

**CONVENTION RELATIVE A LA GESTION EN FLUX DU
CONTINGENT DE LOGEMENTS RESERVES
A LA COMMUNE DE SEEZ**

La présente convention est établie entre :

OPAC SAVOIE, Office Public de l'Habitat, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le n° SIRET 77645954700100, dont le siège social est sis 9 RUE JEAN GIRARD-MADOUX 73000 CHAMBERY représenté par Monsieur HAINAUT Fabrice, en sa qualité de Directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « **le Bailleur** »,

Et

LA COMMUNE DE SEEZ, Collectivité territoriale, représentée par Monsieur ARPIN Lionel, en sa qualité de Maire, dûment habilité(e) à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **le Réservataire** »,

Ensemble dénommées « **les Parties** ».

1. Objet de la convention et document de référence

La présente convention a pour objet de répondre aux obligations issues de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, relative à la généralisation de la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Cette convention s'appuie sur la charte partenariale traitant ce sujet, applicable sur le département de la Savoie et signée par le Bailleur et acteurs majeurs du logement social en Savoie en date du 28/09/2023.

A défaut de mention contraire dans la présente convention, les dispositions de la charte partenariale s'appliquent.

2. Durée et révision

La convention est applicable au 01/01/2024 et sa durée de validité est de 3 ans.

Elle sera révisée obligatoirement à l'issue de chaque période triennale ou avant si le besoin s'en fait sentir, à la demande de l'une et/ou l'autre des parties.

Les parties s'engagent à une cohérence entre la présente convention et la charte partenariale.

Dans le cas où des divergences seraient constatées, les dispositions de la convention bilatérale prévaudront.

L'annexe chiffrée sera quant à elle, mise à jour chaque année à l'issue du bilan effectué et transmis au Réservataire, tel qu'indiqué au §10.

3. Champ d'application

La convention s'applique sur le territoire communal du Réservataire.

Paraphes :

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240523-2024-003-011-DE
Date de télétransmission : 28/05/2024
Date de réception préfecture : 28/05/2024

4. Modalités de conversion en flux des droits de réservation acquis en stock

4.1 Calcul du stock actuel issu de la garantie financière

Un état des garanties financières accordées au Bailleur pour la construction de logements locatifs sociaux en cours ou échues depuis moins de 5 ans a été dressé.

Conformément à la législation, le taux de logements réservés au titre des garanties financières est au plus égal à 20% des logements de l'opération et ce volume est à répartir entre les différents garants.

De plus, la date de fin de validité du prêt a été majorée de 5 ans comme en dispose l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Soit **DS1** le nombre de réservations en stock issu des conventions signées antérieurement avec le Réservataire*

* A défaut de convention signée, sont retenues les informations relatives aux prêts garantis (nombre de logements des opérations ; durée restante à courir pour les emprunts).

- Soit **AA** le nombre d'années, arrondi à deux décimales, restant à courir jusqu'à la fin de validité du prêt majorée de 5 ans

- Soit **TR** Le taux de rotation appliqué au nombre de logement sur la durée restant à courir.

TR = nombre de départs en 2022 au sein du parc du Bailleur sur le territoire de l'EPCI auquel la Commune est rattachée (mutations internes comprises)/nombre de logements total du Bailleur existant sur la Commune * 100.

- Soit **DU1** le nombre de réservations en droits uniques issu de la conversion de DS.

$$DU1 = DS1 * AA * TR$$

4.2 Calcul du stock actuel issu d'un apport de terrain ou d'un financement

Le recensement des conventions actuellement en vigueur conférant des droits de réservation en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement a été réalisé.

Il est convenu que chaque subvention et terrain ainsi accordés confèrent au réservataire un droit de réservation correspondant à 10% du nombre de logements total de chaque opération concernée. Ces droits acquis ne font pas l'objet d'une conversion et sont reportés tel quel dans le stock acquis.

- Soit **DU2** le nombre de réservations en droits uniques issu de l'inventaire des droits acquis au titre du présent paragraphe.

Il est constaté une absence quasi systématique de conventions multilatérales entre les parties quant à ces apports de terrain ou de financement.

Par conséquent, les principes suivants sont retenus : tous les financements ou apports identifiés par les parties font l'objet d'une prise en compte tel qu'indiqué supra. Pour ne pas pénaliser la Commune pour ce qui n'aurait pas été identifié, un minimum de 10% du flux annuel prévisionnel annuel sera affecté à la Commune.

Il sera toujours égal au minimum à 1 (un) droit unique.

Le Réservataire pourra bien entendu acquérir des droits à l'avenir, comme indiqué

4.3 Calcul du flux correspondant au stock actuel

Soit **DU** = DU1 + DU2 = le nombre total de réservations en droits uniques issu de la conversion du stock.

Le flux annuel du Réservataire est réputé égal à la représentativité du droit de réservation sur le territoire.

