

Gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux: Wébinaire « collectivités territoriales »

 Accès au
logement

 Amélioration
du parc

 Hébergement
et insertion

 Production
de logements
sociaux

17 mai 2023

Ordre du jour

I. Rappel des grandes étapes

II. L'accompagnement des collectivités

III. Focus spécifiques sur la mise en œuvre :

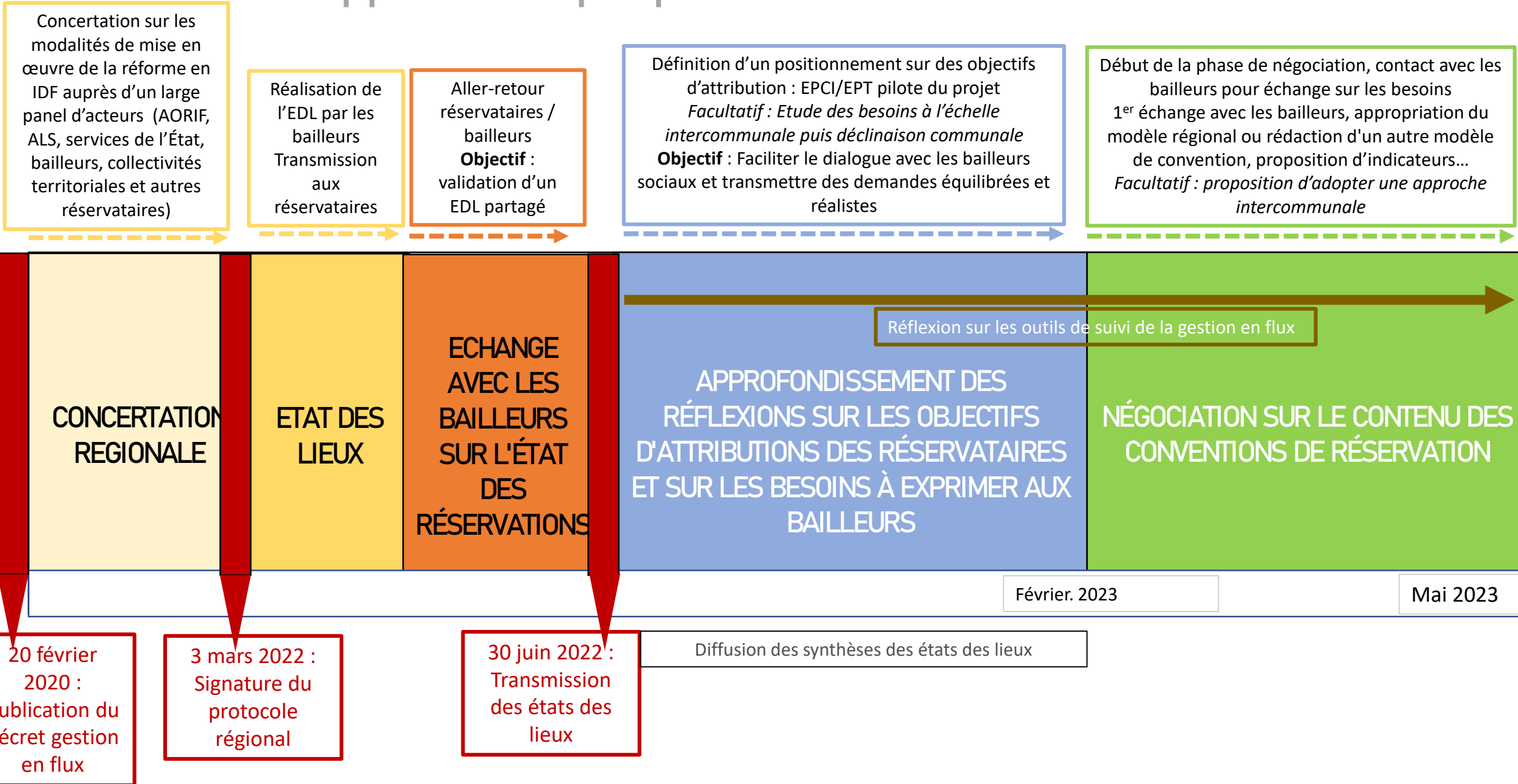
- L'état des lieux des réservations,
- La transformation stock/flux,
- Les droits de réservations des collectivités territoriales,
- La convention.

IV. Le travail à conduire sur les conventions en gestion en flux

V. Prochaines étapes

I. Rappel des grandes étapes

Rappel des étapes passées et en cours



Etapes à venir

Sur la base des demandes formulées par les réservataires et des orientations données par les bailleurs sociaux : réajustement et appropriation des nouveaux objectifs

En contact avec les bailleurs sociaux, négociation des objectifs finaux
Inscription des objectifs dans la convention

Signature des conventions par tous les acteurs
Finalisation technique et organisationnelle du passage à la gestion en flux
Mise en œuvre des outils de gestion et de suivi

RETOUR SUR LES OBJECTIFS
D'ATTRIBUTION

NEGOCIATION ET INSCRIPTION
DES OBJECTIFS DANS
LA CONVENTION

SIGNATURE DES CONVENTIONS

Juillet 2023

Septembre 2023

Etat : signataire de ses propres conventions

24 novembre 2023 : Date limite
de signature des conventions
bilatérales

Etapes de travail détaillées et calendrier prévisionnel

1. ECHANGE AVEC LES BAILLEURS SUR L'ÉTAT DES RÉSERVATIONS

- Objet: état des lieux réalisé en collaboration avec les bailleurs sociaux, parfois au fil de plusieurs échanges : il s'agira désormais de valider un état des lieux final
- Borne temporelle : décembre 2021 – juin 2022

2. APPROFONDISSEMENT DES RÉFLEXIONS SUR LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTIONS DES RÉSERVATAIRES ET SUR LES BESOINS À EXPRIMER AUX BAILLEURS

- Objet: entamer une réflexion sur les besoins et enjeux du territoire. Pour le réservataire commune, il peut être intéressant d'aborder cette réflexion à l'échelle intercommunale.
- Borne temporelle : septembre 2022 – février 2023

3. NÉGOCIATION SUR LE CONTENU DES CONVENTIONS DE RÉSERVATION

- Objet: les conventions devront détailler les modalités techniques de travail avec les bailleurs, dont les critères permettant d'orienter un logement à sa libération.
- Borne temporelle : février 2023 – mai 2023

4. RETOUR SUR LES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION

- Objet: après des échanges avec les bailleurs, et préalablement à la signature par l'Etat de ses conventions, il s'agira pour les collectivités de s'approprier ces nouveaux objectifs ainsi que les nouvelles modalités de travail
- Borne temporelle : mai 2023 – juillet 2023

5. NEGOCIATION ET INSCRIPTION DES OBJECTIFS DANS LA CONVENTION

- Objet: suite aux échanges avec les bailleurs et à un positionnement par les réservataires il s'agit de finaliser les négociations et d'inscrire des objectifs clairs dans la convention
- Borne temporelle : juillet 2023 – septembre 2023

6. SIGNATURE DES CONVENTIONS

- Objet: signature des conventions bilatérales doit être engagée suite à la signature des conventions de l'Etat
- Borne temporelle : septembre 2023 – novembre 2023

Etapes de travail et calendrier prévisionnel : tableau de synthèse

<i>Etapes de la mise en œuvre de la gestion</i>	<i>Actions des communes attendues</i>	<i>Actions des EPT/EPCI attendues</i>
<p style="text-align: center;">Etat des lieux des réservations</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réception de états de lieux du contingent communal et échanges avec les bailleurs pour modifications, informations complémentaires... • Validation d'un état des lieux avec le bailleur social • Transmission possible de son état des lieux à l'EPCI/EPT pour vision intercommunale 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les communes dans la réception et l'analyse des états des lieux • Disposer, pour le contingent communal du territoire, d'une vision exhaustive avec de l'état des lieux des réservations • Analyser des synthèses des états des lieux (RESANA) des réservations par bailleur afin de disposer d'une vision de l'état des réservations de son territoire
<p style="text-align: center;">Réflexions sur les objectifs d'attributions et contenu de la convention</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réflexion sur les besoins et enjeux du territoire pour déterminer les objectifs indicatifs ainsi que des indicateurs de suivi • Détailler les modalités techniques de travail avec les bailleurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Réfléchir préférentiellement à l'échelle intercommunale la qualification du flux des communes • Négociation du contenu des conventions pourrait faire l'objet d'un travail partenarial à l'échelle intercommunale (a minima avec les communes)
<p style="text-align: center;">Retour sur les objectifs d'attributions et les inscrire dans les conventions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réajustement et appropriation des objectifs d'attribution par la commune • Intégrer dans chacune des conventions bilatérales les objectifs indicatifs, des indicateurs de suivi dans la convention, et aux modalités opérationnelles de travail avec le bailleur 	<ul style="list-style-type: none"> • Se tenir informé des échanges ayant eu lieu avec les bailleurs, notamment sur les objectifs qui ont été retenus afin de les prendre en compte dans la stratégie d'attributions du territoire • Réflexions sur les modalités d'actualisation et de suivi des objectifs
<p style="text-align: center;">Signature des conventions</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Signature des conventions bilatérales avant le 24 novembre 2023 	<ul style="list-style-type: none"> • Réception des nouvelles conventions de réservations signées

II. L'accompagnement spécifique des collectivités

Des temps dédiés aux collectivités, et des outils actualisés pour répondre aux besoins

- Des collectivités associées à la concertation (2020-2021)
- Webinaires régionaux : 12 janvier 2023 et 17 mai 2023
 - <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/appui-de-l-etat-aux-collectivites-territoriales-a1173.html>
- Foire Aux Questions (FAQ) disponible sur le site de la DRIHL et de l'AORIF, mise à jour régulièrement
 - En 2023, doublement de la FAQ (à ce jour, plus de 80 questions/réponses)
 - <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/faq-gestion-en-flux-a1151.html>

La mise à disposition d'outils d'information et de communication pour faciliter la compréhension et l'appropriation de la réforme

- Un enjeu identifié dans le protocole régional, l'appropriation de la réforme par les collectivités territoriale
 - Piste inscrite pour y répondre: production d'un ensemble d'outils d'information et de communication auprès des collectivités territoriales sur la gestion en flux permettant :
 - d'appuyer les collectivités pour la mise en œuvre de la gestion en flux ;
 - de vulgariser les enjeux et objectifs de la gestion en flux pour des non-techniciens.
- Outils d'information et de communication diffusées:
 1. Rétroplanning des grandes étapes préalables à la mise en œuvre accompagnées de fiches méthodologiques sur chaque étape, tant pour les communes que les EPCI
 2. Note d'enjeux sur la gestion en flux
 3. Infographie pour les demandeurs de logement social
 4. Schémas de la gestion en flux
 5. Convention type de réservation
- Ces documents sont mis à disposition en version modifiable afin de faciliter son appropriation et utilisation par les collectivités territoriales.

