



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Paris, le **28 MARS 2022**

Réf : ML/2022-03/12103

La ministre

à

Mesdames et Messieurs les préfets de
région et de département

Directions régionales de
l'environnement, de l'aménagement du
logement et direction régionale et
interdépartementale de l'hébergement
et du logement (Ile-de-France)

Directions départementales des
territoires (et de la mer)

Directions départementales de l'emploi,
du travail et des solidarités

Objet : mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux

PJ :

Annexe relative à la cotation de la demande de logement social

Annexe relative à la gestion en flux des réservations de logements sociaux

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a mis en place deux réformes importantes pour la procédure d'attributions de logements sociaux, à savoir la généralisation de la cotation dans les principaux EPCI, et la généralisation complète de la gestion en flux des réservations de logements sociaux.

Ces deux réformes visent à améliorer le fonctionnement du système d'attributions pour remplir les grands objectifs de la politique du logement.

La cotation permet la mise en place d'un cadre clair et partagé, assis sur des critères connus de tous. Par la transparence qu'elle permet sur la priorisation des demandeurs de logements sociaux, elle facilite la compréhension et l'acceptation de la procédure d'attributions.

La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande, et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part, et des objectifs de mixité sociale dans et en dehors des quartiers de la politique de la ville d'autre part. Elle permettra aussi de faciliter les mutations au sein du parc social, ce qui est un objectif majeur.

La mise en œuvre de ces réformes a été freinée par la crise sanitaire qui a mobilisé vos équipes et celles de l'ensemble des acteurs concernés. Les échéances initialement fixées par la loi ELAN, respectivement au 24 novembre 2021 pour la gestion en flux et au 31 décembre 2021 pour la cotation, sont ainsi apparues difficiles à tenir pour un grand nombre de territoires. C'est pourquoi 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 (dite loi 3DS) a prolongé de deux ans ces échéances.

Ce décalage ne doit toutefois pas ralentir davantage le déploiement de ces réformes. Je souhaite donc que vous veilliez à ce bon déploiement et que vous accompagniez les acteurs concernés, en restituant le sens et la finalité de ces réformes au-delà de leur seule appropriation technique.

Pour la mise en œuvre de ces réformes, s'agissant notamment de la gestion en flux du contingent préfectoral, et pour vous appuyer dans les échanges avec vos interlocuteurs, vous trouverez ci-joint deux annexes – l'une portant sur la mise en œuvre de la gestion en flux, l'autre sur la mise en œuvre de la cotation - visant à préciser les principales étapes et modalités telles que résultant des textes législatifs et réglementaires en vigueur. Des documents de communication pédagogiques vous seront par ailleurs transmis en format numérique. Les équipes de la DHUP (sous-direction de la législation de l'habitat et des organismes de logement social) sont à votre disposition pour vous apporter leur concours et leur expertise.

Je vous demande de tenir le ministère régulièrement informé du bon déploiement de ces réformes, et, notamment, de transmettre à la DHUP d'ici le 30 avril 2022 un point actualisé de l'avancement dans chaque département comprenant a minima :

- la liste des territoires dotés d'une conférence intercommunale du logement (CIL), d'une convention intercommunale d'attributions (CIA), d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et d'un système de cotation de la demande conforme à la loi ELAN ; à cet égard, l'article 78 de la loi 3DS contient des dispositions de nature à accélérer la conclusion des CIA ;
- la liste des territoires qui se doteront de ces outils en 2022, selon un calendrier que vous élaborerez avec les EPCI ;
- la description des modalités d'animation locale de ces deux réformes ;
- la liste des conventions de gestion en flux déjà signées pour ce qui concerne le contingent de l'Etat, et les perspectives de signature en 2022.

Je sais pouvoir compter sur votre mobilisation et celle de vos services pour la bonne mise en œuvre de ces avancées essentielles pour l'amélioration de notre système d'attributions, alors que plus de deux millions de demandeurs restent en attente d'un logement social.

Emmanuelle WARGON



Annexe relative à la cotation de la demande de logement social

La cotation de la demande de logement locatif social (LLS), qui consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à leur appliquer une pondération, poursuit l'objectif de renforcer la transparence de la procédure d'attributions.