Par conséquent :

$$\text{Flux annuel}_{\text{Réservataire}} = \text{DU} / \text{NB total de logements du Bailleur sur le territoire}$$

Toutefois, de façon à équilibrer la répartition des réservations entre les différents contingents, et ne pas dépasser la représentativité théorique en lien avec la garantie d'emprunt et ou un apport de terrain ou un financement, le flux annuel Réservataire sera limité à 20%.

4.4 Prévision chiffrée du flux annuel Réservataire

Le flux annuel prévisionnel du Bailleur correspond à une prévision de départs de D unités.

Par conséquent, le nombre prévisionnel de droits de réservation dont pourra bénéficier le Réservataire est de :

$$\text{Flux annuel}_{\text{Réservataire}} \text{ (en nombre)} = \text{Flux annuel}_{\text{Réservataire}} \text{ (en \%)} \times \text{D prévisions de départs (en nombre)}$$

Si le volume prévisionnel de logements libérés est inférieur à 5, le premier logement rendu disponible suite à départ de locataire sera affecté prioritairement au Réservataire.

4.5 Résultats chiffrés

Une fiche par année est annexée à la présente convention.

Chaque fiche comporte notamment :

- le résultat des calculs indiqués au §4
- les prévisions chiffrées du Flux annuel Réservataire
- les éléments de bilan à compter de l'année 2025 ainsi que la liste des nouveaux programmes ayant engendré de nouveaux droits le cas échéant

5. Représentativité du flux annuel du Réservataire

Ce calcul est fait chaque année, en date de valeur ramenée au 1^{er} janvier de l'année N considérée.

La représentativité du flux annuel du Réservataire sera calculée à l'aune du flux annuel global des logements soumis à réservation par le Bailleur sur le département tel que décrit dans la charte partenariale.

Ce même calcul sera réalisé pour l'ensemble des réservataires.

6. Mise à disposition de droits de réservation par le Conseil départemental

Les droits de réservation acquis par le Conseil départemental au titre de la garantie financière qui n'auraient pas été mobilisés à hauteur des possibilités offertes, seront de fait, non décomptés dans le flux annuel global.

La plupart du temps, la non activation de ces droits permettra au Réservataire de bénéficier d'un volant de logements mis à disposition, plus important que l'objectif annuel indiqué dans la fiche annexe.

En contrepartie, si en cours d'année l'objectif chiffré annuel pour le Conseil Départemental s'avère manifestement sous-dimensionné sur le territoire du Réservataire concerné, le Bailleur mobilisera les droits nécessaires par l'utilisation de son propre contingent ou par sollicitation du Réservataire.

Les dispositions du présent article sont conformes à celles prévues dans la convention bilatérale établie entre le Conseil départemental et le Bailleur.

7. Cas des logements neufs mis en service dans l'année en cours

Concernant les programmes neufs, la 1^{ère} réservation sera faite sous forme de droit unique en gestion directe. La répartition des logements réservés fait l'objet d'une concertation en amont de la livraison entre les différents réservataires et le Bailleur de façon à équilibrer au mieux le peuplement de l'opération au moment de la mise en service effective.

La part du Réservataire au titre de la garantie financière est dans ce cas, identifiée à 10 % du nombre de logements de l'opération affectés une première fois en droit unique à la livraison et l'équivalent ajouté au stock en cours.

Des droits supplémentaires peuvent être accordés en contrepartie d'un financement ou d'un apport de terrain, valorisés à 10% du nombre total de logements de l'opération affectés une première fois en droit unique à la livraison et l'équivalent ajouté au stock en cours.

Les autres modalités sont détaillées dans la charte partenariale.

8. Cas des logements dans le parc existant

Le Réservataire entend : **(cocher la case)**

Déléguer au Bailleur la gestion de ses droits de réservation

Gérer directement ses droits de réservation

Les modalités relatives à ces modes de gestion sont décrites dans la charte partenariale.

9. Modalités de décompte des droits honorés

Les dispositions prévues dans la charte partenariale s'appliquent.

10. Bilan annuel et conditions de révision du flux annuel

Chaque année, un bilan de l'année écoulée N sera établi avant le 28/02/N+1 comme indiqué dans la charte partenariale.

10.1 Identification des variables

De façon à permettre la mise à jour du stock de droits uniques et déterminer le flux annuel N+1 du Réservataire :

- Soit **DU** le nombre de droits uniques issus de la conversion (cf §4)
- Soit **A** = le nombre de droits honorés
- Soit **nbMES** le nombre de logements mis en service (MES) par le Bailleur au cours de l'année N
- Soit **nbNEW** le nombre de nouveaux droits acquis du fait des MES

10.2 Bilan du nouveau stock de droits pour l'année N+1

$$DU_{N+1} = DU_N - A + nbNEW$$

10.3 Calcul du nouveau Flux du Réservataire annuel N+1

Le flux annuel du Réservataire est réputé égal à la représentativité du droit de réservation sur le territoire. Le nombre total de logement appartenant au Bailleur sur le territoire en N+1 tient compte des nouveaux logements mis en service dans l'année N le cas échéant.