III. La mise en œuvre de la réforme :

focus sur des points spécifiques

focus sur l'état des lieux des réservations

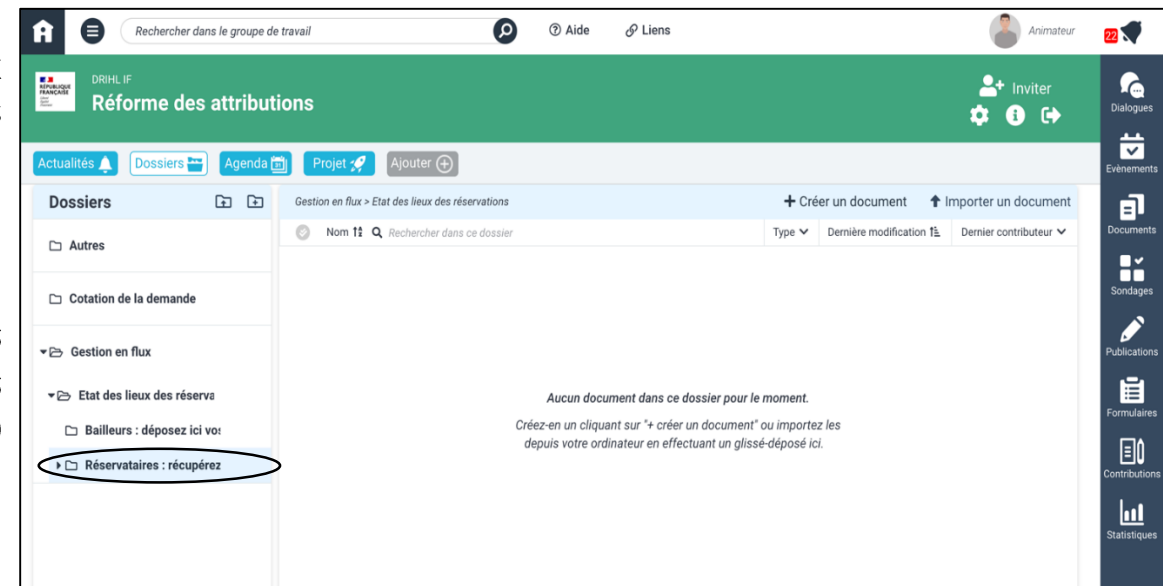
- Un état des lieux qui comprend deux niveaux :
 - Un premier niveau, transmis par les organismes aux seuls réservataires concernés **logement par logement**, pour permettre de recenser les droits de réservation lors d'échanges bilatéraux
 - *Ces informations devaient parvenir aux réservataires avant le 31 mars 2022.*

N° RPLS du logement	Données du socle règlementaire			Données complémentaires nécessaires au calcul du flux				
	Réservataire	Typologie	Localisation du logement		QPV/hors QPV	Financement	Date de début de la convention	Date d'expiration de la convention
Adresse			Commune					
XXX								
XXX								
XXX								

- Un second niveau, déposé par les organismes sur la plateforme Resana accessible par l'Etat-AORIF-EPCI-Réservataire, qui constitue une **synthèse consolidée des états des lieux par réservataire et par commune** pour permettre des analyses locales et alimenter les indicateurs de suivi du bilan annuel.
 - *Ces informations devaient être communiquées avant le 30 juin 2022.*

Réservataire	Commune	EPCI/EPT	Pour les droits de suite uniquement																
			Nombre de LLS réservés			Typologies (nombre)					Financements (nombre)			Année d'expiration de la convention de réservation en stock					
			Droit unique non encore honoré	Droit de suite	Situé en QPV	T1	T2	T3	T4	T5 et +	PLAI	PLUS	PLS	2021	2022	2023	2024	...	
A	X																		
A	Y																		
A	Z																		
B																			
C																			

- La plateforme est accessible par le lien suivant : <https://resana.numerique.gouv.fr/>
- Les référents des bailleurs, réservataires et EPCI/EPT doivent demander l'accès à cette plateforme en envoyant un mél à reform-attributions.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr et en précisant leur nom, prénom et adresse de messagerie. Après la création manuelle du compte par la DRIHL, un mél de validation est envoyé.
 - Les bailleurs sont invités à déposer leurs fichiers consolidés dans le dossier Gestion en flux / État des lieux des réservations / « Bailleurs : déposez ici vos fichiers ».
 - Les réservataires et EPCI pourront récupérer les tableaux consolidés, au fur et à mesure de leur dépôt par les différents bailleurs, en se rendant dans le dossier Gestion en flux / État des lieux des réservations / « Réservataires : récupérez ici vos fichiers ».
- **Une étape de la gestion en flux à un état d'avancement très avancé mais à finaliser auprès de la centaine de bailleurs sociaux devant mettre en œuvre cette réforme en IDF: 69 bailleurs sociaux représentant 89% du parc LLS franciliens**



Réalisation de l'état des lieux

Contexte, intérêt et objectif

L'état des lieux constitue la première étape fondamentale de la mise en œuvre de la gestion en flux. Il consiste à recenser les droits acquis par chaque réservataire.

Par la suite, ce recensement servira de base de référence pour la définition du flux de chaque réservataire et donc la base du dialogue et des négociations entre tous les acteurs impliqués.

En tant que réservataire

Interlocuteurs et partenaires à mobiliser

- Les bailleurs du territoire disposant d'un parc de logements réservés au réservataire

Méthodologie indicative

- **1^{ère} étape d'état des lieux** : réalisé par les bailleurs sur la base réglementaire avec appui d'un document uniforme en Ile-de-France
- **Transmission aux réservataires**
- **Travail en chambre par les réservataires pour s'assurer que les bonnes informations ont été transmises**
- **Aller-retour avec les bailleurs** pour modifications, informations complémentaires...
- **Si pas de convention de réservation et pas de suivi par les bailleurs** : éventuellement utilisation de la base de donnée RPLS



Documentation utile

- Cadre régional diffusé en septembre 2021
- Création d'un espace « Resana » pour faciliter le partage des informations
- FAQ DRIHL/AORIF

