AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231019-CA191023_9-DE
en date du 25/10/2023 ; REFERENCE ACTE : CA191023_9

PRÉFET D'INDRE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Logo bailleur

Convention entre le Préfet d'Indre et Loire et BAILLEUR
concernant les conditions et les modalités de mise en œuvre de la réservation de logements par l'État conformément à l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renforcé (ALUR) ;

Vu le loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et citoyenneté (EC) ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, décentralisation, déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3 DS) ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

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 code de la construction et de l'habitation

Entre

L'Etat, représenté par le Préfet d'Indre et Loire, et désignée sous le terme « l'Administration », d'une part

Et
BAILLEUR, dont le siège est sis adresse, représenté par le Directeur / la Directrice et désignée sous le terme « le Bailleur » d'autre part,
N° SIRET XXX

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

L'Indre et Loire comprend 11 Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), dont trois disposent, conformément à la loi, d'une convention intercommunale d'attribution et d'un système de cotation de la demande de logement social : la Communauté de Communes Touraine Est Vallée, la Communauté de Communes du Val d'Amboise, et Tours Métropole Val de Loire.

Le département compte 50 205 logements conventionnés au 1er janvier 2022, dont près de 35 000 (70 %) sur le périmètre métropolitain.

Le délai moyen d'attribution est de 10 mois pour l'ensemble des attributaires (8 mois pour ceux qui ne sont pas déjà locataires du parc social). Le délai au-delà duquel est ouvert le recours DALO au motif d'un délai anormalement long est fixé en Indre et Loire à 12 mois pour une première demande et à 18 mois pour une mutation.

Le taux de pression est passé de 2,2 à 3,4 entre 2017 et 2022. Le département comprend 17583 demandes de logement social en stock au 31/12/2022, portant sur 215 communes (dont 43,5% sur la ville de Tours et 31% sur le reste de la Métropole).

Le taux de pression est bien entendu variable selon les territoires :

EPCI	Taux de Pression
CC Chinon, Vienne et Loire	2,4
CC de Bléré Val de Cher	4,5
CC de Loches sud Touraine	2,7
CC du Castelrenaudais	2
CC du Touraine Vallée de l'Indre	3,3
CC du Val d Amboise	2,5
CC Gâtine et Choisilles - Pays de Racan	2,6
CC Touraine Ouest Val de Loire	2,6
CC Touraine Val de Vienne	1,8
CC Touraine-Est Vallées	2,7
Tours Métropole Val de Loire	3,8

Il faut noter que le taux de rotation des logements sociaux est à la baisse et, en conséquence, c'est tendanciellement le cas également pour le nombre d'attributions annuelles (de 6400 en 2017 à 5100 en 2022) malgré l'augmentation du parc.

Comme dans de nombreux départements, une tension s'exerce plus particulièrement sur les petits logements (T1 – T2), qui constituent 57% de la demande, mais seulement 31% du parc. Si elle s'exprime différemment, une tension est également manifeste sur les grands logements (T5 et +), tant que les grandes familles qui les occupent ne décohabitent pas.

Une photographie du parc locatif social au 31 décembre 2022 est joint en annexe à la présente convention.

Article 1er : Objet de la convention

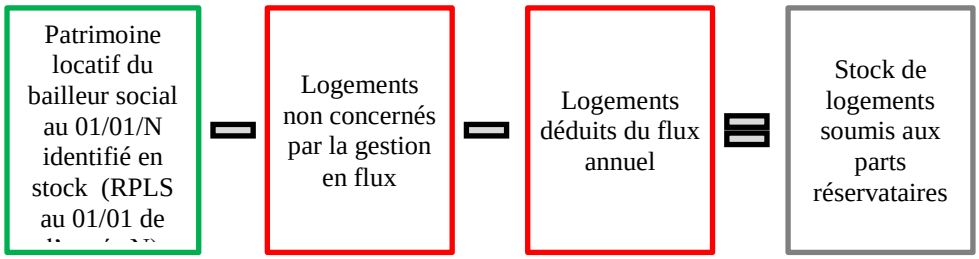
En application de l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation, la présente convention a pour objet de fixer les conditions et les modalités de mise en œuvre de la réservation de logements par l'État dans le département d'Indre et Loire.

Le mode de gestion du contingent préfectoral est la gestion "en flux" qui se traduit pour le Bailleur par un engagement annuel de réserver des logements non préalablement localisés, dans le respect des objectifs de mixité sociale et d'équilibre du peuplement favorisant les parcours résidentiels de toutes les catégories sociales, y compris le parcours d'insertion des ménages défavorisés.

La présente convention se substitue à toute convention antérieure ayant pour objet de mobiliser le contingent préfectoral à partir du 1er janvier 2024.

Article 2 : Détermination de l'assiette de calcul du flux annuel

Les logements entrant dans cette convention sont les logements du patrimoine du Bailleur soumis au régime des attributions de logements sociaux, auxquels sont retirés préalablement et définitivement les logements exclus de la gestion en flux et les logements temporairement soustraits du flux au regard des circonstances ou des destinations.