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) avait offert la possibilité à certains établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de mettre en place un système de cotation de la demande, à titre facultatif. La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a modifié l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) afin de rendre obligatoire un système de cotation sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la métropole de Lyon, de la Ville de Paris et des établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris (MGP)¹. Un décret² est venu préciser les modalités de mise en œuvre.

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 (loi 3DS) reporte la date butoir pour la mise en œuvre d'un système de cotation au 31 décembre 2023.

1. La cotation de la demande est fixée par le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) du territoire

Les évolutions législatives et réglementaires récentes consacrent les EPCI comme responsables de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur leur territoire, les intercommunalités représentant l'échelle cohérente avec le bassin de vie, voire le bassin d'emploi. L'habitat et le logement sont au cœur d'un projet de territoire. La production de logements, répondant à un besoin actuel et prospectif, et le peuplement via les attributions sont étroitement liés pour permettre l'accès au logement de tous et la mixité sociale dans les villes et les quartiers.

Le système de cotation relève ainsi de la responsabilité des EPCI, chefs de file de la réforme des attributions. Il s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes de LLS et concerne tous les réservataires. Il permet de qualifier les demandes de logement sur la base de critères objectifs, partagés et pondérés tant pour la désignation que pour l'attribution des LLS. Enfin, il doit éclairer sur les priorités d'attributions et permettre au demandeur d'apprécier le positionnement relatif de sa demande par rapport aux autres demandes, ainsi que le délai d'attente moyen constaté, pour une typologie et une localisation de logement analogues à celui demandé. Il peut prévoir un système de cotation spécifique aux demandes de mutation des locataires du parc social.

¹ Dans la suite du texte, ces différents établissements ou collectivités (s'agissant de la ville de Paris) seront désignés par le terme "EPCI".

² Décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social, codifié aux articles R.362-2, et R.441-2-10 à R.441-2-17 du CCH

Le système de cotation est inscrit dans le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID), dans le cadre d'une révision de celui-ci, ou d'une adoption si l'EPCI n'y avait pas encore procédé.

Le CCH³ précise les modalités selon lesquelles l'EPCI adopte son PPGDID, ce document étant celui qui définit des orientations destinées à satisfaire le droit à l'information sur le territoire et à assurer la gestion partagée de la demande. Le PPGDID précise en outre le principe et les modalités de la cotation, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. La procédure d'adoption de la cotation est donc intimement liée à celle du PPGDID qui est réglementairement encadrée.

S'agissant de l'Île-de-France, le décret prévoit que le préfet de région peut consulter le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) sur des critères susceptibles d'être communs. Cette disposition a été introduite pour encourager une réflexion globale à l'échelle de l'Île-de-France, dans un souci de mise en cohérence des politiques publiques conduites sur ce territoire et dans un cadre de discussion collégial.

La procédure d'adoption du PPGDID est engagée par une délibération de l'EPCI (de la métropole de Lyon, de la Ville de Paris ou de l'EPT sur le territoire de la MGP). Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération, le préfet porte à la connaissance de l'EPCI les objectifs à prendre en compte sur son territoire en matière de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs de LLS.

Lorsque le PPGDID existe déjà mais qu'il ne précise pas les modalités de cotation de la demande, une nouvelle délibération n'est pas nécessaire pour lancer la procédure. La transmission du projet à la connaissance (PAC) constituera l'élément déclencheur. La délibération interviendra ensuite pour modifier le PPGDID.

Le contenu du PAC variera selon que l'EPCI dispose ou non déjà d'un PPGDID, comprenant éventuellement un système de cotation.

S'agissant des territoires disposant déjà d'un système de cotation, le PAC indiquera selon les cas l'obligation de réviser le PPGDID afin de le rendre conforme à la réglementation en vigueur ainsi que, le cas échéant, avec les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement (CIL). Sur ces territoires, vous veillerez à ce que la mise en œuvre d'un nouveau système de cotation soit partagée avec l'ensemble des parties prenantes. Par exemple, le système de cotation ne saurait être la généralisation, sans travail partenarial, d'un dispositif déjà en place qui ne concernerait qu'une partie des réservataires ou de la demande.

Vous rappellerez que le PPGDID, le cas échéant révisé, ne pourra pas être adopté s'il n'intègre pas les modifications motivées que vous aurez demandées en application du dernier alinéa de l'article R.441-2-11 du CCH.

