

# Gestion en flux des droits de réservations

—

## Trame francilienne du bilan 2025

—

### Notice aux réservataires

# Table des matières

<b>Propos généraux .....</b>	<b>3</b>
<b>Présentation générale .....</b>	<b>4</b>
Périmètre des logements concernés .....	4
Contenu général de la trame .....	4
<b>Suivi des logements retirés et orientés dans le flux .....</b>	<b>6</b>
Suivi des logements du flux .....	6
Détail de la chaîne d'attributions .....	6
Part du flux du réservataire .....	7
Suivi des logements retirés du flux .....	7
<b>Règles de gestion .....</b>	<b>9</b>
Données au 01/01/24 au 31/12/24 .....	9
Autres règles de gestion .....	10
<b>Annexes.....</b>	<b>11</b>
Annexe 1 : Champ des attributions réglementées.....	11
Annexe 2 : Synthèse des règles de diffusion selon le type d'acteur .....	12

# Propos généraux

Dans le respect du décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les bailleurs sociaux sont tenus de transmettre à leurs réservataires un bilan annuel des logements proposés et des logements attribués au cours de l'année précédente, avant le 28 février de chaque année.

Pour rappel, le décret dispose que :

- « Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires 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. »
- « Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements. »

Dans cette perspective et dans la poursuite des travaux menés conjointement dans le cadre du protocole régional, la DRIHL, avec l'appui de l'AORIF et d'un groupe de bailleurs sociaux franciliens volontaires, ont élaboré un outil qui vise à accompagner la réalisation de ces bilans à travers une même trame, qui peut servir à appuyer les bilans transmis par chaque bailleur à chacun de ses réservataires.

Le bailleur, en renseignant les tours de commercialisation, à savoir l'orientation d'un logement à un réservataire, obtiendra grâce à cet outil une information automatiquement synthétisée par catégorie, par réservataire et par strate territoriale.

Cette trame répond aux obligations réglementaires de bilan fixées dans le décret, inclut également des indicateurs issus des éléments du cadrage régional et est cohérente avec les conventions-type Etat et collectivités territoriales franciliennes.

Cette trame a aussi vocation, au regard des spécificités de l'application de la gestion en flux à l'Île-de-France, à assurer une diffusion harmonisée des bilans pour les plus de 4 000 conventions de gestion en flux signées en Île-de-France, aux différentes échelles territoriales.

Les bilans produits selon des modalités convenues entre réservataire et bailleur ou de manière partenariale en conférence intercommunale du logement se substituent à cette trame.

# Présentation générale

## Périmètre des logements concernés

Les données à renseigner dans la trame concernent exclusivement les logements entrant dans le champ des attributions réglementées, qui se définit au regard du financement du logement, du type d'organisme et de la présence ou non du conventionnement (voir détail en annexe 1).

En résumé, les logements concernés doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- ils doivent avoir bénéficié, pour leur construction, leur acquisition ou leur amélioration, du concours financier de l'État OU être conventionnés à l'APL (ET être conventionnés à l'APL pour les SEM) ;
- leur propriétaire ou leur gestionnaire doit être un bailleur HLM (ou SEM dans les conditions ci-dessus), sauf pour les logements financés en ILM qui entrent tous dans le champ, quel que soit leur propriétaire.

## Contenu général de la trame

La trame est un fichier de type tableur qui permet d'avoir une visibilité sur différentes échelles territoriales, avec plusieurs indicateurs et catégorisations de la gestion en flux.

Pour cela, cette trame comprend plusieurs onglets :

- Une synthèse globale (onglet « Bilan\_Synthese ») ;
- Un bilan des logements attribués retirés du flux (onglet « Bilan\_Hors\_flux ») ;
- Un bilan de l'ensemble des réservataires dans le flux (onglet « Bilan\_Flux ») ;
- Un bilan du flux de chacun des réservataires (onglet « Bilan\_Flux\_RéservataireX ») ;
- Un recensement des droits uniques (onglet « Bilan\_flux\_droits\_uniques), si cette modalité de suivi des droits de réservation a été convenue avec le réservataire ;
- Un dictionnaire des indicateurs (onglet « Dico\_indicateurs »).

