

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

- 19 septembre 2023 -

L'an deux mille vingt-trois, le mardi dix-neuf septembre, à 20 heures 00, le conseil municipal de la Commune de Marin, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la Présidence de M. Pascal CHESSEL, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 18  
Présents : 13  
Pouvoirs : 4

Date de convocation : 11/09/2023

Présents Mmes et MM. Pascal CHESSEL, Caroline SAITER, Gilbert NOIR, Carmen VIÑUELAS, Jérôme MOULLET, Paolo GAETANI, Colette DELALEX, Jacques MARILLET, Sylvaine FLORET, Aude RIGOLLET, Audrey BERNADON, Alain RAPPART, Catherine JOURNET.

Excusés : Mme Vanessa MÉRIGUET, donne pouvoir à Mme Aude RIGOLLET  
Mme Carine FERNEX, donne pouvoir à Mme Colette DELALEX  
M. Benoit TEPPE, donne pouvoir à Mme Audrey BERNADON  
M. Mathieu BAYON donne pouvoir à Mme Caroline SAITER

Absente : Mme LEFEVRE Christine

Le conseil a choisi pour secrétaire : Mme Sylvaine FLORET

OBJET : Convention de réservation pour la gestion en flux des logements sociaux	Délibération n° 2023 09 19/06
---	-------------------------------

Exposé :

L'article 114 de la Loi ELAN prévoit la généralisation de la gestion en flux des contingents de réservation des logements sociaux. La Loi 3DS de 2022 a confirmé cette obligation et fixé son calendrier. Les objectifs poursuivis par le passage à la gestion en flux sont la fluidification des attributions et une recherche de meilleure adéquation entre les publics visés et les logements. Cette gestion devra permettre de mieux répondre à la demande et d'accompagner plus favorablement les parcours résidentiels.

En résumé, ce qui change :

Les réservataires, qui sont l'Etat, collectivités territoriales, employeurs, Action logement, etc..., n'auront plus de logements identifiés, la répartition des logements libérés sera effectuée par le bailleur selon le pourcentage de flux de chaque réservataire.

Le bailleur sera garant de la juste répartition. Une convention bilatérale de gestion en flux sera signée avec chaque bailleur. Un bilan annuel détaillé sera adressé à chaque réservataire. Le flux permettra au réservataire d'avoir accès à ces logements plus variés.

Ce qui reste inchangé :

Les habitudes de travail entre les bailleurs et les réservataires demeureront inchangées.

Les aides apportées pour la construction ou la réhabilitation de logements sociaux (par exemple apport de terrain, garantie d'emprunts) permettront de nouvelles réservations. Ces contreparties seront inscrites dans une convention de réservation.

Dans le cas de la 1<sup>ère</sup> mise en location d'un immeuble, la gestion restera en stock

Les différents travaux menés entre les bailleurs et les services de l'Etat ont abouti à l'établissement d'une charte départementale relative au passage en flux pour la gestion des attributions de logements sociaux.

Par ailleurs, le Décret 2020-145 du 20 février 2020 impose à chaque bailleur social de signer avec l'ensemble des réservataires une nouvelle convention de réservations fixant les modalités pratiques de gestion en flux de leur contingent pour une mise en application au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Une convention a été établie par la société HALPADES, gestionnaire des logements chemin du Clou. Cette convention est proposée en annexe.

.../...

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés,

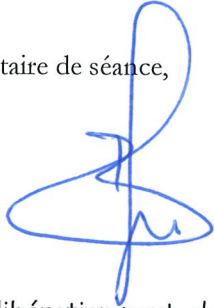
par 14 voix « pour »,

0 voix « contre »

3 Abstentions de Audrey BERNADON + pouvoir et Alain RAPPART

- ✚ ACCEPTE la convention de réservation pour la gestion en flux des logements sociaux avec la Société HALPADES ;
- ✚ AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention ci-annexée avec la Société HALPADES.
- ✚ AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les conventions avec les autres bailleurs sociaux.

La secrétaire de séance,



Ainsi fait et délibéré,  
Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire,



La présente délibération peut, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, faire l'objet d'un recours administratif, ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Publiée le : 22 SEP. 2023

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

---

La présente convention est conclue entre :

La **COMMUNE DE MARIN**, représentée par Mr. P. CHESSEL.

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 DEMARIN, 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 :

$$A - B = C$$

### **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 MARIN.

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 DEMARIN.

Avant le 28 février de chaque année, la COMMUNE DE MARIN sera informée du calcul de l'assiette et du taux de réservation qui lui est imparté. 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 MARIN 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 MARIN 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 DEMARIN 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 :

- **accueil@mairie-marin.fr.**

A réception de l'offre de logement :

- La COMMUNE DE MARIN 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 MARIN 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 MARIN 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 MARIN, 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

Vu pour être annexée à la Délibération  
du Conseil Municipal n° 2023 09 19/06  
du 19/09/2023

La Secrétaire de Séance  
Sylvaine FLORET



Le Maire,  
Pascal CHESSEL