Les EPCI peuvent s'appuyer sur le module spécifique "cotation" adjoint au système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) et mis en service en 2021. Ce module est

³ Articles R.441-2-11 et suivants.

mis à disposition des EPCI et permet d'appliquer une cotation dès la demande de logement social (DLS) renseignée dans le SNE.

Le module cotation fonctionne à partir de critères prédéfinis intégrés à la plateforme informatique⁴ (cf. partie 3 – Liste des critères du module de cotation du SNE). Les EPCI définiront leur propre pondération de ces critères. Les EPCI devront demander à être habilités sur le module cotation. Pour ce faire, le référent désigné crée un compte Cerbère, s'il n'en dispose pas, et envoie une attestation le désignant comme référent sur le module cotation à l'adresse : sne-cotation@developpement-durable.gouv.fr.

La procédure est décrite à l'adresse <http://sne.info.application.logement.gouv.fr/utilisation-du-module-de-cotation-sne>. L'équipe chargée du maintien en condition opérationnelle du SNE procède alors à l'habilitation du compte sur le module cotation. Cette habilitation ouvre aussi des droits automatiques pour l'accès à "l'environnement école" afin de permettre aux EPCI de tester leur modèle.

Certains EPCI souhaiteront développer leur propre module de cotation avec des critères qui pourront être différents de ceux qui seront disponibles dans le SNE. Ils pourront le faire mais devront rendre leur système informatique compatible avec le renseignement automatisé du SNE afin que les demandeurs puissent tous évaluer leur situation à partir du portail grand public du SNE⁵. Vous veillerez à suivre l'avancement des systèmes de cotation adoptés par ces EPCI et leurs évolutions, et à en informer la DHUP.

Que l'EPCI utilise le module de cotation du SNE ou développe son propre outil de cotation, interfacé avec le SNE, le PAC abordera les points suivants :

- le traitement des informations figurant dans le dispositif de gestion partagée des dossiers de demande de logement social doit permettre d'appliquer le système de cotation de la demande ;
- le système de cotation doit s'appliquer de manière uniforme à l'ensemble des demandes sur le territoire concerné, quelle que soit la qualité du demandeur, et quel que soit le réservataire ;
- le système de cotation constitue une aide à la décision. Il ne s'agit pas d'établir un classement des demandeurs qui aurait pour conséquence d'introduire une procédure de désignation automatique des candidats ou d'attribution des logements. L'aide à la décision consiste à éclairer les décideurs, au stade de la désignation de candidats par les réservataires, ou de l'examen par la commission d'attribution du bailleur, en tenant compte des objectifs d'attribution au bénéfice des publics prioritaires, mais également de la mixité sociale au regard notamment de la connaissance du parc et de son occupation, ainsi que des dynamiques locales.
- le système de cotation doit être cohérent avec la définition législative des publics prioritaires. Il s'agit, en premier lieu, des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO et des ménages entrant dans une des catégories définies à l'article L.441-1 du CCH. Il doit donc permettre de favoriser la sélection et la visibilité de ces publics. A ce titre, le module de cotation dans le SNE permet aux réservataires de filtrer les demandeurs identifiés comme prioritaires par le système de

⁴ Cette liste peut être complétée par des critères libres, dans la limite de dix critères.

⁵ Pour toutes les demandes hors système particulier de traitement automatisé (SPTA), cette fonctionnalité de consultation de la cotation sur le PGP est effective depuis le 1er septembre 2021.

cotation. Les demandeurs sont par ailleurs informés de cette reconnaissance sur le portail grand public.

- le système de cotation doit être compatible avec les orientations des conférences intercommunales du logement (CIL) qui peuvent définir des priorités locales, dans le respect des priorités qui découlent directement de l'application de l'article L.441-1 du CCH. Cela implique que la procédure de labellisation des publics prioritaires soit pleinement efficiente au regard des priorités tant nationales que locales et intervienne avant l'attribution. Le recours à l'outil SYPLO est à cet égard fortement encouragé, étant précisé que la cotation SYPLO s'efface au profit de la cotation prévue par le décret du 17 décembre 2019.