BILAN GESTION EN FLUX - 2024						
SYNTHESE						
Echelle territoriale	ENSEMBLE DES ATTRIBUTIONS suivies d'un bail	EXCLUSION DE LA GESTION EN FLUX	PROGRAMME NEUF	HORS FLUX	FLUX	
	Volume	Volume	Volume	Volume	Orientations Volume	Attributions suivies d'un bail Volume

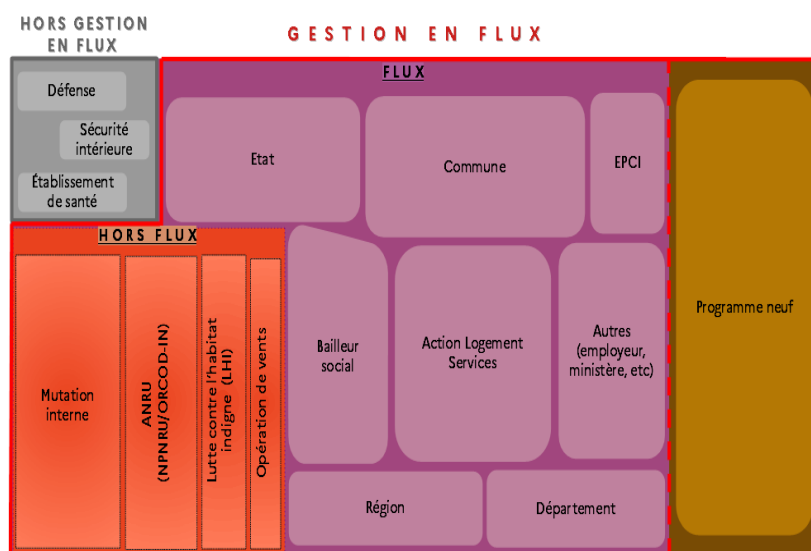
Navigation bar: Bilan\_Synthese | Bilan\_Hors\_Flux | Bilan\_Flux | Bilan\_Flux\_Réservataire | Bilan\_Flux\_Droits\_uniques | Dico\_indicateurs

Les réservataires recevront ces données à leur échelle de compétence et inférieures (ex : pour l'EPCI en tant que réservataire, données aux échelles intercommunale et communale ; pour un réservataire ministériel, données aux échelles départementale, intercommunale et communale).

L'État et les EPCI<sup>1</sup>, au titre du pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), recevront un fichier avec l'ensemble des données agrégées de chacun des réservataires afin de pouvoir effectuer le bilan en CIL prévu au décret du 20 février 2020.

La DRIHL et l'AORIF ont proposé 7 trames type selon le type d'acteur. Le contenu de ces différentes trames et l'échelle des données attendues sont à trouver en annexe (voir annexe 2).

Ainsi, sur un territoire donné, les réservataires disposeront d'une vision d'ensemble sur les logements attribués selon les différentes catégorisations : logements gérés en stock, dans le neuf, retirés du flux (hors flux) et dans le flux.



Source : DRIHL

Les réservataires reçoivent un bilan avec des données agrégées. Toutefois, à leurs demandes pour des besoins dûment justifiés, le bailleur pourra transmettre les données détaillées (liste des logements où le réservataire a exercé son droit de réservation et ceux retirés du flux à l'échelle de compétence de ce réservataire).

Par principe, ce bilan contient les données d'un département donné. Toutefois, le si réservataire agit sur plusieurs départements (ex : conseil régional Ile-de-France, ministères, etc.), le bailleur social peut lui transmettre un seul fichier régional.

Le document sera préférentiellement transmis en version modifiable, afin d'en faciliter l'agrégation et l'analyse des informations par les réservataires. Il est suggéré que le nom du fichier comprenne au moins le numéro de SIREN et la raison sociale de l'organisme (exemple : DateDonnées\_GF\_bilan\_24\_RaisonSociale\_SIREN\_Réservataire.xls).

<sup>1</sup> Dans le présent document, le terme « EPCI » fait aussi référence aux EPT. En petite couronne, l'intercommunalité concernée par ce bilan est l'EPT et non la Métropole du Grand Paris.