Par conséquent :

$$\text{Flux Réservataire}_{N+1} = \frac{DU_{N+1}}{(\text{NB total de logements du Bailleur}_{N+1} + nbMES_N)} * 100 = \text{XX} \%$$

La même limitation que celle prévue au §4 sera appliquée.

10.4 Prévision chiffrée du nouveau flux annuel Réservataire

Le flux annuel Réservataire N+1 est calculé dans les mêmes conditions qu'au paragraphe 4.4.

10.5 Nouvelle représentativité du flux annuel du Réservataire

La nouvelle représentativité du flux annuel du Réservataire est calculée dans les mêmes conditions qu'au paragraphe 5.

à Chambéry, le

Le Réservataire

Le Bailleur
Fabrice HAINAUT
Directeur général

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240523-2024-003-011-DE
Date de télétransmission : 28/05/2024
Date de réception préfecture : 28/05/2024

1. Conversion en flux des droits de réservation acquis en stock

1.1 Calcul du stock actuel issu de la garantie financière

Conformément à la définition des éléments de calcul, contenue dans la convention de référence, les valeurs obtenues sont les suivantes :

- Soit **DS1** le nombre de réservations en stock issu des conventions signées antérieurement avec le Réservataire*
- Soit **DU1** = nombre de réservations en droits uniques issu de la conversion de DS1.

Le fichier récapitulatif correspondant à l'inventaire est joint à la présente annexe.

* A défaut de convention signée, sont retenues les informations relatives aux prêts garantis (nombre de logements des opérations ; durée restante à courir pour les emprunts)

DU1 = 13,40

1.2 Calcul Stock actuel issu d'un apport de terrain ou d'un financement

Conformément à la définition des éléments de calcul, contenue dans la convention de référence, les valeurs obtenues sont les suivantes :

- Soit **DU2** = nombre de réservations en droits uniques acquis au titre du présent paragraphe.

DU2 = 0,00

1.3 Calcul du flux correspondant au stock actuel

Soit $DU = DU1 + DU2$ = le nombre total de réservations en droits uniques issu de la conversion du stock.

DU = 13,40

Le flux annuel du Réservataire est réputé égal à la représentativité du droit de réservation sur le territoire concerné.

Le nombre total de logement appartenant au Bailleur sur la commune est de 74 au 31/12/2022.

Par conséquent : Flux réservataire = $13,40 / 74 * 100 = 18,11 \%$

En application des règles limitatives prévues dans la convention bilatérale,

Flux réservataire retenu = 18,13 %

2. Prévision chiffrée du flux annuel Réserveataire pour l'année N

Le taux de rotation observé en 2022 sur le territoire du Réserveataire est de 9,46 % soit une prévision de départs pour 2023 de 7 unités.

Par conséquent, le nombre prévisionnel de droits de réservation dont pourra bénéficier la Commune est de :
 $18,13 \% \times 7 = 1,27$

Flux annuel réserveataire prévisionnel converti en nombre = 1

3. Représentativité du flux annuel Réserveataire

Ce calcul est fait chaque année, en date de valeur ramenée au 1^{er} janvier de l'année N considérée.

La représentativité du flux annuel communal est calculée à l'aune du flux annuel global des logements soumis à réservation par le Bailleur sur le département tel que décrit dans la charte partenariale.

Soit 1564 le nombre prévisionnel de logements du flux annuel global

Le flux annuel communal représente = $1 / 1564 = 0,08\%$ de ce flux.

à Chambéry, le

Le Réserveataire

Le Bailleur

Fabrice HAINAUT

Directeur général - OPAC Savoie

1. Objet de la charte et partenaires associés

La présente charte organise les modalités d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social dans le département de la Savoie, dans le cadre de la gestion en flux.

Elle est élaborée en concertation entre des représentants de l'association départementale des bailleurs de la Savoie (AURA HLM Savoie), des trois Etablissements Publics de Coopération Intercommunales (EPCI) dotés d'un Programme Local pour l'Habitat et comportant au moins un Quartier prioritaire de la Ville (Arlaysière, Grand Chambéry et Grand Lac), d'Action Logement Services, du Conseil départemental et du Préfet de la Savoie.

Ces contributeurs s'engagent à respecter les principes édictés dans la présente charte qui pourra être citée en référence dans les conventions bilatérales obligatoirement signées entre les bailleurs et les réservataires. Pour ce qui concerne les réservations acquises par l'EPCI au titre des garanties d'emprunts et déléguées aux communes, la convention bilatérale avec l'EPCI comportera une annexe personnalisée (volume du parc, taux de rotation observé, objectif annuel) pour chaque commune accueillant un parc social sur ce territoire.