- la loi 3DS prévoit un objectif d'attribution pour les travailleurs clés dont les fonctions ne peuvent être télétravaillées. Leur accès au logement est un facteur déterminant du bon fonctionnement des territoires et représente un vecteur de mixité. Aussi, la prise en compte de cette problématique par les CIL doit être encouragée et pourra aboutir, le cas échéant, à son intégration dans le processus d'attribution via l'établissement d'objectifs spécifiques, mais aussi la mise en œuvre d'un critère ciblant par exemple les travailleurs modestes.

- le demandeur doit être informé des critères de cotation, des modalités de pondération, et de la cotation de sa demande (qui peut prendre une valeur chiffrée ou "note"). Il doit également être en mesure d'apprécier le positionnement de sa demande ainsi que le délai d'attente moyen constaté par rapport aux demandes analogues. Il s'agit pour le demandeur d'être informé de la meilleure note, de la plus faible et de la médiane, ainsi que du délai d'attente moyen constaté l'année précédente en fonction de la typologie de logement demandée (T1, T2, T3, etc. et PLAI/PLUS/PLS) sur chaque EPCI où le demandeur a fait une demande. Enfin, le demandeur doit être informé du caractère prioritaire ou non de sa demande, sous réserve de vérification de sa situation lors de l'instruction⁶.

- le PPGDID doit préciser les cas dans lesquels le refus d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur a des effets sur la cotation de la demande et ses conséquences. Quelles que soient les conséquences (par exemple dépriorisation temporaire ou retrait de points pour une durée raisonnable), il est souhaitable que le PPGDID veille à la proportionnalité des conséquences d'un refus et garantisse les droits des demandeurs. Il est aussi possible de prévoir la possibilité d'un recours devant une instance de conciliation.

- en application de l'article R.441-2-10 du CCH modifié par le décret n°2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social, le PPGDID doit définir des modalités spécifiques pour l'évaluation du système de cotation. Vous jugerez de l'opportunité de demander une évaluation annuelle pendant les premières années afin de mesurer la contribution du système de cotation à l'atteinte des objectifs légaux et locaux en matière d'attributions.

En parallèle à ce travail préalable sur la demande, doit être conduit le travail de qualification de l'offre prévu dans le PPGDID. Le document de recommandations élaboré par le GIP SNE pour l'élaboration de cette qualification pourra constituer une annexe du PAC.

S'agissant de la méthodologie et de l'association des acteurs locaux, le PAC indiquera :

⁶ A l'aide des informations comprises dans le nouveau formulaire CERFA de la demande de logement social

- les informations relatives aux travaux antérieurs conduits par les acteurs locaux. A ce titre, vous valoriserez ceux conduits dans le cadre des diverses instances dont celles du PDALHPD pour définir les publics prioritaires et les procédures de labellisation ;

- l'obligation, et la nécessité d'associer étroitement les communes membres, les bailleurs sociaux et Action Logement Services. Au-delà de cette obligation, vous ferez valoir les avantages à convier également, aux réunions techniques qui seront organisées, l'ensemble des réservataires de logements présents sur le territoire, les ADIL, les agences d'urbanisme, voire les représentants locaux des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation, et les représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 31 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. La participation de tous ces acteurs du logement permettra d'aboutir à un système de cotation partagé par tous.

- que vos services sont à disposition des acteurs locaux pour participer aux réunions techniques concourant à la rédaction du projet de PPGDID ou à l'élaboration du système de cotation afin d'apporter leur expertise globale en matière d'attributions. Si, en amont, vous souhaitez, au niveau régional ou départemental, organiser des réunions d'échanges visant à sensibiliser les EPCI à l'obligation d'élaborer ou de réviser les PPGDID, les services de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) sont à votre disposition pour la préparation de ces temps d'échanges, et pourront, si vous le souhaitez, y participer.

2. La définition par l'EPCI des critères de cotation

Le « module cotation » du SNE propose un choix de critères reproduits dans la partie 3. Il procède au calcul de la cotation après pondération de chacun d'eux par l'EPCI.

Les EPCI qui feront le choix de développer leur propre module de cotation sans utiliser le module cotation proposé par le SNE, notamment dans les départements dans lesquels la demande de LLS est enregistrée dans un système particulier de traitement automatisé (SPTA) ou un service privatif agréé, ne seront pas tenus de retenir les critères qui sont proposés dans le cadre du « module cotation » du SNE. Dans ce cas, il vous appartiendra de contrôler la légalité des critères retenus. Ainsi, devront être exclus les critères qui pourraient présenter un caractère discriminatoire, tels que définis à l'article 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Conformément aux dispositions de l'article R. 441-2-10, les SPTA et systèmes privatifs devront être configurés pour permettre la communication de la cotation de chaque demande au SNE.