# Suivi des logements retirés et orientés dans le flux

## Suivi des logements du flux

Cette trame permet un suivi du flux du réservataire (onglet « Bilan\_Flux\_RéserveataireX ») par la connaissance de l'ensemble du flux (onglet « Bilan\_Flux ») sur le territoire de compétence du réservataire. En effet, chaque convention de réservation prévoit pour un réservataire donné l'allocation d'une part du flux.

## Détail de la chaîne d'attributions

La gestion en flux des droits de réservation, particulièrement dans un régime de gestion directe des droits de réservations, **nécessite de connaître le nombre de logements n'aboutissant pas à une attribution suivie d'un bail signé à la suite de l'orientation à un réservataire**. En effet, au-delà de l'obligation réglementaire, la réalisation de ces bilans doit être l'occasion d'identifier les axes de progrès pour limiter les taux de chute entre orientations et attributions suivies d'un bail signé.

Ainsi, le bilan propose un suivi des différentes étapes de la chaîne des attributions, à savoir :

- l'orientation
- le refus du logement de la part du réservataire
- le refus de la CALEOL
- l'attribution en CALEOL
- le refus du candidat après la CALEOL
- la signature du bail

Le réservataire disposera alors d'une vision détaillée de son flux dans l'année civile sur le nombre de logements où il était désignataire selon les étapes de la chaîne d'attribution « Orientation », « Attribution prononcées en CALEOL » et « Attribution suivie d'un bail signé », ainsi que les type de refus expliquant l'absence d'aboutissement du logement orienté. Cela doit permettre d'identifier, le cas échéant, les raisons pour lesquelles l'objectif de part du flux définie dans la convention de réservation n'aurait pas été atteint.

BILAN GESTION EN FLUX - 2024									
FLUX									
Echelle territoriale	FLUX COMMUNE								
	PHASE ATTRIBUTION								
	Orientations		Refus réservataire	Refus CALEOL	Attributions prononcées		Refus post-CALEOL	Attributions suivies d'un bail signé	
	Volume	%	Volume	Volume	Volume	%	Volume	Volume	%

Navigation: Bilan\_Synthese | Bilan\_Hors\_Flux | Bilan\_Flux | **Bilan\_Flux\_Réserveataire** | Bilan\_Flux\_Droits\_uniques | Dico\_indicateurs

En accord avec les conventions types Etat et collectivités (le décompte du flux s'effectue par principe à partir de l'attribution suivie d'un bail signé), seule l'étape du processus d'attribution « Attribution suivie d'un bail signé » est déclinée en différents indicateurs relatifs aux caractéristiques du logement (typologie, QPV, financement, etc.).

Par ailleurs, le bailleur indiquera les informations relatives à l'écoulement des droits uniques (DU détenus au 01/01/N, DU consommés lors de l'année N, DU acquis lors de l'année N, DU détenus au 31/12/N) dans l'onglet « Bilan\_Flux\_Droits\_uniques » si c'est le mode de comptabilisation qui avait été retenu avec le réservataire.

NB : le nombre de DU consommés durant l'année 2024 a vocation à correspondre au nombre de logements orientés ou attribués dans le flux du réservataire, selon les conditions indiquées dans la convention bilatérale entre le bailleur et le réservataire.

### Part du flux du réservataire

Pour le flux de chacun des réservataires (onglet « Bilan\_Flux\_RéservataireX »), la plupart des indicateurs (chaîne d'attribution et caractéristiques du logement) sont indiqués en volume et en part. En part, ces indicateurs sont rapportés aux indicateurs de l'ensemble du flux (onglet « Bilan\_Flux ») correspondant.

#### Exemple :

$$\% \text{ du flux en QPV du réservataire } X = \frac{\text{LLS QPV attribués dans le flux réservataire } X}{\text{ensemble des LLS QPV attribués dans le flux}}$$

Exemple : un réservataire a signé une convention au niveau départemental et a eu dans son flux 38 logements attribués en Essonne en 2024, représentant 28,7% des logements attribués en QPV dans le flux général (tout réservataire).