Elle s'applique donc sur le département de la Savoie, et pour chacun des réservataires, à l'échelle qui est la sienne (département, EPCI, commune).

D'autres partenaires peuvent s'intégrer dans ce cadre multi-partenarial et la signer en vue de l'utiliser sur leur territoire et le contingent dont ils peuvent être réservataires.

2. Durée et révision

Cette charte est applicable dès la signature par l'ensemble des membres contributeurs et sa durée de validité est de 3 ans reconductible tacitement par période identique.

La première année étant une année d'expérimentation permettant d'observer les effets des dispositions de la charte sur l'atteinte des objectifs fixés, cette charte fera l'objet d'une relecture globale à l'issue de celle-ci par un groupe de travail *ad hoc* piloté par l'AURA HLM Savoie. Les conventions bilatérales pourront être révisées en conséquence des constats réalisés dans le cadre de cette relecture globale.

Puis, au moins à chaque fin de période triennale ou avant si le besoin s'en fait sentir par saisine de l'AURA HLM 73 par un des signataires de la charte, afin de l'adapter.

Les modifications devront être validées par les membres contributeurs et la charte ainsi modifiée fera l'objet d'une information auprès de l'ensemble des parties intéressées.

Les conventions bilatérales qui découleront de la présente charte feront l'objet d'une clause de revoyure à la demande d'un des signataires.

Les parties s'assureront de la cohérence entre la charte et les conventions bilatérales.

3. Champ d'application

La présente charte porte sur l'ensemble du patrimoine locatif social existant au 1er janvier de l'année considérée. Les programmes livrés dans l'année sont également couverts par la charte dès leur date de mise en service effective.

Paraphes :

Préambule :

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a rendu obligatoire la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Les réservations ne pourront plus porter sur des logements identifiés physiquement, mais seront décomptés sur le flux annuel de logements mis à disposition par le bailleur, à l'exception des logements dont la gestion en stock peut être conservée (*voir point 5 Logements exclus du flux*).

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 (3DS) a reporté à la date butoir pour la mise en conformité des conventions de réservation en flux, au 23 novembre 2023.

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux. Cette réforme est codifiée dans les articles L441-1 et R.441-5, et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

Il indique qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département, sauf lorsque le réservataire est une commune ou un EPCI, le périmètre de la convention portant alors sur le territoire concerné.

L'instruction ministérielle du 28 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la gestion en flux des réservations de logements sociaux est accompagnée d'une Foire Aux Questions nationale du 09 juin 2022 émanant de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) permettant de répondre aux questions que peut poser l'application de la réforme d'un point de vue opérationnel.

Cette réforme a pour principaux objectifs de :

- Fluidifier les attributions de logements sociaux (LLS) libérés en permettant de les attribuer à tout réservataire nonobstant les participations financières ou les garanties d'emprunts dont ils ont fait l'objet,

• Faciliter le rapprochement offre/demande et la mise en œuvre des politiques locales d'attribution lorsqu'elles ont été définies dans le cadre de Conférences Intercommunales du Logement (CIL),

• Faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de logement des publics prioritaires d'une part, et des objectifs de mixité sociale, d'autre part.

Préambule identifié :

Préambule identifié :
Préambule identifié :
Préambule identifié :
Préambule identifié :

Atteinte de l'objectif de réception en préfecture
03/05/2024
Date de transmission : 28/05/2024
Date de réception : 28/05/2024

Paraphes :

Les logements sont ceux tels que décrits dans le répertoire du Parc Locatif Social (PLS).

L'inventaire réalisé par les différents organismes bailleurs pour l'État dans le cadre de la détermination de l'assiette générale du flux, servira de référence pour identifier le parc concerné et le parc exclu dans le cadre de la présente charte.

4. Parc concerné = logements soumis au flux

Le patrimoine des bailleurs objet de la convention est celui concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH, dont notamment les logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'APL et relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux,
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec concours financiers de l'État, à savoir les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels que les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.
- déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L.411-6 du CCH,
- appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ou gérés par eux,
- conventionnés ouvrant droit à l'APL des SEM agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de LLS,
- les logements des nouveaux programmes mis en service dans l'année sachant qu'ils font l'objet d'une gestion particulière pour la première affectation des logements (voir §8.1).