Afin de fiabiliser la demande de logement exprimée dans le SNE, et donc maximiser les succès lors de l'examen en commission d'attribution, le module de cotation du SNE permet, si l'EPCI le décide, le doublement des points lorsque la pièce justificative est fournie et date de moins d'un an (la reconnaissance automatique des documents facilitera cette analyse).

Le module du SNE propose trois grandes catégories de critères. La première est composée de critères qui correspondent à des demandes prioritaires (décision DALO et ménages prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH). La deuxième est composée de critères se rapportant à la situation du demandeur (ressources, domiciliation actuelle, situation familiale, professionnelle, contraintes géographiques, etc.). Enfin, l'EPCI a la possibilité de déterminer jusqu'à dix critères dits « locaux ». Ces critères devront également être partagés avec l'ensemble des parties prenantes.

La localisation actuelle du logement ou de l'hébergement - l'ancrage « territorial » - est un critère qui est couramment employé, dans le cadre des cotations déjà mises en place : il pourra continuer à être utilisé tout en veillant à la bonne application de l'article L. 441 du CCH qui précise que « l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur ».

Deux critères pourraient être associés à des points négatifs, pour une durée limitée : le refus d'un logement attribué adapté à la situation du demandeur, et une déclaration frauduleuse relevant manifestement du désir de maximiser la cotation de sa demande. Ils seront considérés comme des critères « locaux » dans le module SNE. Toutefois, il convient d'user de cette faculté avec prudence et sagesse pour les ménages prioritaires, car elle ne peut en aucun cas remettre en cause leur statut légal de prioritaire. S'agissant de la fraude, celle-ci devra être manifeste, le principe du droit à l'erreur devant être pris en considération.

Un cours en ligne pour utiliser le « module cotation » du SNE est mis à disposition des EPCI pour les aider aux paramétrages des modèles de cotation. Par ailleurs, le nouveau site des professionnels du SNE permettra aux partenaires d'accéder à de nombreuses ressources sur la cotation dont une foire aux questions qui sera régulièrement enrichie : <http://sne.info.application.logement.gouv.fr/>.

Un flyer destiné au grand public pourra être utilisé pour votre communication, il est disponible à l'adresse :

http://sne.info.application.logement.gouv.fr/sites/default/files/2021-09/SNE_Flyers_Cotation_Demandeurs.pdf

Vous trouverez enfin sur l'extranet de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux, dont l'accès est ouvert à tout acteur du logement social, (<http://extranet.reformedesattributions.logement.gouv.fr> ; Identifiant : reformedesattributions ; MDP : extr@net) un ensemble de ressources (textes législatifs et réglementaires, documents de communication, FAQ, pratiques, etc.) qui pourront appuyer vos travaux.

3. Liste des critères du module de cotation du SNE

Publics prioritaires (définition législative)	CRITERES (Outil de cotation)
L. 441-1 du CCH Logements attribués à des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3	DALO
Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap	Handicap (Personne en situation de handicap, ou ayant à sa charge une personne en situation de handicap)
Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code	Appartement de coordination thérapeutique
Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale	1 ^{er} quartile
Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition (regroupe les champs du cerfa « Logé en logement-foyer » ou « Résidence hôtelière à vocation sociale » ou « Structure d'hébergement » ou « Centre départemental de l'enfance » ou « Logement temporaire »)
Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée	A vécu une période de chômage de longue durée
Personnes exposées à des situations d'habitat indigne	Logement indigne

<p>Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code</p>	<p>Violences au sein du couple ou menace de mariage forcé</p>
<p>Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :</p> <p>-une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;</p> <p>-une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime</p>	<p>Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords</p> <p>(Se reporter à la rubrique « précisions complémentaires » du CERFA de la demande de logement social)</p>
<p>Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles</p>	<p>Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle</p> <p>(Se reporter à la rubrique « précisions complémentaires » du CERFA de la demande de logement social)</p>
<p>Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal</p>	<p>Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme</p> <p>(Se reporter à la rubrique « précisions complémentaires » du CERFA de la demande de logement social)</p>
<p>Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent</p>	<p>Sur occupation avec au moins un mineur</p> <p>Logement non décent avec au moins un mineur</p>

Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers	<p>Personnes dépourvues de logement et d'hébergement</p> <p>(regroupe les champs du cerfa « Sans abri, habitat de fortune, bidonville » ou « Occupant sans titre, squat; camping » ou « Habitat mobile »)</p> <p>Personnes hébergées par des tiers</p> <p>(regroupe les champs du cerfa « Chez les parents ou chez les enfants » ou « Chez un particulier » ou « A l'hôtel »)</p>
Personnes menacées d'expulsion sans relogement	En procédure d'expulsion sans relogement
Situation professionnelle	
	<p>CDD ou interim</p> <p>Etudiant ou apprenti</p> <p>Assistant familial ou maternel à son domicile</p> <p>Travailleur(s) pauvre(s)</p> <p>Ancien étudiant en résidence étudiante</p>
Situation personnelle	
	<p>Personnes âgées (à partir de 60 ans)</p> <p>Jeunes de moins de 30 ans</p>
Logement actuel	
	<p>Logement non décent</p> <p>Sur occupation (nombre de pièces)</p> <p>Sur occupation (surface)</p> <p>Logement de fonction</p> <p>Loyer trop élevé</p> <p>Taux d'effort trop élevé</p> <p>Logement repris ou mis en vente par son propriétaire</p> <p>Logement bientôt démoli</p> <p>Logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie</p>

Situation du logement	
	Logement éloigné du lieu de travail Logement éloigné des équipements et services Changement du lieu de travail
Situation familiale	
	Rapprochement familial Divorce ou séparation Départ de personne(s) à charge du foyer Parents en divorce ou séparation Parent isolé Naissance attendue dans un logement trop petit Personne(s) âgée(s) en difficulté financière dans un trop grand logement Personne(s) âgée(s) dans un logement inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie
Caractéristique de la demande	
	Ancienneté de la demande 2ème quartile des demandeurs 3ème quartile des demandeurs 4ème quartile des demandeurs
Localisation	
	Habite l'EPCI Travaille dans l'EPCI Habite la commune Travaille dans la commune Pièces valides
Mutation interne	
	Mutation interne au parc social Sous occupation

Annexe relative à la gestion en flux des réservations de logements sociaux

L'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, Action Logement Services et les organismes à caractère désintéressé peuvent contracter des droits de réservation de logements locatifs sociaux (LLS) auprès des organismes de logement social (OLS) en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière.

Jusqu'à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), la gestion des réservations pouvait se faire soit en stock, soit en flux. La gestion en stock consiste à identifier, pour chaque contingent de réservation, des logements mis à disposition du réservataire lors de leur livraison ou de leur libération. La gestion en flux, qui rompt le lien entre un logement physiquement identifié et un contingent de réservation, s'exerce sur un flux annuel de logements mis à disposition du réservataire.

La gestion en stock est apparue être 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. Avec la généralisation de la gestion en flux, le bailleur dispose donc de plus de souplesse pour affecter le logement disponible à un réservataire, permettre une meilleure allocation de l'offre de logements en fonction de la demande exprimée, et répondre aux différentes obligations qui pèsent sur les attributions tant vis-à-vis des publics prioritaires que des objectifs de mixité sociale.

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 en précisant l'échelle territoriale sur laquelle porte la convention, le principe de libre négociation entre chaque réservataire et chaque bailleur, les dispositions spécifiques au réservataire Etat dont les réservations sont dédiées aux publics prioritaires, les modalités de calcul du flux annuel, les mesures de transparence et de sanctions. Les conventions de réservation signées avant le 24 novembre 2018 devront être mises en conformité avec les dispositions du décret le 24 novembre 2023 au plus tard, selon les dispositions de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS).

Les droits de réservation peuvent être gérés en « gestion directe » ou en « gestion déléguée » (au bailleur). Dans le premier cas, le réservataire propose les ménages candidats au bailleur logement par logement, dans le deuxième cas, il est confié au bailleur la désignation de candidats à partir de viviers de candidats constitués par les réservataires.

Le rôle des préfets et de leurs services est essentiel dans la généralisation du passage à la gestion en flux, aussi il importe de veiller à la bonne mobilisation de tous les acteurs.