BILAN GESTION EN FLUX - 2024													
FLUX													
Echelle territoriale	FLUX ACTION LOGEMENT										OBJECTIFS INDICATIFS/INFORMATIONS COMPLE		
	PHASE ATTRIBUTION										LOCALISATION QPV		
	Orientations		Refus réservataire	Refus CALEOL	Attributions prononcées		Refus post-CALEOL	Attributions suivies d'un bail signé			QPV		Hors QPV
	Volume	%	Volume	Volume	Volume	%	Volume	Volume	%	Volume	%	Volume	%
Essonne	76	26,3%	1	45	49	27,5%	6	37	25,9%	2	9,5%	35	28,7%
CA Communauté Paris-Saclay	37	23,0%	1	16	26	26,5%	3	21	26,6%	1	7,7%	20	30,3%
Bures-sur-Yvette	1	14,3%	1	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	-	0	0,0%
Champlan	1	16,7%	0	0	1	33,3%	0	1	33,3%	0	-	1	33,3%
Chilly-Mazarin	1	14,3%	0	0	1	25,0%	1	0	0,0%	0	-	0	0,0%

### Suivi des logements retirés du flux

Cette trame recense l'ensemble des logements qui ont été retirés du flux (onglet « Bilan\_Hors\_flux ») par le bailleur, c'est-à-dire ceux ayant fait l'objet d'une attribution suivie d'un bail signé dans le cadre d'une destination prévue par le décret du 20 février 2020.

Ce détail par destination (NPNRU/ORCOD-IN, mutation interne, lutte contre l'habitat indigne, et vente) et par caractéristique des logements (financement, typologie, QPV, etc.), doit être transmis selon l'échelle de compétence du réservataire.

Au regard des règles de mise en œuvre de la gestion en flux en Ile-de-France et pour faciliter la compréhension de ces données :

- absence de double compte entre destination des logements retirés du flux (ex : un logement ne peut être comptabilisé comme retiré du flux au titre du NPNRU et de la mutation interne) ;
- le désignataire sur ce logement ne peut être que le bailleur ;
- seul le parc existant est concerné par ce retrait du flux : un logement neuf utilisé pour un relogement au titre du NPNRU sera renseigné dans la catégorie « neuf » et non dans la catégorie retrait du flux.



# Règles de gestion

La DRIHL, avec l'appui de l'AORIF, a mis à disposition des bailleurs sociaux un outil permettant de générer automatiquement des données de bilan à partir d'une liste détaillée logements/tours de commercialisation renseignés par les bailleurs.

Sauf contrindications indiquées par les bailleurs et acceptées par les réservataires, cette trame transmise aux réservataires et aux EPCI en tant que pilotes de la réforme connaît les règles de gestion présentées ci-après.

Le bailleur signalera aussi au réservataire tout indicateur qu'il n'a pas pu produire dans cette trame.

## Données au 01/01/24 au 31/12/24

Cette trame concerne l'ensemble des logements qui ont connu un mouvement sur l'année 2024.

En effet, la date légale de mise en œuvre a été fixée au 24 novembre 2023 et, en Ile-de-France, la mise en œuvre opérationnelle a été fixée au 1er janvier 2024, pour ne pas initier un changement de gestion en fin d'année.

Ainsi, cette trame recense le nombre d'orientations, d'attributions en CALEOL et d'attributions suivies d'un bail signé du 01/01/24 au 31/12/24.

*Exemple 1 : un logement orienté à un réservataire en octobre 2023, attribué en CALEOL en décembre 2024 et dont le bail a été signé en janvier 2024 sera recensé dans ce bilan à l'étape « attribution suivie d'un bail signé »*

BILAN GESTION EN FLUX - 2024													
FLUX													
Echelle territoriale	FLUX ACTION LOGEMENT												
	PHASE ATTRIBUTION									OBJECTIFS INDICATIFS/INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES			
	Orientations		Refus réservataire	Refus CALEOL	Attributions prononcées		Refus post-CALEOL	Attributions suivies d'un bail signé		LOCALISATION QPV			
	Volume	%	Volume	Volume	Volume	%	Volume	Volume	%	QPV		Hors QPV	
Essonne	76	26,3%	1	45	49	27,5%	6	37	25,9%	2	9,5%	35	28,7%
CA Communauté Paris-Saclay	37	23,0%	1	16	26	26,5%	3	21	26,6%	1	7,7%	20	30,3%
Bures-sur-Yvette	1	14,3%	1	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	-	0	0,0%
Champlan	1	16,7%	0	0	1	33,3%	0	1	33,3%	0	-	1	33,3%
Chilly-Mazarin	1	14,3%	0	0	1	25,0%	1	0	0,0%	0	-	0	0,0%