1. Patrimoine locatif social du Bailleur social dans le département

Le patrimoine du Bailleur, objet de la convention de réservation, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH) portant notamment sur les conditions d'attribution des logements sociaux.
Ce patrimoine est composé des logements :

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

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

2. Logements non-concernés par la gestion en flux
   - Les logements financés en PLI ;
   - Les logements-foyers définis à l'article L633-1 du CCH et les résidences universitaires
   - Les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure, ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé qui sont identifiés précisément.
   - Les logements relevant de l'habitat inclusif au sens de l'article L 281-1 du code de l'action sociale et des familles

3. Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits du flux annuel (à réviser chaque année)

- Les logements nécessaires aux mutations internes du Bailleur social.
- Les logements nécessaires aux relogements de locataires dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain (NPNRU)
- Les logements nécessaires aux relogements, dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD).
- Les logements nécessaires aux relogements de personnes mal-logées (habitats indignes et insalubres).
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de ventes de logements locatifs sociaux.
- Les logements nécessaires aux relogements de locataires dans le cadre d'une opération de démolition hors ANRU.
- Logements nécessaires aux relogements temporaires de locataires dans le cadre de réhabilitations lourdes* hors programme ANRU, lorsque les mouvements de relogement - retour au logement d'origine ont lieu dans la même année [*transformation en profondeur des logements concernés : travaux qui ne conservent que l'enveloppe des bâtiments, ajout d'ascenseur/modification des cages d'escalier, modification des typologies des logements...]

Le Bailleur informe les services de l'État, avant le 28 février de chaque année, du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours et de leur affectation par catégorie d'opération, par voie électronique (article R441-5 du CCH).

Article 3 : Taux de réservation

Le contingent préfectoral représente 30 % au plus du flux annuel total de logements de chaque bailleur, dont 5 % au plus pour les agents civils ou militaires de l'État. Le cas échéant, tout ou partie des 5 % des droits de réservation fléchés pour les fonctionnaires pourra pour partie être mobilisée pour des publics prioritaires.

Le Bailleur veille à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le Bailleur prend en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la règlementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Article 4 : Critère de comptabilisation des attributions

Le critère retenu par l'Etat est celui des **attributions suivies de baux signés**.

Ceci étant, le bilan annuel, établi par le bailleur social, présentera également pour information les indicateurs des propositions formulées par le Bailleur et attributions actées par la CALEOL.

Par ailleurs, le Bailleur produira un indicateur des attributions suivies de baux signés avec des opérateurs au titre de dispositifs de politique publique pour lesquels les ménages bénéficiaires sont orientés par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), hors logements-foyers définis à l'article L633-1 du CCH

.

Article 5 : Typologie des attributions au titre du droit de réservation de l'Etat

Seront comptabilisés annuellement dans le contingent préfectoral :

- Les baux signés avec des ménages contingentés au titre du DRE. Le contingentement vise les publics prioritaires listés à l'article L. 441-1 du CCH

- Les baux signés avec des ménages non contingentés au titre du DRE mais présentés aux bailleurs par les services de l'Etat en faveur :
  - des publics dont le relogement est organisé au titre de la politique du logement d'abord (voir article 7).
  - des publics suivis dans le cadre du dispositif «Relogement et Accompagnement des Réfugiés» (voir article 7).

- des femmes et de leurs enfants entrant dans le cadre du protocole départemental de prévention et de lutte contre les violences faites aux femmes (voir article 7)

- Les baux signés avec des ménages reconnus prioritaires par la commission DALO et ayant fait l'objet d'une injonction préfectorale.

- Les baux signés avec des opérateurs au titre de dispositifs de politique publique pour lesquels les ménages bénéficiaires sont orientés par le SIAO autres que les logements-foyers définis à l'article L633-1 du CCH ; en revanche, en cas de glissement de bail du ménage sur le logement en question, la famille sera comptabilisée sur le contingent du Bailleur

Article 6 : Mode de gestion des attributions

L'Administration confie au Bailleur le soin de proposer des candidats pour son compte à la commission d'attribution. A cet effet, l'Etat enregistre en flux continu dans l'applicatif Imhoweb les publics contingentés au titre du Droit de Réservation de l'Etat. Le Bailleur enregistre dans ce même applicatif les résultats des commissions d'attribution concernant le ménage, ainsi que les décisions qui s'ensuivent : refus ou acceptation du ménage en cas de proposition de logement (avec radiation de la demande de logement social pour attribution dans ce second cas).

Certaines situations font néanmoins l'objet de modalités dérogatoires à la **gestion déléguée,** dans la mesure où l'Administration prend l'initiative de proposer des ménages au Bailleur :

- Le relogement des agents civils ou militaires de l'État dans le cadre des 5 % des droits de réservation fléchés
- Le relogement des publics reconnus prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable désigné au Bailleur par l'Administration
- Les situations spécifiques fixées par la présente convention (voir article 7)

Le refus par un ménage d'une offre de logement adaptée est signalé à l'Administration par le Bailleur, par un courriel rappelant les caractéristiques du logement. En cas de refus injustifié, l'Administration procède alors au décontingentement du ménage. S'agissant du DALO, l'Administration adresse un courrier au demandeur reconnu prioritaire l'informant que son refus d'une offre de logement lui a fait perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation; l'Administration est ainsi déliée de l'obligation d'assurer son relogement.