5. Logements non concernés par la gestion en flux

Le patrimoine des bailleurs non soumis à la gestion en flux des réservations est celui **ne répondant pas** aux caractéristiques du **point 4 Parc concerné = logements soumis au flux** ainsi que les logements suivants :

- logements-foyers, résidences sociales et CHRS, résidences universitaires,
- financés en PLI ou tout logement dit « intermédiaire » réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure et des établissements de santé. Ces logements peuvent également toujours faire l'objet d'une réservation en stock et par conséquent être identifiés dans des programmes immobiliers.
- en accord de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Citoyens (DDETSPP) de la Savoie, les logements suivants sont également exclus de la gestion en flux en cela qu'ils dépendent à des besoins spécifiques et nécessitent d'être mobilisés à ce titre. Il s'agit des logements :
- réservés par des associations d'hébergement ou d'accompagnement dans le logement qui bénéficient de l'accompagnement relatif à l'intermédiation locative telle que prévu à l'article L. 365-4 du CCH.

des logements **exclus** du flux sera revue tous les ans dans le cadre de l'établissement des objectifs de gestion en flux, en date de valeur du 01 janvier de l'année considérée.

6. Mise en conformité des conventions en cours

1^{er} cas : la réservation est caractérisée par un nombre de logements identifiés en stock

Le préalable à la transformation du stock est alors de dresser un inventaire partagé entre le bailleur et le réservataire en indiquant l'ensemble des éléments nécessaires à la conversion : caractéristiques complètes du logement, situation géographique, segment de marché et la date de fin de validité de la convention.

Un taux de rotation doit ensuite être déterminé de façon consensuelle entre les parties. Ce taux de rotation annuel sera appliqué sur la durée restante à courir, convertie en année, et ce calcul sera appliqué logement par logement. La somme de ces droits uniques ainsi convertis fera l'objet du stock de départ à écouler par le bailleur dans le cadre des attributions dues au réservataire.

Les modalités d'écoulement et la fixation d'objectifs annuels sont à définir dans les conventions bilatérales bailleur-réserveur qui doivent être signées.

2^{ième} cas : la réservation est exprimée en % des attributions annuelles

La mise en conformité consistera à reporter ce même pourcentage de réservation sur le flux annuel du bailleur.

3^{ième} cas : la réservation est exprimée en nombre d'attribution en droit unique (DU) (« pour un tour »)

Les DU non consommés par un réservataire feront l'objet d'un accord avec le bailleur concerné pour les modalités de consommation de ces droits.

4^{ième} cas : la réservation n'est pas exprimée de façon formelle

Cette dernière hypothèse est souvent avérée pour le droit de réservation en lien avec les garanties d'emprunts. Par conséquent, le préalable à la transformation du stock est alors de dresser un inventaire partagé entre le bailleur et le réservataire en indiquant l'ensemble des éléments nécessaires à la conversion : caractéristiques complètes du logement faisant l'objet de la garantie d'emprunt, situation géographique, segment de marché et la date de fin de remboursement du prêt.

La réservation acquise au titre de la garantie est considérée comme acquise 5 ans après la date de fin du prêt.

Les modalités de conversion de ces droits et la fixation d'objectifs annuels sont à définir dans les conventions bilatérales bailleur-réserveur qui doivent être signées.

7. Détermination du flux annuel en nombre de logements à répartir entre les différents réservataires

Ce calcul est fait chaque année, en date de valeur ramenée au 1^{er} janvier de l'année N considérée.

La détermination du flux annuel en nombre soumis à la réservation est faite en appliquant à l'assiette globale des logements soumis à la gestion en flux, le taux de rotation ⁽¹⁾ de l'année N-1 ainsi que les logements nouveaux à mettre en service dans l'année N après avoir opéré plusieurs déductions :

8. Modalités de répartition et de gestion des droits de réservation

Tous les réservataires signataires de la charte doivent poursuivre le même objectif d'efficacité et de réduction des délais de remise en location.

La recherche d'équité entre les différents réservataires doit aussi être partagée par tous.

En cela ils s'engagent à réaliser au plus juste le rapprochement offre/demande et à respecter les délais impartis pour proposer les candidats s'ils en ont la charge.

Selon le réservataire et son périmètre d'intervention, la répartition des propositions se fera à l'échelle communale, intercommunale ou départementale.

Le patrimoine libéré sera réparti à juste proportion entre les réservataires, y compris le patrimoine considéré comme moins attractif.

Sur les communes où le parc social est très peu volumineux et/ou la rotation est très faible, l'orientation du logement disponible à la location pourra être faite en priorité à la commune.

1. Cas des logements neufs mis en service dans l'année en cours

Concernant les programmes neufs, la 1^{re} réservation sera faite sous **forme de droit unique en gestion directe**.

La répartition des logements réservés fait l'objet d'une **concertation** en amont de la livraison entre les différents réservataires et le bailleur de façon à équilibrer au mieux le peuplement de l'opération au moment de la mise en service effective. La part de l'État est systématiquement conforme au taux prévu à l'article 7 de la présente convention.

Les modalités de répartition des logements neufs devront respecter les conventions bilatérales signées entre le bailleur et les réservataires concernés, en cas de financement, garantie financière ou apport de terrain sur l'opération neuve considérée.