*Exemple 2 : un logement orienté à un réservataire en février 2024, attribué en CALEOL en mars 2024 et repris par le bailleur à la suite d'un refus du ménage post-CALEOL en avril 2024, sera recensé à l'étape de l'orientation, de l'attribution CALEOL et du refus post-CALEOL.*

BILAN GESTION EN FLUX - 2024													
FLUX													
Echelle territoriale	FLUX ACTION LOGEMENT												
	PHASE ATTRIBUTION									OBJECTIFS INDICATIFS/INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES			
	Orientations		Refus réservataire	Refus CALEOL	Attributions prononcées		Refus post-CALEOL	Attributions suivies d'un bail signé		LOCALISATION QPV			
	Volume	%	Volume	Volume	Volume	%	Volume	Volume	%	QPV		Hors QPV	
Essonne	76	26,3%	1	45	49	27,5%	6	37	25,9%	2	9,5%	35	28,7%
CA Communauté Paris-Saclay	37	23,0%	1	16	26	26,5%	3	21	26,6%	1	7,7%	20	30,3%
Bures-sur-Yvette	1	14,3%	1	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	-	0	0,0%
Champlan	1	16,7%	0	0	1	33,3%	0	1	33,3%	0	-	1	33,3%
Chilly-Mazarin	1	14,3%	0	0	1	25,0%	1	0	0,0%	0	-	0	0,0%

## Autres règles de gestion

\* Les logements orientés à un réservataire mais qui ont été annulés (ex : travaux) ne sont pas recensés dans ce bilan.

\* Au regard de la réglementation et du cadre régional, les logements neufs (ou assimilés) connaissent un traitement différencié (concertation et premier peuplement reflétant le financement d'origine).

Ainsi, ces logements font l'objet d'un traitement à part dans ce bilan, représentés par un suivi ad hoc à titre informatif des orientations et attributions.

BILAN GESTION EN FLUX - 2024									
FLUX									
Echelle territoriale	FLUX ACTION LOGEMENT								
	PHASE ATTRIBUTION								
	Orientations		Refus réservataire	Refus CALEOL	Attributions prononcées		Refus post-CALEOL	Attributions suivies d'un bail signé	
	Volume	%	Volume	Volume	Volume	%	Volume	Volume	
Essonne	76	26,3%	1	45	49	27,5%	6	37	
CA Communauté Paris-Saclay	37	23,0%	1	16	26	26,5%	3	21	
Bures-sur-Yvette	1	14,3%	1	0	0	0,0%	0	0	
Champlan	1	16,7%	0	0	1	33,3%	0	1	
Chilly-Mazarin	1	14,3%	0	0	1	25,0%	1	0	
Epinay-sur-Orge	2	22,2%	0	2	0	0,0%	0	0	
Gif-sur-Yvette	2	28,6%	0	1	1	33,3%	0	1	
Gennevilliers	1	7,7%	0	0	1	7,7%	0	0	

ION			
[ 1991 ; 2006 [		≥ 2006	
Volume	%	Volume	%
4	21,1%	3	23,1%
2	20,0%	2	25,0%
0	0,0%	0	-
0	-	0	0,0%
0	-	0	0,0%
0	0,0%	0	-
0	-	1	100,0%
0	-	0	-

Pour information			
PROGRAMME NEUF			
Orientations		Attributions suivies d'un bail signé	
Volume	%*	Volume	%*
2	20,0%	0	0,0%
2	20,0%	0	0,0%
0	-	0	-
0	-	0	-
0	-	0	-
0	-	0	-
0	0,0%	0	-
0	-	0	-