Les données saisies dans Imhoweb font l'objet d'une synchronisation avec le système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE)

Article 7 : Dispositions spécifiques d'attribution

Le principe d'un taux de réservation de 30% au profit des publics présentés par l'Etat reste applicable pour toutes les situations présentées ci-dessous. Le présent article a pour objet de déterminer les cas pour lesquels des modalités d'attribution dérogatoires à la gestion déléguée sont mises en œuvre compte-tenu de la nature des publics ou des opérations :

- Les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme neuf : ils feront l'objet d'une gestion en stock pour « un tour », les logements intégrant l'assiette de gestion en flux dès leur première remise en location. La première mise en location du programme neuf tiendra compte des contributions apportées par chaque réservataire dans la limite des seuils réglementaires.

- Au titre de la politique du logement d'abord, les services de l'Etat mettent en œuvre des mesures appropriées pour faciliter l'accès au logement des publics en situation de sans-abrisme, d'hébergement en structure dédiée ou d'hébergement chez des tiers, voire menacés d'expulsion. Dans ce cadre, est organisée une commission ad hoc réunissant les bailleurs sociaux du département et les travailleurs sociaux suivant des ménages contingentés au titre du DRE relevant de ces situations. L'objet de cette commission est d'assurer un rapprochement entre des logements mis à la vacance et les ménages présentés en séance par l'Etat. Les appariements proposés sont ensuite soumis à la CALEOL de chaque bailleur concerné pour décision. Les attributions suivies baux signés qui en résultent sont comptabilisés au titre de la part réservataire de l'Etat.

- Dans le cadre de l'accès au logement des publics réfugiés, l'Administration organise des comités techniques «Relogement et Accompagnement des Réfugiés» associant les bailleurs sociaux du département. L'objet de cette commission est d'assurer un rapprochement entre des logements mis à la vacance par les bailleurs et les ménages présentés en séance par l'Etat. Les appariements proposés sont ensuite soumis à la CALEOL de chaque bailleur concerné pour décision. Les attributions suivies baux signés qui en résultent sont comptabilisés au titre de la part réservataire de l'Etat.

- Les bailleurs signataires du protocole départemental de prévention et de lutte contre les violences faites aux femmes interviennent sur saisine des partenaires identifiés par l'Etat comme prescripteurs de cette démarche dérogatoire, et s'engagent à accompagner les victimes orientées vers un relogement autonome adapté à leur situation. Les personnes accédant au logement social dans ces conditions sont comptabilisées au titre de la part réservataire de l'Etat.

- Sous réserve d'un accord entre réservataires, les premières mises en location des logements en habitat adapté dédiés aux citoyens français itinérants. Dans ce cadre, les logements peuvent faire l'objet d'une gestion directe assurée conjointement par les réservataires. La comptabilisation des attributions sera effectuée au prorata des droits de réservation de chaque réservataire. Sauf accord préalable entre les réservataires, les remises en location seront assurées dans le cadre de la gestion en flux. [*Pour mémoire, les attributions de terrains familiaux locatifs font l'objet d'une attribution par le bailleur après examen par une commission ad hoc telle que décrite à l'article 15 du décret 2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage.*]

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, à compter de sa date de signature.

Un réexamen de ses dispositions est fixé à 6 mois suivant sa date de mise en œuvre. Un avenant à cette convention pourra être établi selon les constats établis.

La présente convention fait l'objet d'une évaluation annuelle prévue à l'article 9, dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant.

Article 9 : Modalités de suivi de la convention

Conformément à l'article R441-5-1 du CCH, le Bailleur transmet à l'ensemble des réservataires, avant le 28 février de chaque année, un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction.

Par ailleurs, le bailleur disposant de patrimoine dans un EPCI tenu de se doter d'un programme local de l'habitat et ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville informe le représentant de l'Etat dans le département des attributions intervenues en dehors des QPV. Le bailleur transmet ces données arrêtées au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, dans les quinze jours suivant chacune de ces dates selon des modalités prévues par l'arrêté du 6 juin 2023.

Enfin, un état des attributions suivies de baux signés au titre du contingent préfectoral arrêtées au 30 juin de chaque année sera communiqué par le Bailleur à l'Administration dans les quinze jours suivant cette date. Il s'agira pour le Bailleur d'informer l'Administration sous la forme suivante :

Commune	Nombre de baux signés dans le cadre de la gestion en flux (a)	Dont baux signés au titre du contingent préfectoral (b)	Part des attributions
			(b) / (a) x 100

Article 10 : Modalités de résiliation

En cas de non-respect par le Bailleur de ses engagements, l'Administration peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

A défaut de signature de la convention ou en cas de résiliation de celle-ci, le Préfet règle par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie l'Etat.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans la présente convention de réservation ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14

Fait à Tours, le

Le Préfet d'Indre et Loire

Le Bailleur