En tant que chef de file



Interlocuteurs et partenaires à mobiliser

- Les collectivités réservataires du territoire

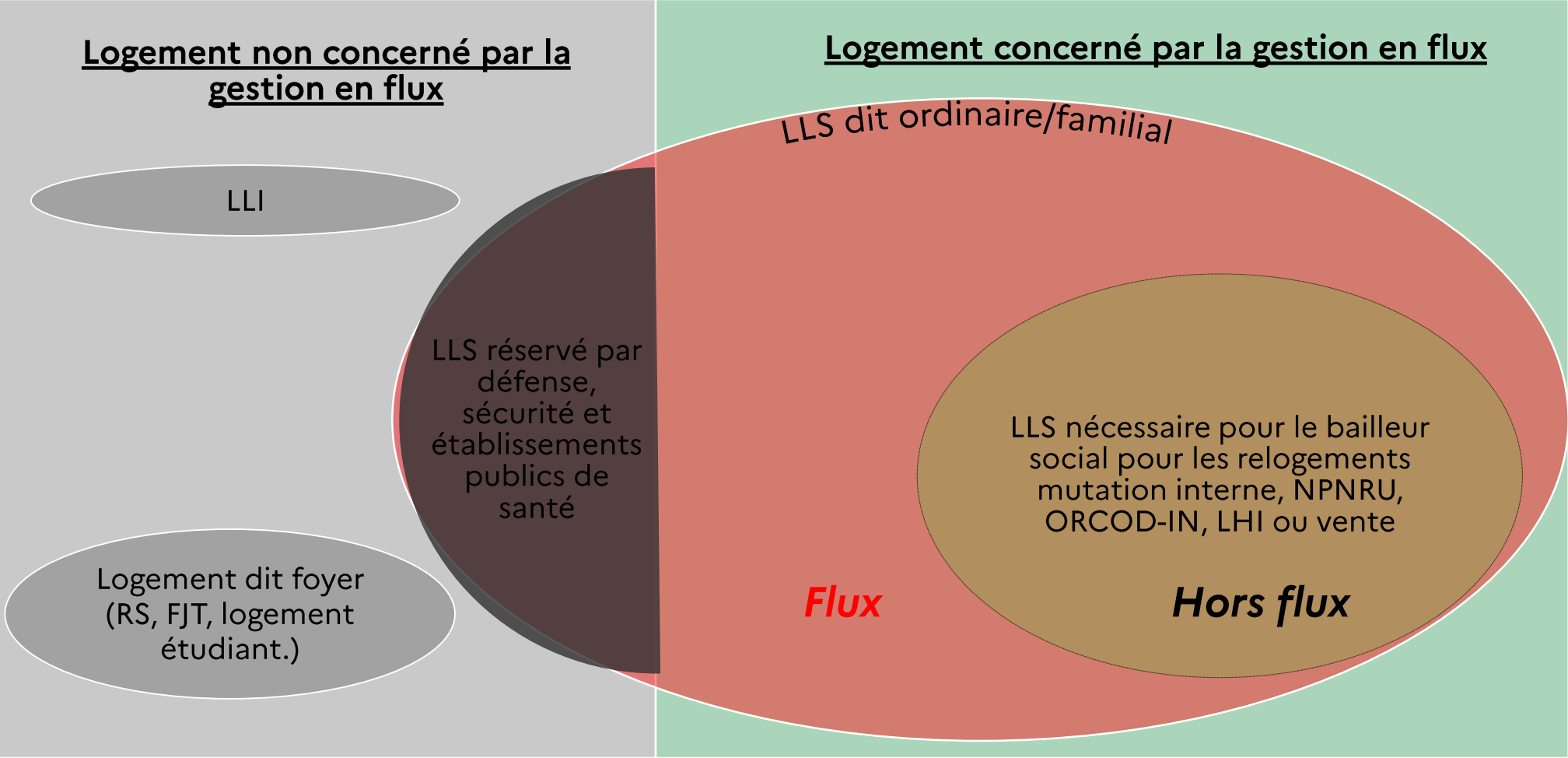


Méthodologie indicative

- Informer les réservataires de son territoire de la **réception de cet état des lieux** et des **enjeux de fiabilisation des données** (c'est cet état des lieux qui servira de base à la définition du flux).
- Rappel de la **date de transmission** de l'état des lieux

**focus sur l'assiette à laquelle va
s'appliquer le flux**

Les logements non soumis à la gestion en flux et logements « hors assiette » : schéma



Les logements non soumis à la gestion en flux et logements « hors assiette »

- Les logements non-concernés par la gestion en flux :
 - les logements locatifs intermédiaires
 - les logements de transition/foyer (FTM, résidences sociales, etc.),
 - les logements étudiants
 - les structures médico-sociales
 - les réservations au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure et des établissements publics de santé, qui portent sur des logements identifiés dans des programmes
 - **il s'agit des logements n'entrant pas dans le champ des attributions réglementées (LLI/PLI, logement transitoire/foyer, etc.) et certains logements entrant dans le champ des attributions réglementées mais réservés par des services publics spécifiques (ex: préfecture de police, AP-HP, etc.)**
- Les logements soumis à la gestion en flux mais retirés/soustraits de « l'assiette » du flux redistribué aux réservataires:
 - les logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur
 - les logements nécessaires aux relogements des personnes dans le cadre d'un NPNRU, d'une ORCOD-IN ou des personnes dont l'immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter
 - les logements nécessaires au relogements des locataires du parc social concernés par une opération de vente de logements locatifs sociaux

Précisions sur les logements soustraits/retirés de l'assiette du flux (1/2)

- Une précision des logements soumis à la gestion en flux mais retirés de « l'assiette » du flux redistribué aux réservataires (1/2):
 - Mutation interne = relogement par le bailleur d'un ménage locataire de son parc
 - Une mutation interne entraîne nécessairement la libération d'un LLS donc décohabitation ou opérations de relogement dit de droit commun ne sont pas qualifiées comme telle
 - La volumétrie élevée du nombre de ces demandes et la mise en place progressive de la gestion en flux doit amener à être prudent concernant l'organisation locale de la satisfaction de ces demandes (ex : responsabilité exclusive des bailleurs dans la satisfaction des mutations internes).
 - NPNRU/ORCOD-IN = relogement par l'ensemble des bailleurs (dont les bailleurs dits « non démolisseurs ») pour tous les projets NPNRU ou ORCOD-IN
 - Opérations de relogement dit de droit commun ou ORCOD locale ne sont pas concernés
 - Une actualisation de chartes territoriales de relogement sera nécessaire car les réservataires n'auront plus nécessairement vocation à participer à ces relogements sauf accords locaux spécifiques (ex: mobilisation du logement neuf).

Précisions sur les logements soustraits/retirés de l'assiette du flux (2/2)

- Une précision des logements soumis à la gestion en flux mais retirés de « l'assiette » du flux redistribué aux réservataires (2/2):
 - LHI = relogements des personnes dont l'immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, sous arrêté de péril et d'insalubrité.
 - Le propriétaire/l'exploitant est tenu d'assurer un relogement définitif, la puissance publique (maire ou préfet) se substitue qu'en cas de carence de celui-ci
 - L'estimation des besoins en relogement pour ces motifs pourra être réalisée au niveau local (CIL) et évaluée à posteriori lors des bilans annuels présentés par les bailleurs
 - Vente = relogement des locataires du parc social concernés par une opération de vente de logements locatifs sociaux
 - Relogements nécessaires pour toutes les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent ou ne peuvent pas se porter acquéreur de leur LLS

Exemple de calcul d'une assiette sur laquelle s'appliquera le flux

Exemple de calcul de l'assiette sur laquelle s'applique le flux annuel, soit :

A = le nombre de logements mis en location par un bailleur sur une année = 1 000 LLS

B = le nombre de logements exclus du flux (défense nationale, sécurité intérieure ou établissements publics de santé) = 50

C = le nombre de logements retiré de l'assiette du flux (mutations internes, NPNRU, ORCOD-IN, police des bâtiments insalubre avec obligation de relogement, ventes) = 300

D = le flux annuel de logements à répartir entre les réservataires = A - B - C = D = 650 logements

*E = Réservataire Etat = D * 30% = 195*

F = Réservataires hors Etat = D - E = 455

- Suivi à partir des reporting des bailleurs sociaux et du système national d'enregistrement (SNE):

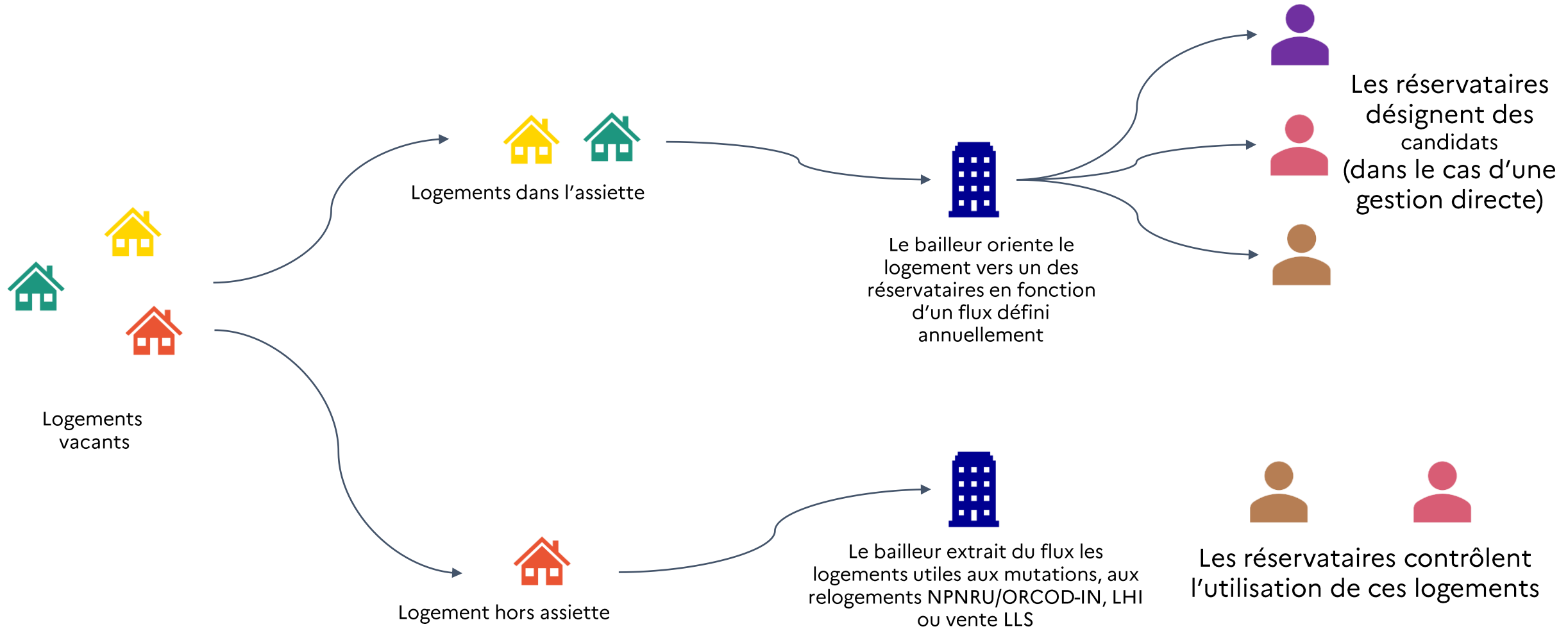
Flux = Ensemble des LLS – LLS non concernés par la gestion en flux (défense, sécurité, santé) – LLS mobilisés par les bailleurs pour le « hors flux » (mutation interne, NPNRU/ORCOD-IN, LHI, vente)