Il s'agit de respecter les critères et modalités indiqués dans ces conventions de réservation, notamment nombre de logements réservés sur l'opération neuve considérée, leur type de financement (PLA, PLUS...), le délai de commercialisation, etc.

Si un logement vient à se libérer dans l'année ou pour les années suivantes, il sera soumis à la réservation en flux selon les modalités décrites dans le 2. *Cas des logements dans le parc existant.*

En compte dans le flux annuel des logements neufs prévisionnels puis le décompte des attributions des logements réservés dans ce cadre, et enfin, le bilan de l'écart entre le prévisionnel et le réalisé s'avère être un dispositif de gestion complexe à suivre, il sera envisagé de les comptabiliser de façon distincte. Cette appréciation sera faite à l'issue de la première année de fonctionnement.

Cas des logements dans le parc existant

Après libération d'un logement, le bailleur détermine vers quel réservataire il souhaite orienter le droit de réservation selon l'éligibilité du logement aux différents contingents.

Aucune hiérarchisation de réservataire ne peut être imposée au bailleur qui fléchera le logement en fonction de ses caractéristiques, des conditions d'occupations actuelles des résidences et de l'état d'avancement des différents objectifs qui lui sont assignés par contingent.

Paraphes :

Gestion directe par le réservataire

Si le choix du bailleur s'oriente vers un réservataire qui gère directement ses attributions, alors l'information de libération lui est transmise par courriel sur une adresse générique préalablement communiquée.

L'information comportera l'ensemble des informations relatives au logement, nécessaires au réservataire pour sélectionner les candidats, notamment :

- La localisation exacte,
- La typologie et les niveaux de loyer et charges,
- Le mode et la nature du chauffage,
- La nature du financement en lien avec le plafond de ressources à respecter,
- Toute autre information jugée utile par l'organisme ou le réservataire. (ex : accessibilité PMR, sénior, etc....)

Le réservataire accusera bonne réception du courriel dans un délai maximum de 2 jours soit par retour de mail soit par un système d'inter connexion informatique.

A partir de la réception, le réservataire devra se positionner, en acceptant ou refusant le logement, dans un délai maximum de 2 jours ouvrés suite à cette orientation. L'absence de réponse sous 2 jours vaut acceptation du logement.

En cas de refus, le bailleur peut soit l'attribuer aux candidats de son choix dans le cadre de ses procédures habituelles, soit se tourner à nouveau vers un second réservataire qui pratique la gestion directe et répète la procédure et ainsi de suite en cas de nouveau refus.

Si aucun de ces réservataires n'accepte le logement, le bailleur est libre de l'attribuer aux candidats de son choix dans le cadre de ses procédures habituelles.

A compter de l'acceptation du logement orienté, le réservataire s'oblige à proposer les candidats au bailleur sous 15 jours ouvrés. Le délai permet au réservataire de fournir au bailleur un dossier complet et conforme au regard de la réglementation.

Si le réservataire souhaite que ce soit le bailleur qui achève la complétude du dossier, alors il s'oblige à respecter un délai de 10 jours.

Ces délais et les modalités de transmission seront revus à l'issue de la 1^{ère} année et adaptés si nécessaire.

L'ensemble des dispositions légales concernant les attributions de LLS doit être respecté par le réservataire qui présente ses candidats, à savoir :

- Respecter les conditions d'attributions des LLS et disposer des pièces justificatives nécessaires à l'attribution,
- Utiliser le Serveur National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logement pour assurer une équité entre les candidats éligibles,
- Présenter au moins 3 candidats par logement sauf si les circonstances particulières le justifient (attribution DALO ou défaut de candidat dûment justifié par un taux de vacance notablement élevé),
- Respecter les priorités prévues au L 441.1 du CCH, et les objectifs qui s'y rattachent.

De plus, en lien avec les orientations d'attribution édictées par les CIL le cas échéant, les réservataires s'efforceront de :

Paraphes :

- Prendre en compte le système de cotation de la demande de logement en vigueur sur le territoire d'attribution du logement si concerné,
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale notamment liés aux quartiles de ressources.

Si le réservataire n'est pas en mesure de proposer des candidats, le bailleur se réserve le droit de trouver les candidats complémentaires pour le compte du réservataire. Le réservataire devra toutefois valider la candidature. Si le candidat refuse ou si aucun candidat n'est trouvé à l'issue du délai impartit, alors l'orientation du logement accepté par le réservataire mais sans suite donnée, sera décomptée comme indiqué dans la [partie 9. Modalités de décompte des droits de réservation honorés](#).

Le logement est alors de nouveau à rechercher par le bailleur selon la procédure ci-dessus.

