



Gestion locative Flash de la DJEF

2 août 2021

Décret du 30 juillet 2021 relatif au report de l'obligation de mise en conformité des conventions de réservation existantes ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements et de la mise en place obligatoire de la cotation sur le territoire des EPCI concernés

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (article 114) a instauré l'obligation de gestion en flux des réservations de logements sociaux à compter de son entrée en vigueur tout en laissant un délai pour mettre en conformité les conventions ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements. Le délai était jusque-là fixé au 24 novembre 2021 par décret.

Par ailleurs, cette loi (article 111) a également imposé la cotation de la demande de logement social via le plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) sur le territoire des EPCI concernés. Le délai était jusque-là fixé au 1^{er} septembre 2021 par décret.

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 et du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux](#) va permettre le report de ces deux dispositifs, en renvoyant leur entrée en vigueur à des dates butoirs fixées par la loi ELAN. Ce décret est à mettre en parallèle avec le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dit 3DS) actuellement en débat qui devrait repousser ces dates limites de mise en œuvre en 2023.

Cela correspond à une demande très forte des organismes, relayée et appuyée par l'USH auprès des services de l'Etat, compte tenu des difficultés importantes rencontrées, notamment pour ce qui concerne la gestion en flux.

Le présent flash propose une explication et un décryptage des textes en vigueur et à venir afin d'explicitier le mécanisme de report des mesures.

Le décret du 30 juillet 2021 et le vote définitif de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite 3DS) vont permettre le report de l'obligation de mise en conformité des conventions de réservation ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements (I) et le report de l'obligation de mise en place dans le PPGDID de la cotation de la demande de logement social (II).

I. L'obligation de mise en conformité des conventions de réservation ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements

1. Que dit l'article 114 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 ?

La loi impose que les nouvelles conventions de réservation conclues après son entrée en vigueur portent exclusivement sur une gestion en flux. Concernant les conventions conclues avant la publication de la loi, elles doivent, le cas échéant, être mises en conformité avec les nouvelles dispositions issues de la loi « *dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat et, au plus tard, dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi* », soit le 24 novembre 2021.

2. Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux

Ce décret, dans son article 5, précise que cette date est butoir est fixée au 24 novembre 2021, soit la date limite maximum possible fixée dans la loi ELAN.

3. L'apport du décret du 30 juillet 2021 modifiant le décret du 20 février 2020

Il modifie la date fixée expressément au « *24 novembre 2021* » pour la remplacer par « *à l'échéance fixée au IV de l'article 114 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* ».

En l'état de l'écriture actuelle du IV de l'article 114 de la loi ELAN (voir le point 1.), la date limite pour la mise en conformité reste le 24 novembre 2021 qui correspond au délai de trois ans suivant la promulgation la loi.

Cette modification vise en fait à anticiper la modification de l'article 114 de la loi ELAN prévue dans le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS).

4. Que dit le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ?

Dans sa version actuelle, l'article 22 prévoit que l'article 114 de la loi ELAN soit ainsi modifié :

« *IV.-Les conventions de réservation conclues entre les bailleurs et les réservataires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation avant la publication de la présente loi et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements doivent être mises en conformité avec les dispositions du même article L. 441-1, dans sa rédaction résultant de la présente loi, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat et, au plus tard, dans un délai de **trois-cinq** ans à compter de la promulgation de la présente loi* ».

Ainsi la date limite serait fixée au 24 novembre 2023, au lieu du 24 novembre 2021.

Le fait que le décret du 20 février 2020 soit modifié par le décret du 30 juillet 2021 en faisant référence au délai fixé dans la loi ELAN et non plus à la date expresse du 24 novembre 2021 va permettre que l'obligation de mise en conformité des conventions soit automatiquement reportée au 24 novembre 2023 dès l'entrée en vigueur de la loi 3DS.

5. Que se passera t'il si la loi 3DS n'est pas entrée en vigueur avant le 24 novembre 2021 ?

Juridiquement, tant que cette loi, qui repousse le délai maximum de mise en conformité des conventions de deux ans, n'est pas publiée, le délai reste celui fixé dans la loi ELAN dans sa version actuelle, soit le 24 novembre 2021.

A ce stade des débats sur le projet de loi 3DS, nous ne savons pas si la loi aboutira à temps.

Quels seraient alors les risques de sanction pour les bailleurs ? Les rédacteurs du décret du 30 juillet ont anticipé cette hypothèse. En effet, le décret du 20 février 2020 prévoit qu'à défaut de transmission au préfet des conventions conformes avant la date butoir, « *les logements réservés en stock dans le cadre de la convention existante à cette date s'ajoutent au flux annuel de logements réservé par ce préfet jusqu'à conclusion par les parties d'une convention conforme.* ». Le décret du 30 juillet 2021 vient modifier cette phrase en remplaçant le mot « s'ajoutent » par « peuvent s'ajouter ». Dès lors, la sanction devient optionnelle et il ne fait nul doute que les services du Ministère veilleront à demander aux préfetures de ne pas appliquer de sanction dans l'attente de la promulgation de la loi 3DS.

II. Le report de l'obligation de mise en place de la cotation

1. Que dit l'article 111 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 ?

Le PPGDID doit prévoir un système de cotation de la demande à compter d'une date fixée par décret, et au plus tard le 31 décembre 2021.