Questions des collectivités locales

- Question: Avec le retrait du hors assiette, il ne restera plus de logements à redistribuer aux réservataires ?
- Question: Est-ce les mutations internes et les relogements NPNRU alors seront strictement à la charge des bailleurs sociaux ?
- Question: Les logements retirés au flux au bénéfice de la LHI concernent les interdictions définitives d'habiter mais aussi celles temporaires ?
- Questions: Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année N-1 seront constatés durant l'année N par les données du SNE (radiation pour attributions des demandes de logement social de type "ANRU") et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.
 - Nous avons réalisé environ 25% des attributions pour du relogement NPRU en 2022 mais on sait qu'il faudrait selon les documents de référence cités ci-dessus atteindre environ 50% pendant les 2 prochaines années. Si les données SNE de l'année n-1 font foi, ce serait donc l'objectif de 25% qui serait retenu

**focus sur la transformation du stock
en flux**

L'organisation du flux



Les étapes de la conversion du stock en flux

Contexte, intérêt et objectif

La transformation de l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques est la première étape pour permettre de répartir le flux en tenant compte des engagements existants. Le volume de droits sera déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations et **en appliquant un taux de rotation** afin de connaître le nombre de locataires potentiels selon la durée restante. Le volume de droits uniques étant ensuite utilisé pour calculer la part de chaque réservataire dans le flux annuel des libérations de logements

En tant que réservataire

Interlocuteurs et partenaires à mobiliser

- Bailleurs du territoire

Méthodologie indicative

- A partir des résultats de la mission d'analyse régionale sur le taux de rotation, avec les bailleurs, transformation des droits de suite détenus en un volume de droits uniques
- Prévoir avec les bailleurs une actualisation de ce état des lieux des réservations, effectué à un instant T, avant la mise en œuvre de la gestion en flux (ex: nouveau droits acquis)



Documentation utile

- FAQ DRIHL/AORIF

En tant que chef de file



Interlocuteurs et partenaires à mobiliser

- Bailleurs du territoire
- Etat

Méthodologie indicative

- Disposer, pour le contingent communal du territoire, d'une vision exhaustive du nombre de droits uniques

La conversion du stock en flux : une conversion en 2 étapes

1^{ère} étape: **transformation des droits de suite existants** (cf. connu grâce à l'état des lieux des réservations) **en un volume de droits uniques** en tenant compte des engagements préexistants et en appliquant un taux de rotation

2^{ème} étape: **détermination du flux annuel dévolus à chaque réservataire** en tenant compte du volume de droits uniques

La conversion du stock en flux : la transformation des droits de suite en droits uniques

1^{ère} étape: transformation des droits de suite existants (cf. connu grâce à l'état des lieux des réservations) en un volume de droits uniques en tenant compte des engagements préexistants et en appliquant un taux de rotation

- La transformation de l'ensemble des droits de suite existants (cf. connu grâce à l'état des lieux des réservations) en un volume de droits uniques est la première étape pour permettre de répartir le flux
 - le volume de droits uniques sera déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations et en appliquant un taux de rotation afin de connaître le nombre de locataires potentiels selon la durée restante
 - ❖ la conversion des droits de suite sans limitation de durée des collectivités territoriales devra faire l'objet d'une négociation spécifique entre le bailleur et le réservataire
- Ce volume de droits uniques évolue dans le temps : il est diminué au fur et à mesure de sa consommation par les réservataires (hors Etat) et est augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation (programmes neufs notamment).

La conversion du stock en flux : la transformation des droits de suite en droits uniques

- La mise en œuvre de la gestion en flux en IDF s'appuie sur les « droits uniques » afin de :
 - prendre en compte les contributions de chacun des réservataires dans le développement du logement social (garantie financière, financement, etc.) pour lesquelles une contrepartie en droits de réservations a été octroyée
 - simplifier l'exercice du droit de réservation dans le cadre de la gestion en flux
- Intérêts pour les coll. terr. de la notion de droits uniques arrimée à la gestion en flux :
 - la coll. terr. saura, dès la participation à la construction du logement social, le nombre de locataires qu'elle pourra placer/désigner sur son territoire (= droits uniques)
 - la coll. terr. n'aura plus besoin de suivre ses réservations au titre des garanties d'emprunt sur plusieurs dizaine d'années
 - Etat des lieux réservations a montré la difficulté pour l'ensemble des acteurs (de retrouver des réservations assises sur des conventions de réservations/délibération/garanties d'emprunt datant parfois de plusieurs dizaines d'années
 - Avec le bailleur social, la coll. terr. devra assurer un suivi annuel de 1/ son volume global de DU détenu en début d'année et fin d'année, 2/ du volume de DU consommé dans l'année et, le cas échéant, 3/ du volume de DU acquis dans l'année

La conversion du stock en flux : la transformation des droits de suite en droits uniques

Lorsqu'une coll. terr. garantit un emprunt pour un programme donné, elle dispose de droits de réservation durant la durée de cet emprunt (+ 5 ans) sur les logements réservés dans ce programme.

*Pour autant, excepté pour le premier peuplement lors de la mise en service de ce programme, **la coll. terr. ne sait pas si les logements réservés se libéreront durant la durée de sa réservation.** Théoriquement, ces logements peuvent ne pas se libérer.*

- *Avec la gestion en flux et la notion de droits uniques, **la collectivité saura, dès la participation à la construction de logements sociaux, le nombre de locataires supplémentaires qu'elle pourra placer/désigner sur son territoire.***
- *Ce volume de placements/désignations, incarnés en nombre de droits uniques, **sera intégré au volume global détenu chez le bailleur et consommable à l'échelle de tout le patrimoine du bailleur sur le territoire.***

La conversion du stock en flux : la transformation des droits de suite en droits uniques

- Le volume de droits uniques est déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations et en appliquant un taux de rotation afin de connaître le nombre de locataires potentiels selon la durée restante

/!\ Actualité /!

- Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante : **emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.**
 - Les nouvelles mises en service ne sont donc pas intégrées dans le calcul de ce taux de rotation
 - Il est recommandé par les partenaires du Protocole de retenir les données RPLS pour calculer ce taux de rotation
 - Les bailleurs sociaux auront la charge de communiquer ces données à leurs réservataires et effectueront la conversion droits de suite/ droits uniques
- **Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années disponibles, sur le parc du bailleur, tous contingents confondus** (possibilité d'un calcul à l'échelle de compétence pour les réservataires « collectivités territoriales » mais recommandation pour l'échelle intercommunale).
 - Cette moyenne sur 5 ans permet de lisser d'éventuels décrochés conjoncturels (comme la crise COVID de 2020) et d'intégrer un ralentissement perceptible et continu de la libération dans le parc social

La conversion du stock en flux : exemple de transformation des droits de suite en droits uniques

En 2023, un réservataire dispose de 5 droits de suite jusqu'en 2030, 7 droits de suite jusqu'en 2032, et 6 droits de suite jusqu'en 2035 auprès d'un bailleur donné. Il est retenu un taux de rotation moyen de 7%

$$[(5 \times (2030 - 2023)) + (7 \times (2032 - 2023)) + (6 \times (2035 - 2023))] \times 7\% = 11,9$$

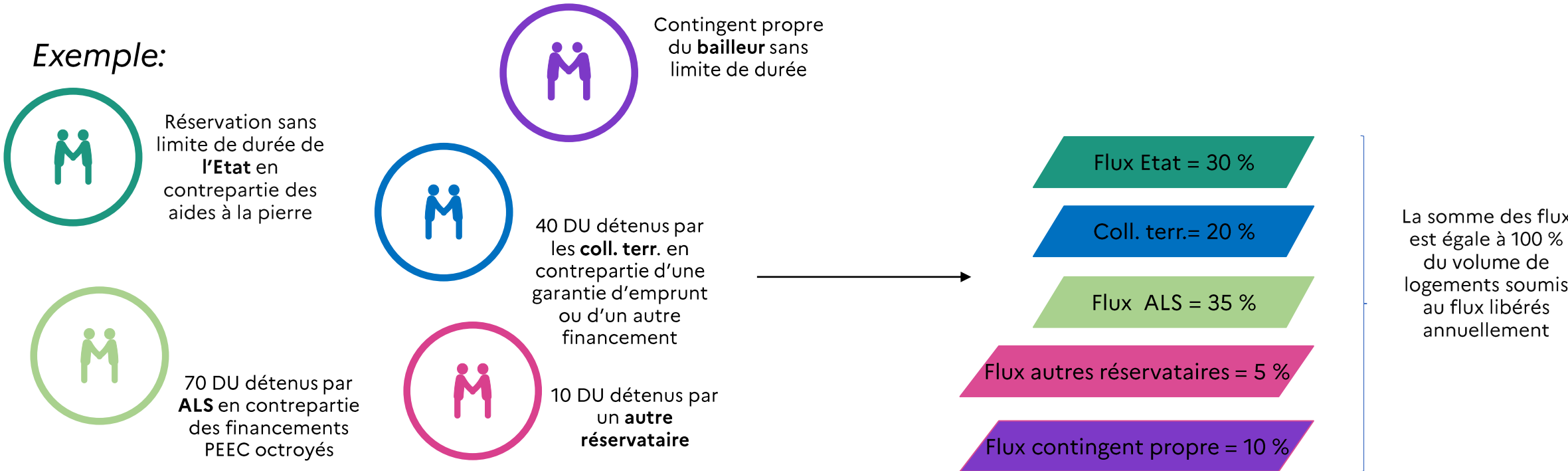
Ce réservataire dispose donc d'un volume de 12 droits uniques auprès de ce bailleur.