Gestion déléguée au bailleur

Si le choix du bailleur s'oriente vers un réservataire qui lui a délégué les attributions de logements sur son contingent réservé en flux, alors la charge revient alors au bailleur de trouver des candidats selon ses procédures habituelles (soit par sélection des candidats au sein du vivier du réservataire soit par validation avant passage en CALEOL des candidats retenus) en veillant toutefois à :

- Respecter l'éligibilité au contingent du réservataire des candidats pressentis,
- Prendre en considération les éventuels éléments intrinsèques à la nature du réservataire (ex : caisse de retraite nécessitant l'application de critères supplémentaires).

En tout état de cause, le bailleur tiendra régulièrement informé le réservataire à différents moments du processus d'attribution (acceptation, refus, signature de bail).

Si le bailleur ne parvient pas à trouver des candidats sur le contingent du réservataire choisi, il est libre de le proposer à un autre réservataire dans le cadre de la procédure ci-dessus et les délais courent à partir de l'acceptation par le réservataire.

Dans le cas de la gestion déléguée, le bailleur est seul maître de ses délais de recherche de candidats et de passage en CALEOL et reste également titulaire de l'acceptation ou non de la proposition par les candidats.

Modalités de décompte des droits de réservation honorés

1- Cas de la gestion directe par le réservataire

Pour permettre le suivi, seront comptabilisés par réservataire et l'équivalence en droit honoré les indicateurs

Indicateur	Décompte
nombre de logement orienté vers lui	A voir à l'issue de la 1 ^{ère} année de fonctionnement
nombre d'orientations acceptées	

10. Bilan annuel

Par le biais de la gestion partagée des événements sur le SNE, le bailleur met régulièrement à jour les données de suivi des attributions par contingent de réservation.

Le gestionnaire territorial du SNE, à savoir la DDETSPP en Savoie, se charge d'établir un bilan des attributions par réservataire.

En parallèle le bailleur dresse un bilan détaillé de ses attributions au regard des **indicateurs de suivi** décrits ci-dessus.

Il détermine le niveau d'atteinte de ses objectifs de réservation par contingent.

Le bilan portera *a minima* les éléments descriptifs suivants par logement :

- Typologie,
- type de financement,

Paraphes :

3. nombre de baux non signés suite à CALEOL	En cas de refus de l'ensemble des candidats positionnés sur un logement par un même réservataire : 1 bail non signé compte pour 1 droit honoré dans la limite de 1 droit honoré par logement
4. nombre de baux signés	1 bail signé compte pour 1 droit honoré

En contrepartie de l'utilisation de ce système compensatoire, le bailleur pourra, sur demande du réservataire, justifier qualitativement la mise en œuvre des moyens nécessaires afin de limiter les refus après CALEOL (prise d'intérêt rapide, visite de logement anticipée, etc). Les conventions bilatérales pourront apporter des précisions sur les modalités du décompte.

L'analyse des indicateurs permettra d'identifier à quels moments se situent les décrochages : taux d'acceptation suite à orientation du logement faible ? non proposition en CALEOL ? refus du candidat après CALEOL, etc...

Au besoin, des analyses seront menées plus finement afin d'identifier les causes et les mesures correctives à mettre en place.

A l'issue de la première année de fonctionnement, un système compensatoire pourra également être mis en place au regard du taux d'acceptation par le réservataire suite à orientation des logements (2/1).

2- Cas de la gestion déléguée au bailleur

Pour permettre le suivi, seront comptabilisés par réservataire et l'équivalence en droit honoré les indicateurs suivants :

Indicateur	Décompte
1. nombre de baux non signés suite CALEOL	S'il est particulièrement élevé, ce nombre pourra être utilisé dans le cadre du rendu-compte annuel pour justifier qualitativement la non atteinte de l'objectif fixé sur un contingent
2. nombre de baux signés	1 bail signé compte pour 1 droit honoré

- adresse complète,
- EPCI,
- QPV et hors QPV,
- année de livraison,
- réservataire attributaire,
- n° RPLS des LLS.

De même, il établit un bilan récapitulatif sur l'année N-1 des éléments utilisés pour la détermination du flux annuel N-1, à savoir :

- **Pour A** : Nombre de logements réellement disponibles + Nombre de logement réellement mis en service
- **Pour B** : Nombre de logements réellement exclus (mutations internes effectivement réalisées, etc.)

Les conventions bilatérales précisent les conséquences de ce bilan sur la détermination de l'objectif de l'année N+1 en cas d'écart manifeste entre le prévisionnel et le réalisé.

Ces éléments sont transmis à l'Etat et à chaque réservataire avant le 28 février de l'année en cours pour vérification et ajustements éventuels.

Sur les territoires d'Arlysière, Grand Chambéry et Grand lac, ce bilan est aussi transmis au président de l'EPCI ; le bilan étant soumis à la CL.

La date butoir pour la validation bilatérale des bilans, est fixée au 31 mars. Ensuite, les nouveaux objectifs de l'année en cours peuvent être fixés.

En concertation entre les parties, des ajustements pourront intervenir au sein des conventions bilatérales sans pour autant remettre en cause les principes fondateurs édictés dans la présente charte.