1. Le patrimoine locatif social concerné par la gestion en flux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation (CCH), dont notamment les logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux,

- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat (à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.),

- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L411-6 du CCH.

Pour les sociétés d'économie mixte agréées¹ en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de LLS, seuls les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL sont pris en compte.

Les logements-foyers et les résidences universitaires² ne relèvent pas des dispositions générales du CCH relatives aux attributions, et donc de la gestion en flux. Il en est de même pour les logements financés en PLI.

Par ailleurs, bien qu'il puisse s'agir de logements sociaux, ceux réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé (ce dernier point étant une nouveauté inscrite dans la loi 3DS) sont exclus de la gestion en flux.

Sur certains territoires, il peut être décidé, de façon partenariale et avec l'accord du préfet, que certains logements peuvent faire l'objet d'un mode de gestion spécifique dans le cadre de la gestion en flux. Il s'agit des PLAI-adaptés, des logements dédiés à la sédentarisation des Gens du voyage, des logements bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif, et des logements faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

2. L'échelle de contractualisation des conventions de réservation

Le décret du 20 février 2020 prévoit la signature d'une convention de réservation par réservataire et par bailleur à l'échelle d'un département. Cette convention, qui définit les modalités de mise en œuvre des attributions, porte sur tout le patrimoine locatif social du bailleur situé dans le département. Si un bailleur est présent dans plusieurs départements, par exemple au sein d'une même région, une convention par département devra être établie.

Lorsque le réservataire est une collectivité, le périmètre de la convention porte sur le patrimoine du bailleur situé dans cette collectivité, sauf si elle dispose de réservations sur un autre territoire du département.

Par ailleurs, un réservataire pourra, en cas de nécessité « dûment justifiée³ », conclure une convention à une échelle infra-départementale (EPCI, voire commune par exemple, ou même, dans certains cas, portion de commune), sans toutefois permettre l'identification d'un programme. Cette dérogation pourra par exemple être mise en œuvre si le réservataire justifie que l'échelle départementale ne permet pas de répondre à des besoins locaux de certains publics liés au lieu de travail, aux contraintes professionnelles en termes d'horaires et d'accès aux transports publics (centre de tri, centre de maintenance, dépôt pour une entreprise de transport, etc.). Elle pourra donc être utilisée pour certains types de travailleurs dits "essentiels" devant être logés à proximité de leurs lieux de travail.

¹ L. 481-1 du CCH

² L. 633-1 du CCH et L. 631-12 du CCH

³ Notion introduite par le décret sans qu'il ne précise auprès de qui s'opère la justification. La discussion doit s'instaurer au niveau local entre les bailleurs et leurs réservataires employeurs, sous le contrôle du préfet.

Cadre intercommunal

Il est possible d'élaborer, à l'initiative de l'EPCI, du bailleur et des réservataires concernés, un cadre commun pour tous les réservataires pour lesquels le périmètre de la convention s'inscrit, à l'échelle du département, dans le territoire d'un seul et même EPCI :

- soit par la signature d'un document cadre multipartenarial fixant les grands principes de suivi de la mise en œuvre de la réforme et d'échanges entre les partenaires, sans préjudice des conventions bilatérales qui seront signées par chaque réservataire avec le bailleur ;

- soit par la signature, a fortiori, d'un document unique valant convention de réservation pour lesdits réservataires.

Les réservataires dont le périmètre dépasse celui de l'EPCI (ex : Etat, Action Logement) pourront être signataires du premier type de document ci-dessus.

Cette approche collective peut favoriser une vision commune des besoins et des priorités, et la prise en compte des besoins de certains publics (dont les publics prioritaires). Il faudra dans ce cas veiller à ce que cette étape ne ralentisse pas le processus global d'établissement des conventions.

Les EPCI dotés d'une convention intercommunale d'attributions (CIA) ont des responsabilités relatives à la fixation de certains objectifs d'attributions. Il est donc essentiel qu'ils soient associés à la démarche quand bien même ils ne seraient pas réservataires.

3. Durée de la convention

Le décret ne précise aucune durée pour les conventions de réservation. Néanmoins, pour les conventions de réservation signées avec le préfet et relatives à la gestion des réservations de l'Etat, il est recommandé de retenir une durée de trois ans, avec tacite reconduction, sauf résiliation par l'une ou l'autre des parties. Les conditions et modalités d'une éventuelle résiliation seront précisées dans la convention.