La conversion du stock en flux : la détermination du flux

2^{ème} étape : **détermination du flux annuel dévolus à chaque réservataire**
en tenant compte du volume de droits uniques

- Le volume de droits uniques détenu par chaque réservataire au début de l'année N est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements qui lui sera orienté
- Toutefois, il est à noter qu'il ne s'agit que d'un objectif de flux : le bailleur et le réservataire peuvent convenir d'un taux supérieur ou inférieur, notamment si le réservataire souhaite consommer plus ou moins rapidement son volume de droits uniques
- Pour rappel, l'objectif de chaque réservataire doit être exprimé en part du flux (pourcentage) résiduel, une fois retranché le flux réservé à l'État (cf. 30%).
 - Le nombre de droits uniques annuellement orienté peut être inscrits dans la convention mais n'a qu'une valeur indicative
- Pas de règle de calcul plus précise de transformation/consommation des DU en flux souhaitée par les OLS car 1/ liberté conventionnelle bailleur/réservataire et 2/ situations trop diverses pour établir un calcul unique

La conversion du stock en flux : exemple de la détermination du flux



Attention, les taux indiqués n'ont qu'une visée *illustrative*.

Questions des collectivités locales

- Question: Quel intérêt pour une collectivité territoriale à continuer à garantir des emprunts ?
- Question : Est-ce que le taux de rotation utilisé sera différent selon le périmètre géographique et par conséquent la manière de transformer le stock en flux sur le contingent Etat (échelle département), sur les différents contingents ville (échelle ville) et sur le contingent de l'EPCI (échelle EPCI) ?

Cadre juridiques et mécanismes actuels de droits de réservations des collectivités territoriales

- Lorsqu'une collectivité garantit un emprunt pour un programme donné, elle dispose de droits de réservation durant la durée de cet emprunt (+ 5 ans) sur les logements réservés dans ce programme (CCH, art. R.441-6 du CCH)
- La part des logements réservés ne peut représenter globalement, c'est-à-dire en additionnant les droits de réservation des collectivités locales et de leur groupement, plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire, au titre de la garantie d'emprunt (CCH, art. R.441-5-3)
- Toutefois, des droits de réservation supplémentaires peuvent être négociés (un taux plus élevé) si une collectivité locale ou un EPCI a contribué financièrement à des programmes de construction ou apporté un terrain (CCH, art. R.441-5-4)
 - Dans la gestion en stock, la coll. terr. disposait de 20% des réservations d'un programme neuf sur une durée de l'ensemble de l'emprunt (+5 ans)
 - Dès qu'un logement identifié du contingent de la coll. terr. se libère dans le parc d'un OLS, ce dernier le signale à ladite coll. terr.
 - La coll. terr. est légitime à demander 20% si elle garantit totalement l'emprunt
 - Il est possible que la coll. terr. garantisse partiellement l'emprunt et/ou que plusieurs coll. terr. garantissent l'emprunt. De ces situations, une coll. terr. devrait avoir une part des 20% en cohérence avec la part à laquelle elle a garanti l'emprunt

Le flux des collectivités territoriales

- La part des logements réservés dans le cadre de la convention avec un bailleur est déterminée en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts que la collectivité locale ou son groupement (EPCI/EPT) accorde
- Cette garantie financière des emprunts génère un certain nombre de droits uniques
 - Pour rappel, ce volume de droits uniques est diminué au fur et à mesure de sa consommation par la collectivité locale et est augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation (programmes neufs notamment).
- La part des logements réservés ne peut représenter globalement, c'est-à-dire en additionnant les droits de réservation des communes et de leur EPCI, plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire, au titre de la garantie d'emprunt pour les communes et/ou EPCI (CCH, art. R. 441-5-3)
- Toutefois, des droits de réservation supplémentaires peuvent être négociés si une collectivité locale ou un EPCI a contribué financièrement à des programmes de construction ou apporté un terrain
 - Un taux plus élevé peut être contractualisé si une collectivité locale ou un EPCI a contribué financièrement à des programmes de construction ou apporté un terrain (CCH, art. R. 441-5-4).
 - Le taux supplémentaire viendra s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation de la collectivité locale

Exemple de flux d'une collectivité territoriale

Une commune garantit complètement un emprunt pour un programme neuf de 100 LLS. Elle dispose d'un droit de réservation de 20% soit une réservation sur 20 LLS sur la durée de cet emprunt (40 ans) + 5 ans.

Avec le bailleur social, elle transformera ces réservations en droits uniques qui seront intégrés au volume global détenu chez le bailleur et consommable à l'échelle de tout le patrimoine du bailleur sur le territoire:

$$[(20 \times (2068 - 2023)) \times 7\%] = 63$$

← Nombre de logements théoriquement réservés

↓ durée de cette réservation

↘ taux de rotation

63 droits uniques viendront s'intégrer dans le au volume global de droits uniques détenu chez le bailleur et consommable à l'échelle de tout le patrimoine du bailleur sur le territoire.

Par ailleurs, la commune désignera sur 20 LLS identifiés pour le premier peuplement dans ce programme neuf (cf. gestion en stock pour le premier peuplement).

Questions des collectivités locales

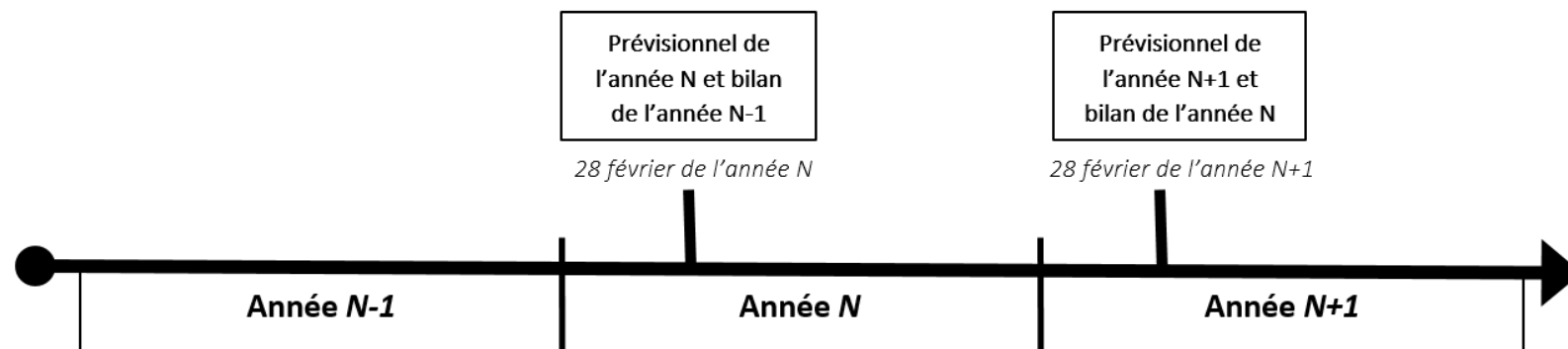
- Question: *Lors d'une première attribution, les logements neufs devaient être toujours gérés en stock. Est-ce que ce principe est remis en cause dans le projet de convention ?*
- Question: *en ce qui concerne les contingents EPCI dont la gestion est déléguée aux villes, est-ce que ceux-ci doivent faire l'objet d'une convention unique avec chaque bailleur dans lequel on essaie de territorialiser les objectifs ?*
 - *Exemple : l'EPCI signe une convention avec un bailleur X dans laquelle on demande que nos droits uniques soient quand même honorés par ville (et signature tripartite villes + bailleur + EPCI) ou est-ce que l'on peut envisager que le contingent EPT soit intégré à chacune des conventions villes/ bailleurs un peu comme si c'était du contingent ville mais en le distinguant quand même ?*

La transcription du flux dans la convention

- Deux types d'objectifs pourront être inscrits au sein des conventions bilatérales de réservations pour déterminer ce flux :
 - Un objectif sur la part du flux dédié au réservataire
 - Des objectifs indicatifs pour aider les bailleurs dans l'orientation des logements et ainsi mieux répondre aux besoins des réservataires
 - Il s'agira déclinaison d'objectifs inscrits dans les CIA et/ou de critères liés aux logements (typologie, financement, etc.)
 - Il s'agira d'objectifs indicatifs, garantissant ainsi une connaissance partagée des besoins du réservataire permettant au bailleur de guider l'orientation des logements qu'il lui proposera, tout en gardant une flexibilité
- Ces objectifs de part du flux peuvent évoluer annuellement au regard la part de réservations détenues par le réservataire, objectivée par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur.

Le suivi du flux

- Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année (N) du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours (N), de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente (N-1) au titre de ces relogements (Article R441-5 du CCH).
- Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire X dans le parc du bailleur X durant l'année N-1 sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année N.
- Le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par le réservataire X au 1er janvier de l'année N et le volume consommé de droits uniques durant l'année N-1.