Si le bilan annuel laisse entrevoir des opportunités d'amélioration de la présente charte et notamment revoir la pertinence des orientations prises, alors un comité technique composé des contributeurs ou de leurs représentants sera réuni afin de se concentrer sur les modifications à apporter au document. Les modifications devront être validées par les membres contributeurs et la charte ainsi modifiée fera l'objet d'une information auprès de l'ensemble des parties intéressées.

11. Annexes

Accusé de réception en préfecture
073-2171302850-20240523-2024-003-011-DE
Date de télétransmission : 28/05/2024
Date de réception préfecture : 28/05/2024

Paraphes :

1/ Calcul du flux annuel

Après inventaire, le bailleur possède 20 000 logements dont 3 000 exclus de la gestion en flux = 17 000 logements dans l'assiette soumise au flux

- Taux de rotation ⁽¹⁾ de 9% en N-1
⇒ Donc $17\ 000 * 9\% = 1\ 530$ = nombre de logements potentiellement libérés en N
- Part des mutations exclues du flux = 10% du nombre de logements potentiellement libérés en N
⇒ Donc $1\ 530 * 10\% = 153$ à exclure
- 300 logements à mettre en service en N dont 50 en PLJ (non soumis à la gestion en flux)
⇒ Donc 250 soumis à la gestion en flux (attribués selon les dispositions décrites dans le §9.1)
- 50 relogements ANRU à prévoir
- 10 logements vendus nécessitant un relogement

Le flux annuel prévisionnel du bailleur à répartir entre les réservataires est alors de :
 $1\ 530 + 250 - 153 - 50 - 10 = 1567$

Ce flux ne peut pas être réparti mécaniquement car plusieurs échelles sont à considérer. Les conventions bilatérales contiendront les éléments relatifs à l'indication du flux et si les parties en conviennent, le volume estimé qu'il représente.

A l'échelle du département :

- 30% au plus pour le contingent Etat dont 5% au plus pour les agents civils et militaires de l'Etat, soit un objectif chiffré fixé par l'Etat de 470 DU au plus 78 logements pour les fonctionnaires.
- Par exemple 12% du flux annuel pour le Conseil départemental, soit 188 DU. Mais le besoin est estimé à 50 DU ce qui correspond à 3,2% du flux annuel.
- Par exemple : 280 DU chiffrées par ALS ce qui correspond à 17,9% du flux annuel.

A l'échelle des collectivités territoriales autres que le Conseil Départemental : (par exemple)

- EPCI 1 : 5% du flux annuel du territoire de l'EPCI 1
- Commune 11 : => 5 DU sur l'année N
- Commune 12 : => 34 DU sur l'année N
- EPCI 2 : 5% du flux annuel du territoire de l'EPCI 2
- Et ainsi de suite pour l'ensemble des réservataires

Paraphes :

2 / Exemple de tableau récapitulatif de la distribution du flux :

Réservataire	Objectif en nombre	% flux annuel
Etat	470	30,0 %
Conseil départemental	50	3,2 %
ALS	280	17,9 %
EPCI 1	26	1,7 %
Commune 11	5	0,3 %
Commune 12	34	2,2 %
EPCI 2	17	1,1 %
Commune 3	1	0,04 %
Autres communes...	500	31,9 %
Autres réservataires	50	3,2 %
Contingent bailleur	134	8,6 %
TOTAL	1567	100 %

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240523-2024-003-011-DE
Date de télétransmission : 28/05/2024
Date de réception préfecture : 28/05/2024

Paraphes...

Type de droit	EPCI D PT73	Libellé réservataire	Commune de l'opération	LIBELLÉ	DATE DE SIGNATURE	DATE DERNIERE ÉCHEANCE	DATE DERNIERE ÉCHEANCE + 5	Nb LOG sur opération	Nb d'années restantes	10% des droits	Antenne	EPCI	Tx de rotation EPCI	DU convertis TR EPCI
DU1	Autre	Seez	Seez	399 SEEZ 9 LOG	26/08/1998	01/05/2045	01/05/2050	9	26,3	0,9	TARENITAISE	CC de Haute-Tarentaise	9,2%	2,19
DU1	Autre	Seez	Seez	793 SEEZ LES EPINOIS 17 LOG	24/09/2003	01/12/2055	01/12/2060	17	36,9	1,7	TARENITAISE	CC de Haute-Tarentaise	9,2%	5,80
DU1	Autre	Seez	Seez	875 SEEZ 14 LOG	15/10/2008	01/01/2061	01/01/2066	14	42,0	1,4	TARENITAISE	CC de Haute-Tarentaise	9,2%	5,43

Accusé de réception en préfecture
073-217302850-20240523-2024-003-011-DE
Date de télétransmission : 28/05/2024
Date de réception préfecture : 28/05/2024