# Annexes

## Annexe 1 : Champ des attributions réglementées

Financement d'origine	Type d'organisme	Conventionnement APL
PLA d'intégration	HLM ou SEM	HLM : conv. et non conv. SEM : conv.
PLA LM/PLATS/PLAI	HLM ou SEM	HLM : conv. et non conv. SEM : conv.
PLA social / PLA ordinaire	HLM ou SEM	HLM : conv. et non conv. SEM : conv.
PLUS	HLM ou SEM	HLM : conv. et non conv. SEM : conv.
PLS/PPLS/PLA CFF	HLM ou SEM sauf logements AFL	HLM : conv. et non conv. SEM : conv.
PAP locatif	HLM ou SEM	HLM : conv. et non conv. SEM : conv.
PLI	Aucun	
PCL (conventionné ou non)/PLCLS	HLM ou SEM si LLS conventionné	HLM : conv. SEM : conv.
Financement ANAH	HLM ou SEM	HLM : conv. et non conv. SEM : conv.
Autre financement à partir de 1977	HLM ou SEM si LLS conventionné	HLM : conv. SEM : conv.
HBM	HLM ou SEM	HLM : conv. et non conv. SEM : conv..
PLR/PSR	HLM ou SEM	HLM : conv. et non conv. SEM : conv.
HLM-O	HLM ou SEM	HLM : conv. et non conv. SEM : conv.
ILM	Tous	Conv. et non conv.
ILN	HLM ou SEM	HLM : conv. et non conv. SEM : conv.
Prêts spéciaux PFF	HLM ou SEM si LLS conventionné	HLM : conv. SEM : conv.
Autre financement avant de 1977	HLM ou SEM si LLS conventionné	HLM : conv. SEM : conv.

Source : DHUP, traitement DRIHL

## Annexe 2 : Synthèse des règles de diffusion selon le type d'acteur

Acteurs	Onglets communiqués	Echelle géographique
Etat	Bilan_Synthese ; Bilan_Flux ; Bilan_Hors_Flux ; Bilan_Flux_Etat_25% ; Bilan_Flux_Etat_5% ; Bilan_Flux_CT_Region ; Bilan_Flux_CT_Departement ; Bilan_Flux_CT_EPCI ; Bilan_Flux_CT_Commune ; Bilan_Flux_ALS ; Bilan_Flux_Autres ; Bilan_Flux_OLS ; Dico_indicateurs.	Département et infra.
Commune	Bilan_Synthese ; Bilan_Flux ; Bilan_Hors_Flux ; Flux_CT_Commune ; Bilan_Flux_Droits_uniques (le cas échéant) ; Dico_indicateurs.	Commune
EPCI	Bilan_Synthese ; Bilan_Flux ; Bilan_Hors_Flux ; Bilan_Flux_Etat_25% ; Bilan_Flux_Etat_5% ; Bilan_Flux_CT_Region ; Bilan_Flux_CT_Departement ; Bilan_Flux_CT_EPCI ; Bilan_Flux_CT_Commune ; Bilan_Flux_ALS ; Bilan_Flux_Autres ; Bilan_Flux_OLS ; Bilan_Flux_Droits_uniques (EPCI en tant que réservataire, le cas échéant) ; Dico_indicateurs.	Intercommunalité et infra.
Département	Bilan_Synthese ; Bilan_Flux ; Bilan_Hors_Flux ; Bilan_Flux_CT_Departement ; Bilan_Flux_Droits_uniques (le cas échéant) ; Dico_indicateurs.	Département et infra.
Région	Bilan_Synthese ; Bilan_Flux ; Bilan_Hors_Flux ; Bilan_Flux_CT_Region ; Bilan_Flux_Droits_unique (le cas échéant) ; Dico_indicateurs.	Département et infra.
Autres réservataires	Bilan_Synthese ; Bilan_Flux ; Bilan_Hors_Flux ; Bilan_Flux_Autres ; Bilan_Flux_Droits_uniques (le cas échéant) ; Dico_indicateurs.	Département et infra.
Actions Logement Services	Bilan_Synthese ; Bilan_Flux ; Bilan_Hors_Flux ; Bilan_Flux_ALS ; Bilan_Flux_Droits_uniques (le cas échéant) ; Dico_indicateurs.	Département et infra.