La mise en œuvre: partage d'expérience

INTERVENTIONS

ALS- ETAT DES LIEUX DES INVENTAIRES A DATE

« Valider avec nos partenaires un état des lieux partagé »

CHIFFRES CLES

- ✓ 150 000 droits DS à convertir en DU
- ✓ 50 000 droits uniques (Parc ancien « conventions de parc »)
- ✓ 21 000 droits sur des programmes neufs non encore livrés
dont 4400 DS à convertir



STOCK DS

96 bailleurs avant 2 fusions

- ✓ 75 avec un état des lieux validés déc 2021
- ✓ Dont 52 avec un état des lieux validés déc 2022
 - 23 doivent intégrer les DS livrés en 2022

DS NEUFS A LIVRER

68 bailleurs

- ✓ Ensemble des données validées, sauf 3

PARC ANCIEN

76 bailleurs

- ✓ 46 avec un état des lieux validés déc 2022
 - 30 doivent valider les données



Bailleur & ALS

- ✓ Mi mai présentation des travaux menés par CFGO pour définir un taux de rotation par département et par bailleur, et de la méthodologie appliquée
- ✓ Engager le dialogue avec chacun des bailleurs sur le taux de rotation à retenir
 - Soit celui préconisé par CFGO
 - Soit celui fourni par le bailleur

TAUX DE ROTATION

%

CONVENTION D'INVENTAIRE

A DATE : Etat des lieux partagés et validés sur l'ensemble des droits attendus avec 38 Bailleurs sur les 96



- ✓ Courriers adressés à l'ensemble des bailleurs afin de proposer de clôturer nos travaux en signant une convention d'inventaire et de conversion
- ✓ Annexes consolidant les états des lieux à construire :
 - ✓ Volume par département, zone géographique
 - ✓ Par norme, typologie
 - ✓ En attente de livraison
 - ✓ Par produit ANRU et Droit commun

ENJEUX

Le flux annuel réservé à ALS doit permettre de :

- ✓ Rester un acteur incontournable de la mixité sociale sur les territoires en valorisant le lien emploi-logement
- ✓ Loger les salariés des entreprises assujetties à la PEEC
- ✓ Intégrer des orientations sur les caractéristiques des logements attendues pour les salariés
- ✓ Obtenir les contreparties liées au financement d'ALS
- ✓ Renforcer les partenariats avec les bailleurs des territoires
- ✓ Participer activement à la réussite du passage à la gestion en flux

A REALISER



- Valider les indicateurs internes
- Obtenir les indicateurs externes par bailleur telle « l'assiette »
- Définir le socle régional



- Une convention validée



Réussir les étapes

- Négociation
- Contractualisation

**1 convention par bailleur par département
Soit 291 conventions à signer
d'ici le 25 novembre 2023**

IV. Le travail à conduire sur les conventions en gestion en flux

Envoi d'une proposition de convention type

Les objectifs du document

- Proposer un support pour l'ensemble des collectivités locales qui le souhaiteraient
- Faciliter la démarche de déclinaison et de personnalisation
- Faciliter les échanges avec l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire concerné par la signature d'un seul modèle

Format : document en format traitement de texte à individualiser

Le contenu du document :

- Champ d'application de la convention
- Inventaire et conversion des droits de réservation
- Détermination, actualisation et comptabilisation du flux de logements :
- Caractéristiques des logements proposés
- Détermination du mode de gestion du contingent et les obligations du bailleur
- Dispositions spécifiques aux programmes neufs
- Modalités de suivi de la réalisation des objectifs
- Résiliation de la convention
- Durée de la convention, modification par avenant et modalités de renouvellement

L'organisation de la convention type

- I. Champ d'application de la convention
 - Rappel du champ d'application des logements soumis au flux
- II. Inventaire et conversion des droits de réservation
 - Le conversion des droits de réservations des droits de suite en droits uniques
- III. Détermination, actualisation et comptabilisation du flux de logements
 - Objectif de flux
- IV. Caractéristiques des logements proposes
 - Objectifs indicatifs de flux pour l'orientation des logements
- V. Détermination du mode de gestion du contingent et les obligations du bailleur
 - Modalités de gestion du contingent entre le bailleur et le réservataire
- VI. Dispositions spécifiques aux programmes neufs
 - Organisation sur la désignation dans les programmes en neuf
- VII. Modalités de suivi de la réalisation des objectifs
 - Suivi du flux et du hors flux
- VIII. Résiliation de la convention
- IX. Durée de la convention, modification par avenant et modalités de renouvellement

Délai et circuit de formalisation et signature des conventions

- Modèle à destination des collectivités territoriales qui peut être modifiée selon les besoins locaux mais les modifications substantielles devront être soumises à l'aval des UD-DRIHL / DDETS
 - ❖ La mise en œuvre de la gestion nécessite un cadre commun d'application
 - La signature de la convention
 - La mise en conformité des conventions de réservations actuelles doit s'effectuer avant le 24 novembre 2023
 - ❖ A défaut de transmission au préfet de cette convention avant la date butoir, les logements réservés en stock dans le cadre de la convention existante à cette date peuvent s'ajouter au flux annuel de logements réservés par ce préfet jusqu'à conclusion par les parties d'une convention conforme (article 5 du décret du 20 février 2020)
 - Chaque convention de réservation, quel que soit le réservataire, doit être transmise sans délai par le bailleur social au préfet de département, ainsi que, sur le territoire des intercommunalités soumises la réforme des attributions, au président de l'EPCI/l'EPT
 - Une convention de réservation doit être signée auprès de chaque bailleur du territoire
 - Un document unique pour l'EPCI et ses communes, valant convention de réservations pour lesdits réservataires, peut être signé
 - Rappel : nécessité de mettre en œuvre les conférences intercommunales du logement (CIL) et ses documents d'application pour, a minima, assuré un suivi de la gestion en flux
-

V. Prochaines étapes

Les étapes en cours et à venir sur la concertation régionale Etat/ AORIF/ Action Logement Services

- Finalisation de l'étude taux de rotation pour transformation du stock en flux
- Modalités de comptabilisation du flux (orientation/attribution/mixte ?)
- Cadrage sur le bilan/prévisionnel de flux et modalités de suivi
- Des éléments pour organiser la concertation sur les programmes neufs dont aura la charge les OLS
- Charte de bonnes pratiques pour réduire les refus

Pour aller plus loin...

- Les contacts :
 - Les services de l'Etat de votre territoire
 - Une adresse régionale fonctionnelle pour vos questions : reform-attributions.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr
- Les ressources documentaires :
 - Site de la DRIHL sur la « réforme des attributions », qui contient les outils d'informations et communication sur la gestion en flux
 - <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/gestion-en-flux-r393.html>
 - Foire Aux Questions (FAQ) disponible sur le site de la DRIHL et de l'AORIF, mise à jour régulièrement
 - <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/faq-gestion-en-flux-a1151.html>
 - <https://www.aorif.org/ressource/faq-gestion-en-flux/>
 - Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires:
 - Vidéo pédagogique sur la réforme des attributions: <https://www.dailymotion.com/video/x8eo1ng>
 - <https://www.ecologie.gouv.fr/attributions-logements-sociaux>

VI. Annexes

Outils d'information et de communication auprès des collectivités sur la gestion en flux

1. Rétroplanning des grandes étapes et fiches méthodologiques

Les objectifs du document

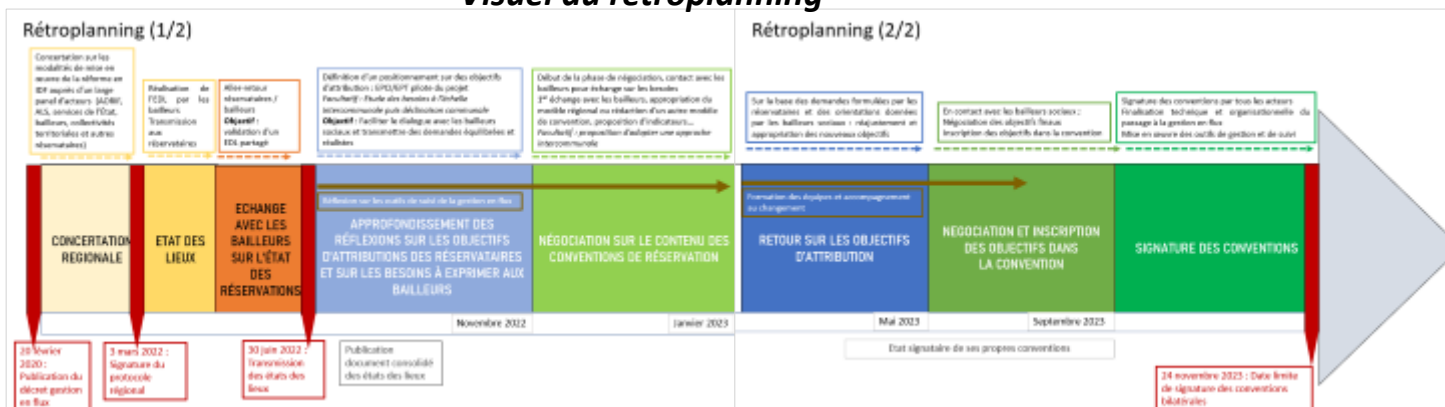
- Disposer d'un rétroplanning pour **donner de la visibilité aux collectivités** sur les grandes étapes préalables à la mise en œuvre de la réforme
- Donner du **contenu méthodologique** sur les travaux à engager, du point de vue du **chef de fil ou du réservataire**

Format : planches PPT rétroplanning + fiches

Sommaire du rétroplanning

A. Les grandes étapes de l'échéancier	B. Les étapes transverses
0. Concertation régionale	1. Réflexion sur les outils de suivi de la gestion en flux
1. Réalisation de l'état des lieux	2. Les étapes de la conversion des droits de suite en droits uniques
2. Echange avec les bailleurs sur l'état des réservations	3. L'appropriation des documents de conventionnement
3. Approfondissement des réflexions sur les objectifs d'attributions des réservataires et sur les besoins à exprimer aux bailleurs	4. L'accompagnement au changement et la formation des équipes
4. Négociation sur le contenu des conventions de réservation	
5. Retour sur les objectifs d'attribution	
6. Négociation et inscription des objectifs dans la convention	
7. Signature des conventions	

Visuel du rétroplanning



Visuel de fiche méthodologique



A3. Approfondissement des réflexions sur les objectifs d'attributions des réservataires et sur les besoins à exprimer aux bailleurs

Contexte, intérêt et objectif



Documentation utile

- FAQ DRIHL/AORIF

La gestion en flux fera l'objet de **convention bilatérale** ; cette dernière reprendra la part de flux du réservataire, les objectifs indicatifs permettant l'orientation des libérations de logements vers le réservataire ainsi que des indicateurs de suivi. Il s'agit donc d'anticiper l'inscription de ces critères dans les conventions en entamant une réflexion sur les besoins et enjeux du territoire. Pour le réservataire commune, il peut être intéressant d'aborder cette réflexion à l'échelle intercommunale.

