois, si le réservataire est une commune, un EPCI, un EPT de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon ou la Ville de Paris : la convention porte sur le patrimoine du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire. (art. R. 441-5-3 du CCH). Dans le cadre de ces réservations, en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts, la part des logements réservés ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

Il est toujours possible de consentir des réservations supplémentaires à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux EPT les groupant, en contrepartie d'un apport de terrain ou de financement (art. R. 441-5-4 du CCH).

Il est également possible de prévoir une territorialisation des flux à une échelle infra-départementale, sans qu'un programme puisse être identifié, si le réservataire le justifie « *au regard des contraintes particulières relatives à certains demandeurs de logement social* ».

Calcul du flux : Les réservations portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur.

Une seule exception : les réservations au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure peuvent être gérées en stock (sur des logements identifiés).

Pour le calcul du flux annuel, sont exclus de l'assiette les logements nécessaires, pour une année donnée :

- aux mutations internes des locataires du parc social du bailleur
- aux relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain (loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine) ou de lutte contre l'habitat indigne (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH)
- aux opérations de requalification de copropriétés dégradées (art. L. 741-1 et L. 741-2 du CCH)
- aux opérations de vente de logements (L. 443-7 du CCH)

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur communique aux réservataires :

- Le nombre prévisionnel de logements soustraits au calcul du flux

- Leur affectation par catégorie d'opération précitée

- Le bilan des attributions au titre de ces relogements de l'an passé

<u>Les points-clé de la convention</u> : Tout comme avant la loi ELAN et le décret présent, les réservations s'exercent lors de la première mise en location des logements ou au fur et à mesure qu'ils se libèrent. Le réservataire peut confier au bailleur le soin de proposer des candidats pour son compte à la commission d'attribution. A défaut, les conventions comportent indication du délai dans lequel le réservataire propose des candidats à l'organisme, ainsi que les modalités d'affectation du logement à défaut de proposition au terme du délai.

La convention doit prévoir les modalités de concertation entre le bailleur et les réservataires pour les désignations sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme.

Les termes de la convention doivent permettre aux réservataires d'atteindre les objectifs d'attribution aux publics prioritaires énumérés à l'article L. 441-1 du CCH.

Également, la convention doit être en cohérence avec les orientations de la conférence intercommunale du logement (CIL), ou conférence du logement pour la Ville de Paris, et les engagements prévus dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV, de la commune de Paris et des EPT de la métropole du Grand Paris (art L. 441 du CCH - 1 al. 23). Avant le 31 mars, le bilan annuel prévu à l'article R. 441-5-1 est également transmis au président des EPCI et des métropoles concernées ou au maire de Paris pour être soumis à la CIL (ou conférence du logement pour Paris).

Si besoin, la convention est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations, en fonction des mises en service de nouveaux programmes intervenus l'année précédente et l'échéance des droits de réservation.

Toute nouvelle convention est transmise sans délai au préfet par le bailleur.

<u>La production obligatoire d'un bilan annuel de la mise en œuvre de la convention (R. 441-5-1 du CCH)</u> : le bailleur transmet ce bilan chaque année à l'ensemble des réservataires, avant le 28 février. Il doit contenir la liste des logements proposés, ainsi que la liste des logements attribués par : réservataire, typologie, type de financement, localisation (hors en en QPV), commune et période de construction.

II. <u>Les spécificités du contingent préfectoral (art. R. 441-5-2)</u>

La part des réservations représente 30 % au plus du flux annuel total de logements de chaque bailleur par département, dont 5 % au plus pour les agents civils ou militaires de l'Etat (dérogation possible pour une période limitée à un an par arrêté préfectoral pour loger les personnels chargés de mission de sécurité publique ou répondre à des besoins d'ordre économique).

Sauf accord des parties dans la convention sur un taux différent :

- Le taux s'applique uniformément sur chaque commune (concrètement, le taux représentera environ 30 % du flux annuel du bailleur sur chaque commune)
- Hors QPV, la part du contingent préfectoral ne peut être inférieure à 30% du flux annuel de logements du patrimoine du bailleur

La convention définit la nature et les modalités des échanges d'information pour sa mise en œuvre.

Un arrêté du ministre chargé du logement fixe la liste minimale des matières régies par la convention (mise à jour de l'arrêté du 10 mars 2011 actuellement en vigueur)

Sanctions applicables : En cas de non en cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, et après une mise en demeure restée infructueuse deux mois, le préfet peut résilier la convention.

A défaut de signature de convention, ou en cas de résiliation, le préfet règle par arrêté les modalités de mise en œuvre de ses réservations.

Des sanctions pécuniaires sont applicables en cas de non-respect des règles d'attribution et d'affectation fixées par cette convention de réservation (L. 342-14 CCH).

III. La mise en conformité des conventions antérieures à ELAN et ne portant pas exclusivement sur une gestion en flux

A noter en premier lieu que cette partie du décret ne fait pas l'objet d'une codification dans le CCH.

La date limite pour mettre ces conventions en conformité est fixée au 24 novembre 2021.

Les étapes du process :

- Avant la mise en conformité, le bailleur informe simultanément tous les réservataires de la localisation, du nombre et des typologies de logements sociaux réservés par réservataire sur le département.

L'information est transmise au président des EPCI et des Métropoles concernées ou au maire de Paris sur les territoires visés au L. 441- 1 (al.23). La CIL (ou conférence du logement pour Paris) peut formuler des préconisations relatives au contenu des conventions à modifier ou à conclure.

Aucune convention ne peut être conclue avant celle avec le préfet, sauf accord de ce dernier. Tout doit être mis en œuvre afin que les autres conventions soient conclues concomitamment.

Sauf accord des parties, le flux annuel de logements, exprimé en pourcentage, est calculé en fonction :

- Du nombre de logements identifiés dans des programmes ou du flux annuel de logement réservés sur le patrimoine du bailleur
- Du nombre total de logements sociaux du patrimoine du bailleur

Elle sont ensuite transmises sans délai au préfet et au président des EPCI et des métropoles concernés sur les territoires visés au L. 441- 1 (al.23).

En cas de non-transmission de la nouvelle convention ou de la convention modifiée avant le 24 novembre 2021, les logements réservés en stock s'ajoutent au flux annuel de logements réservés Etat jusqu'à la conclusion d'une convention conforme.