

# LA GESTION EN FLUX DES DROITS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

---



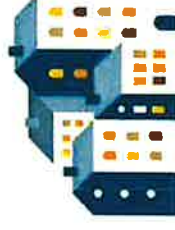
**Pour rappel**, en contrepartie de financements ou de garanties d'emprunt accordés lors d'opérations de construction ou réhabilitation de logements locatifs sociaux, un EPCI ou une commune (le réservataire), dispose d'un droit de proposition de candidats à la commission d'attribution des logements de 20 % des logements arrondis à l'entier inférieur.

Avant la **gestion se faisait en stock** et permettait aux réservataires de réserver des logements à l'adresse. Si un T4 se libérait et que le réservataire avait besoin de loger une personne seule, cela pouvait créer de la vacance inutile et ne pas répondre au besoin.

La loi Elan a généralisé la **gestion en flux annuel** des droits de réservation des logements locatifs sociaux.

La **gestion en flux** permet de réserver une proportion de logements et de mieux s'adapter aux demandes en cours. Les réservations porteront sur un flux annuel de logements disponibles à la location et distribués aux réservataires afin que ces derniers présentent des candidats en vue d'une Attribution.

## GESTION EN STOCK



## GESTION EN FLUX

Logements libérés dans l'année



- Les objectifs de cette réforme

**Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social, Optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée, faciliter la mobilité résidentielle et favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés.**

**Renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires** pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement.

**Cette réforme des attributions (passage en flux) est une opportunité pour formaliser des droits de réservation qui pourront permettre de loger les salariés des communes ou de l'EPCI et les habitants de la commune d'implantation.**

**Ces droits assureront également aux communes et à la CARO d'être informées avant toute mise en location.**

- **La convention de gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux**

Depuis le décret n°2011-176 du 15 février 2011, une convention de réservation signée entre tout bénéficiaire de réservations et le bailleur social définit les modalités pratiques de la mise en œuvre des droits de réservation, notamment les délais dans lesquels ce bailleur est tenu de signaler la mise en service et la vacance de l'intégralité des logements réservés.

- **Faut-il obligatoirement signer une convention de réservation ?**

**Oui, tout réservataire doit signer une convention de réservation.**

Le décret du 20 février 2020 rappelle l'obligation pour chaque réservataire de signer une convention avec chaque bailleur social. Cette obligation est inscrite à l'article R. 441-5 du CCH : « *Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre* ».

# Les modalités de la convention

Des conventions multipartites entre la CARO, chaque bailleur et les communes concernées.

A ce jour 5 bailleurs disposent d'un parc de logements mis en location sur le territoire :

RHO	Breuil-Magné / Cabariot / Echillais / Fouras / Ile-d'Aix / Loire-les-Marais / Moëze / Moragne / Port-des-Barques / Rochefort / Saint-Froult / Saint-Hippolyte / St-Jean d'Angle / St-Laurent-de-la-Prée / Tonnay-Charente
IAA	Echillais / Fouras / Ile-d'Aix / Port-des-Barques / Rochefort / Saint-Agnant / Tonnay-Charente
HABITAT 17	Echillais / Ile-d'Aix / Rochefort / Saint-Agnant / Tonnay-Charente
HABITAT DE LA VIENNE	Rochefort
NOALIS	Fouras / Rochefort / Port-des-Barques

Et de « nouveaux » projets sont en cours

CCMH	Fouras / Tonnay-Charente
ERILIA	Tonnay-Charente
DOMOFRANCE	Rochefort / Soubise / Tonnay-Charente
HABITAT 17	Echillais
HABITAT & HUMANISME	Saint-Agnant
HABITAT DE LA VIENNE	Tonnay-Charente



## L'exercice du droit de réservation

Dans un objectif d'établir un processus simple, fluide et efficace, il est proposé que **la CARO** :

- **Capitalise l'ensemble des droits** de réservation y compris ceux octroyés en contrepartie d'une garantie d'emprunt d'un financement et/ou d'un apport de foncier accordés par les communes signataires.
- **Rétrocède le choix de ses candidats** à la commune sur le territoire de laquelle le logement qui lui est proposé se libère.

## Evaluation et pilotage du dispositif

Avant le 28 février de chaque année, les bailleurs transmettent à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente par réservataire.

## Durée de la convention

La convention prend effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et s'applique jusqu'au 31 décembre 2027. Elle est tacitement renouvelable 1 fois pour une durée de 3 ans.



## La gestion du droit de réservation

### au choix des communes

#### La gestion directe

Le réservataire présente des candidats (parmi les demandes éligibles à son contingent) pour attribution par la CAL du logement dont la mise en service ou la remise en location lui a été signalée.



La gestion directe implique la réalisation de l'ensemble de la procédure d'enregistrement d'une demande de logement social.

#### La gestion déléguée

Le bailleur a délégué la gestion du contingent à son choix parmi les candidats éligibles à son contingent dont les dossiers seront présentés à la CAL et donc rechercher l'adéquation offre/demande

En gestion déléguée, les liens privilégiés avec le bailleur sont maintenus. A chaque libération de logement, le bailleur informe le réservataire (CARO) ainsi que la commune sur le territoire de laquelle le logement se libère, qui peut alors proposer des candidatures au bailleur.



## Délibérations et circuit de signature de la convention

- Le Conseil Communautaire du 19 septembre 2024 a approuvé les termes de la convention et autorisé le Président à signer (délibération et convention jointes)

### Les suites

- Les communes :
  - Prennent une délibération autorisant le/la Maire à signer la convention (une proposition de délibération est fournie),
  - Décident du mode de gestion (gestion directe ou gestion déléguée)
  - Désignent une personne référente. Cette personne sera informée **par mail** par le bailleur de la libération d'un logement (l'article 7 de la convention décrit les modalités d'échanges entre le bailleur, la CARO et la commune). **La commune doit s'assurer qu'en période d'absence de la personne référente, les mails des bailleurs puissent être reçus et traités.**
- Plusieurs conventions multipartites seront donc à signer. Le service habitat de la CARO assurera le circuit de signature.

Nous vous remercions d'adresser votre délibération dès qu'elle sera visée du contrôle de légalité à [habitat@agallo-rochefortocean.fr](mailto:habitat@agallo-rochefortocean.fr) en nous précisant :



Le mode de gestion retenu.

Le nom et les coordonnées (mail et tél) de la personne référente.

Contacts : Virginie GUYON (06 24 39 71 83),

Jérôme RAGOT (05 16 84 37 41)

AR Prefecture

017-211701461-20241016-D074\_2024A1-DE

du le 31/10/2024

du le 31/10/2024

**ROCHEFORT**  
**OCEAN**

Communauté d'agglomération