En tant que réservataire

Interlocuteurs et partenaires à mobiliser

- Travail en chambre ou avec des réservataires du territoire si souhaité

Méthodologie indicative

- La qualification du flux doit reposer sur les **instances** et les **documents** lorsque ces derniers sont présent sur le territoire : en priorité la **CIL** et la **CIA**, mais également le **PLH** au besoin
- Si le réservataire ne dispose pas de ces documents, il s'agira :
 - d'étudier la demande du territoire : comment ma demande diffère de la demande des autres réservataires ? Quelles particularités ? Quels critères déterminants ? ...
 - d'étudier l'offre du territoire : Comment l'offre peut elle répondre à ma demande ? Quelles particularités de l'offre de ce bailleur par rapport à un autre ? ...
 - à partir de cette étude, déterminer un premier positionnement sur des objectifs fondés et réalistes

La qualification des flux pourra être révisée dans le temps (renégociation des conventions tous les X ans) et n'est donc pas définitive, cependant la définition d'une stratégie précoce facilitera les échanges avec les bailleurs

En tant que chef de file



Interlocuteurs et partenaires à mobiliser

- Les collectivités réservataires

Méthodologie indicative

- Pour le réservataire commune, proposition de réfléchir à l'échelle intercommunale sur la qualification du flux
→ **Les objectifs sont triples** : gagner en poids politique, avoir un seul interlocuteur privilégié pour les bailleurs sociaux et lier la gestion en flux à une stratégie de territoire
- Dès lors des modalités de réflexion collaborative peuvent être mise en place par l'EPCI (*la méthodologie indicative relative aux réservataire pourra être appliquée de la même façon*).

Outils d'information et de communication auprès des collectivités sur la gestion en flux

2. Note d'enjeux sur la gestion en flux

Les objectifs du document

- Remettre la gestion en flux dans son contexte plus global en **donnant du sens aux différentes réformes**
- Expliquer les **grands principes** de la gestion en flux
- Rappeler les étapes préalables à la mise en œuvre pour en **partager les principaux points d'attention** (notamment auprès des élus)

Format : planches PPT rédigées

Enjeux et objectifs de la mise en œuvre de la gestion en flux

La réforme de la gestion de la demande et des attributions : vers plus d'efficacité de simplicité et de transparence

La réforme de la gestion de la demande et des attributions des logements sociaux initiée en 2013 par une grande concertation partenariale, s'est traduite par de nombreuses évolutions législatives : loi ALUR (2014), loi dite « ville » (2014), loi Egalité et Citoyenneté (2017), loi ELAN (2018).

Ces réformes successives introduisent des transformations structurantes en matière de gestion de la demande et des attributions. Ces évolutions législatives et réglementaires ont poursuivi plusieurs objectifs :

- Apporter une plus grande transparence dans la gestion de la demande et des attributions,
- Simplifier les démarches pour le demandeur, mieux l'informer et le rendre véritablement acteur de sa demande
- Favoriser une approche moins cloisonnée et plus partenariale des attributions, en renforçant le rôle des intercommunalités comme pilotes, chefs de file de cette politique,
- Favoriser l'accès au logement des demandeurs prioritaires et les plus modestes, tout en veillant à une plus grande mixité sociale des villes et des quartiers

Pour répondre avec plus d'efficacité à ces enjeux, mais aussi pour plus de simplicité, l'Etat a réformé en profondeur la gestion des attributions.

Il conforte notamment :

- Les établissements publics de coopération intercommunales comme les chefs de file de la politique locale des attributions
- Les bailleurs sociaux comme les responsables de la mise en œuvre de cette politique.

La loi Elan du 23 novembre 2018 prévoit deux nouveaux outils au service de la politique du logement : la cotation de la demande et la gestion en flux des droits de réservation



Enjeux et objectifs de la mise en œuvre de la gestion en flux

01 Le principe des droits de réservation

Un logement social est construit avec une aide de la collectivité publique directe (subventions) ou indirecte (dispositifs fiscaux).

Les personnes morales réservataires (collectivités locales, Etat, Action Logement, employeurs...) peuvent ainsi contracter **des droits de réservation de logements sociaux** auprès des organismes de logement social en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie d'emprunt.

Ces droits s'exercent lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. Ces droits de réservation sont formalisés dans **une convention de réservation signée par le bailleur social et le réservataire** qui définit les modalités pratiques de la mise à disposition des logements du parc social, ainsi que les droits et obligations de chaque signataire (typologie de logements, communication, délais, suivi, etc.).

02 Gestion en stock et gestion en flux

- **La gestion en stock** porte sur des logements identifiés dans des programmes.

Ce mode de gestion du contingent par le réservataire consiste à identifier des logements qui, lorsqu'ils sont libérés ou livrés, sont mis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats sur ces logements.

Avec la gestion en stock, l'offre disponible pour un réservataire est tributaire de l'historique des programmes, ce qui constitue une rigidité, freinant notamment la mobilité résidentielle et la mixité sociale. En effet, un logement libéré peut ne pas répondre à la demande de logement du fait de sa localisation, de sa typologie, de son loyer alors qu'il aurait pu répondre à une demande émanant d'un autre contingent.


- **La gestion en flux** porte sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur à l'échelle du département ou de la collectivité lorsque celle-ci dispose de droits de réservation.

Les réservations portent sur un flux annuel de logements disponibles à la location

03 La réforme introduite par la loi Elan

La loi Elan généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Sauf pour quelques réservataires très spécifiques, elle s'applique de manière obligatoire à toutes les réservations de logements sociaux, quel que soit le territoire et quel que soit le réservataire.

La gestion en stock est apparue comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social alors que les caractéristiques de ce parc, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité sociale évoluent.



**Exemple
visuel de la
note**

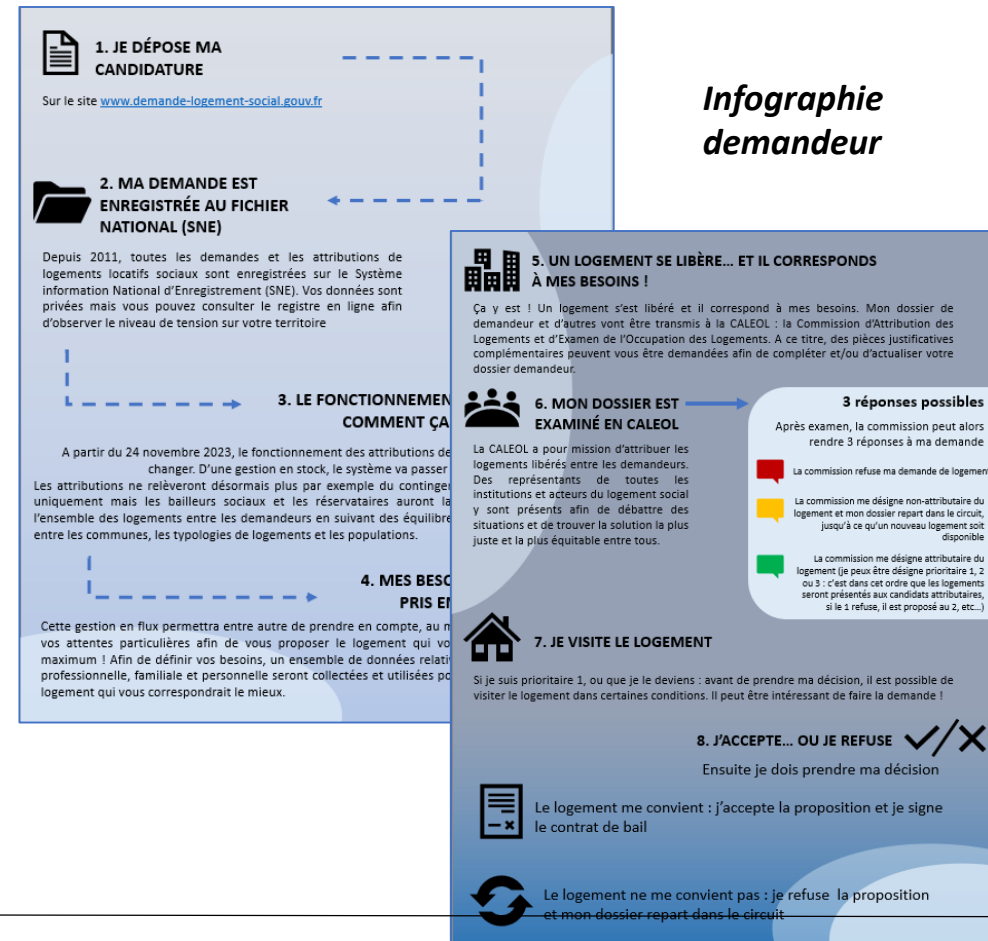
Outils d'information et de communication auprès des collectivités sur la gestion en flux

3. Infographie auprès des demandeurs

Les objectifs du document

- Donner à voir le processus d'attribution à un demandeur
- S'assurer d'une communication homogène aux demandeurs franciliens