2. Le décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social

Ce décret, dans son article 2, précise que la date de mise en œuvre de l'obligation susvisée est fixée au 1^{er} septembre 2021, soit 4 mois avant le délai maximum fixé par la loi ELAN.

3. L'apport du décret du 30 juillet 2021 modifiant le décret du 17 décembre 2019

Il modifie la date butoir fixée expressément au « *1^{er} septembre 2021* » pour la remplacer par « *à l'échéance fixée au III de l'article 111 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* ».

En l'état de l'écriture actuelle du III de l'article 111 de la loi ELAN (voir le point 1.), la date limite pour la mise en place du système de cotation passe du 1^{er} septembre 2021 au 31 décembre 2021.

Cette modification vise également à anticiper la modification de l'article 111 de la loi ELAN prévue dans le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS).

4. Que dit le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ?

Dans sa version actuelle, l'article 22 prévoit que l'article 111 de la loi ELAN soit ainsi modifié :

« III.-Le I entre en vigueur à une date fixée par le décret prévu à l'article L. 441-2-9 du code de la construction et de l'habitation, et au plus tard le 31 décembre ~~2021~~2023. ».

Le fait que le décret du 17 décembre 2019 soit modifié par le décret du 30 juillet 2021 en faisait référence au délai fixé dans la loi ELAN et non plus à la date du 1^{er} septembre 2021 va permettre que l'obligation de mise en place du système de cotation soit automatiquement reportée au 31 décembre 2023 dès l'entrée en vigueur de la loi 3DS.

5. Que se passera t'il si la loi 3DS n'est pas entrée en vigueur avant le 31 décembre 2021 ?

Les bailleurs sociaux ne sont que partenaires à l'élaboration du PPGDID et donc du système de cotation. Il n'existe pas ici de risque de sanction pour les organismes.

III. Tableau synthétique

Le tableau ci-dessous présente les différentes versions des textes législatifs et réglementaires en cours et à venir :

	Gestion en flux	Cotation
Loi ELAN (articles 114 et 111) modifiée par le projet de loi 3DS	IV.-Les conventions de réservation conclues entre les bailleurs et les réservataires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation avant la publication de la présente loi et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements doivent être mises en conformité avec les dispositions du même article L. 441-1, dans sa rédaction résultant de la présente loi, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat et, au plus tard, dans un délai de trois-cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi.	III.-Le I entre en vigueur à une date fixée par le décret prévu à l'article L. 441-2-9 du code de la construction et de l'habitation, et au plus tard le 31 décembre 2021 2023.
décrets d'application des 20 février 2020 (gestion en flux) et 17 décembre 2019 (cotation) modifiés par le décret du 30 juillet 2021	<p>Article 5</p> <p>I. - Les conventions de réservation de logements locatifs sociaux conclues en application du vingt-neuvième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, avant le 24 novembre 2018, qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements, doivent être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021 à l'échéance fixée au IV de l'article 114 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique avec les dispositions du même article L. 441-1-1 dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 et des articles R. 441-5 à R. 441-5-4 du même code, issues du présent décret, selon les modalités prévues par ces conventions et les conditions précisées au II.</p> <p>II. (...)</p> <p>III. - Les conventions modifiées ou conclues en application du présent article sont transmises sans délai au préfet de département ainsi que, sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou au président de la métropole de Lyon ou au président de l'établissement public territorial concerné de la métropole du Grand Paris ou au maire de Paris. A défaut de transmission au préfet d'une nouvelle convention de réservation ou d'une convention de réservation modifiée conformément aux dispositions du présent article avant le 24 novembre 2021 à l'échéance fixée au IV de l'article 114 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les logements réservés en stock dans le cadre de la convention existante à cette date s'ajoutent-peuvent s'ajouter-au flux annuel de logements réservé par ce préfet jusqu'à conclusion par les parties d'une convention conforme.</p>	<p>Article 2</p> <p>Les dispositions du I de l'article 111 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique entrent en vigueur le 1er septembre 2021 à l'échéance fixée au III de l'article 111 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.</p> <p>Article 3</p> <p>A compter du 1er septembre 2021 de l'échéance fixée au III de l'article 111 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>1° Au 11° de l'article R. 441-2-10, les mots : « si l'établissement public de coopération intercommunale, la Ville de Paris ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris a initié ou souhaite initier un tel système » sont supprimés ;</p> <p>2° Au III de l'article R. 441-2-15, les mots : « si l'établissement public de coopération intercommunale, la Ville de Paris ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris a décidé de mettre en place un tel système » sont supprimés ;</p> <p>3° Au quatrième alinéa de l'article R. 441-2-17, les mots : « en cas de mise en place d'un système de cotation de la demande » sont supprimés.</p> <p>Article 4</p> <p>Les dispositions du 11° de l'article R. 441-2-10 et du quatrième alinéa de l'article R. 441-2-17 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur du présent décret, demeurent applicables aux territoires qui disposent d'un système de cotation de la demande de logement social établi en application de ces dispositions à la date de publication du présent décret, jusqu'à la mise en place d'un système conforme aux dispositions du présent décret et, au plus tard, jusqu'au 1er septembre 2021 jusqu'à l'échéance fixée au III de l'article 111 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique .</p>