Format : plaquette visuelle recto/verso



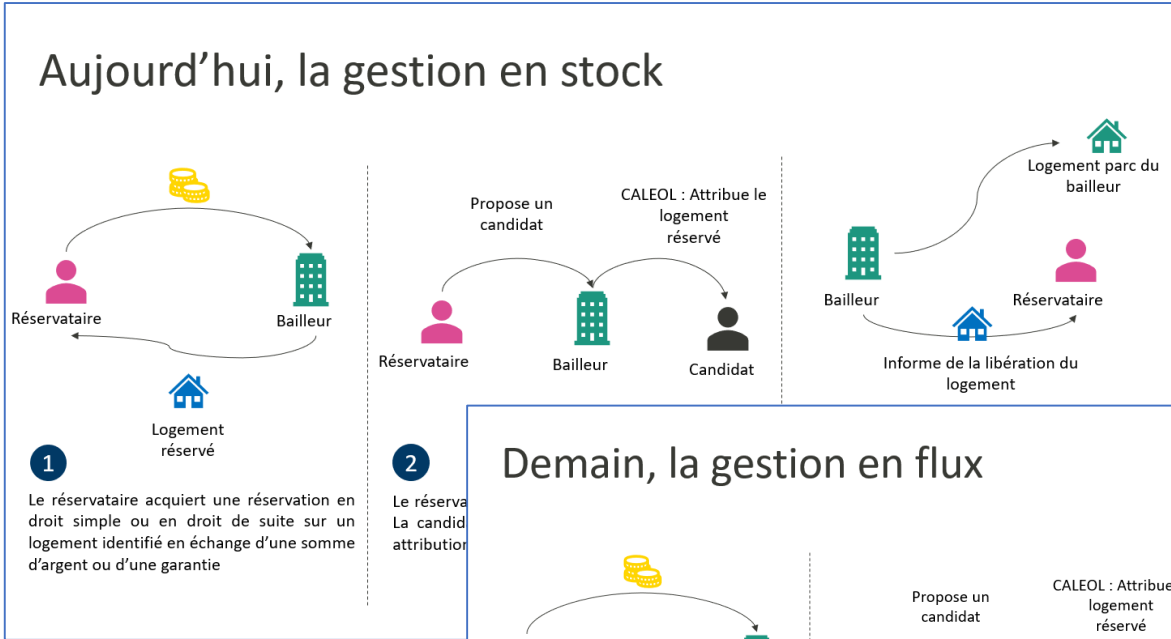
Outils d'information et de communication auprès des collectivités sur la gestion en flux

4. Schémas gestion en flux

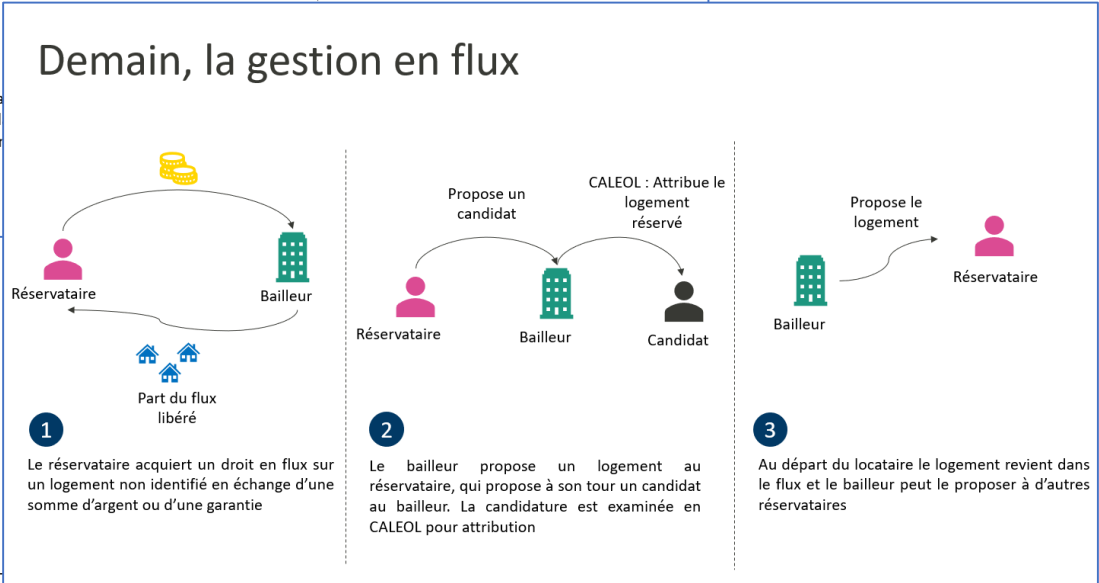
Les objectifs du document

- Donner à voir comment la gestion en flux va fonctionner
- Mettre en avant les différences entre gestion en stock et en flux
- Clarifier le rôle de chacun
- Vulgariser les grands principes de fonctionnement de la gestion en flux auprès de non-techniciens

Format : planches PPT avec schémas

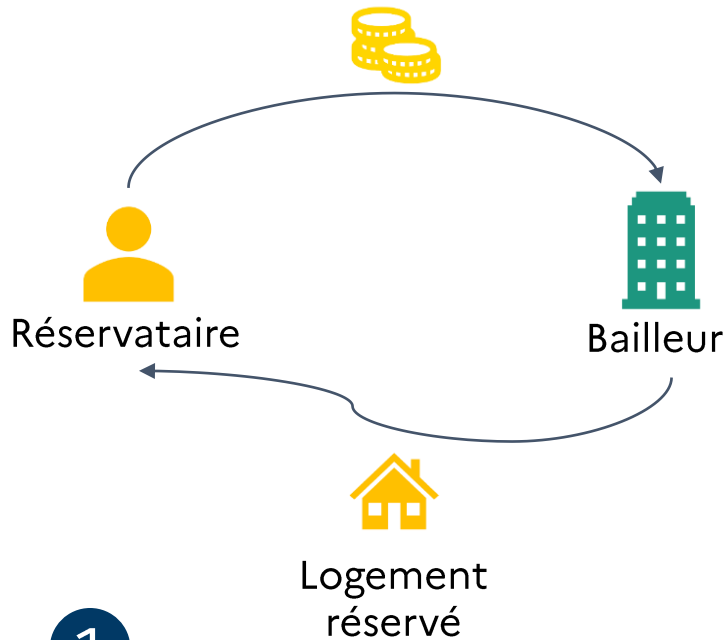


*Exemple
 visuel de
 schémas*



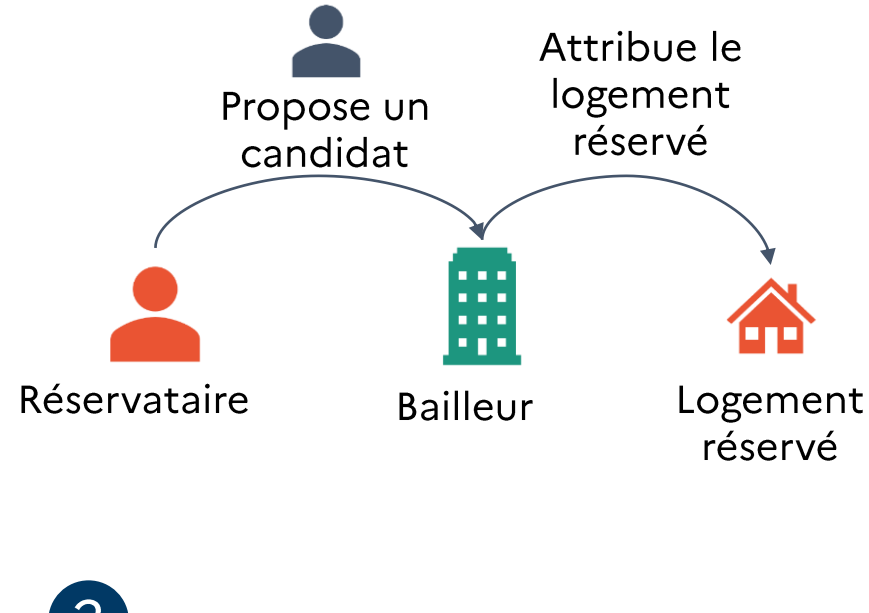
Enjeux et mécanismes généraux

la gestion en stock



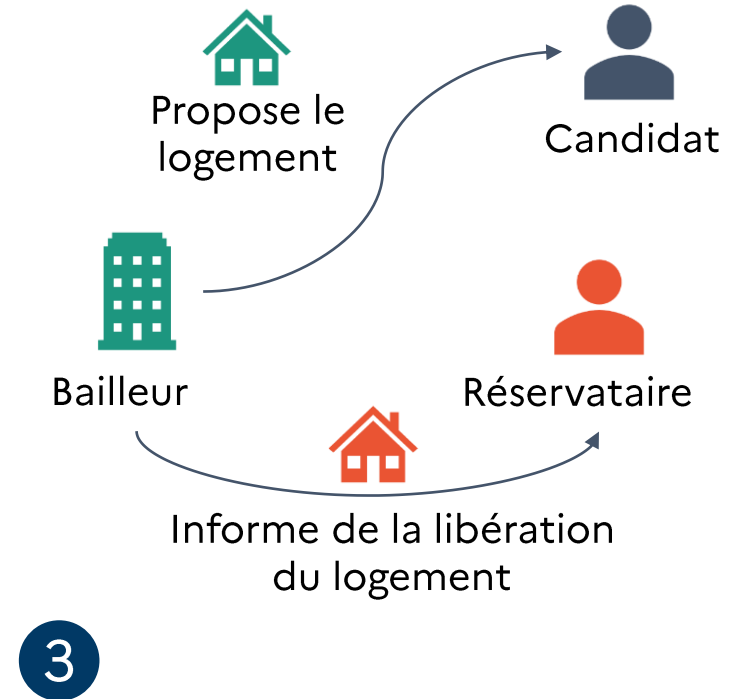
1

Le réservataire acquiert une réservation en droit simple ou en droit de suite sur un logement identifié en échange d'une somme d'argent



2

Le réservataire propose un candidat au bailleur qui attribue le logement réservé au candidat



3

Au départ du locataire deux situations :

- Réservation en droit simple : le logement revient dans le parc du bailleur qui peut l'attribuer à d'autres demandeurs
- Réservation en droit de suite : le bailleur propose à nouveau le logement au réservataire jusqu'à l'expiration de la durée totale de réservation