Le décret précise en revanche que, le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire concerné. Les taux calculés pour assurer l'adaptation des conventions de réservation existantes seront ainsi susceptibles d'être ajustés annuellement, selon l'évolution du patrimoine du bailleur social (livraison de nouveaux programmes, démolitions, ventes), les financements apportés par chaque réservataire, et en tenant compte de l'extinction progressive éventuelle de certains droits de réservation.

Pour les conventions de réservation signées avec le préfet et relatives à la gestion des réservations de l'Etat, l'arrêté prévu au III de l'article R.441-5-2 précise qu'elles doivent prévoir les modalités de cette actualisation annuelle.

4. Détermination du taux affecté à un réservataire sur le flux annuel de logements à répartir

Le taux (exprimé en pourcentage) doit d'abord être déterminé pour l'adaptation des conventions existantes au cours de l'année de conversion. Il pourra ensuite être ajusté au cours du temps lors des actualisations annuelles des conventions.

La prise en compte éventuelle d'un taux historique de rotation sur un contingent dépend de la négociation entre le bailleur et son réservataire. Il en va de même de la détermination de la référence temporelle pour le calcul

du taux du flux. La prise en compte des taux de rotation historiques n'est toutefois pas conseillée en ce que le calcul de ces taux pose souvent des questions méthodologiques ne permettant pas d'en assurer la fiabilité. En particulier, ces taux ne seront pas pris en compte pour les réservations de l'Etat.

4.1. Les exclusions de l'assiette de référence pour le calcul du flux annuel

Le flux annuel réparti entre les réservataires comprend les logements libérés dans l'ensemble du patrimoine soumis à la gestion en flux, après avoir opéré plusieurs déductions :

- les mutations au sein du patrimoine de l'OLS

Cette prise en compte du volume consacré aux mutations vise à dynamiser les parcours résidentiels pour mieux répondre aux besoins des ménages.

- les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain

Le décret vise les « opérations de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ». Dans la version modifiée de cette loi en 2014, il s'agit des seules opérations menées dans les quartiers inscrits soit au Programme National de Rénovation Urbaine soit au Nouveau Programme National de renouvellement Urbain (NPNRU en cours de déploiement). Les opérations visées sont celles qui nécessitent un relogement des locataires. La qualité du relogement étant un élément clé de la réussite des projets de renouvellement urbain, il s'agit de permettre l'accès à une offre de qualité, en priorité dans le neuf ou dans du patrimoine livré depuis moins de cinq ans, à proximité des équipements, transports et services, et hors quartiers prioritaires. Il est entendu que cette possibilité offerte aux OLS d'accroître les possibilités de propositions de relogements doit être articulée avec les cadres partenariaux existants (accompagnement des ménages, engagements et chartes interbailleurs, CIA, etc.).

- les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH

Il s'agit des opérations d'intérêt local comme national. En cas de mise en place d'une telle opération, le nombre de relogements à effectuer faisant référence sera issu de l'enquête sociale et restreint aux ménages éligibles au logement social.

- les relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH)

Il s'agit d'accélérer le relogement en cas de situation d'urgence ou exceptionnelle ou en cas de carence constatée du propriétaire bailleur ou de l'exploitant. L'Etat ou la collectivité évalue alors le nombre de ménages concernés et propose une répartition interbailleurs des ménages titulaires d'une demande de logement social et éligibles à celui-ci.

- les relogements en cas d'opérations de vente

Sont concernées toutes les opérations de vente y compris celles au bénéfice d'une société de vente dès lors qu'elles appellent une mutation du locataire.

A titre d'illustration, vous trouverez ci-dessous un exemple concret 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 pour le patrimoine soumis à la gestion en flux, soit ici 1 000 logements

B = le nombre de logements exclus du flux (mutations, ANRU, ORCOD, police des bâtiments insalubres avec obligation de relogement, ventes) = 350

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

Gestion de l'urgence

Par nature, le décret n'intervient pas dans le champ de la gestion de l'urgence. Or certaines crises ponctuelles et territorialisées, sociales ou liées à des catastrophes naturelles ou industrielles par exemple, peuvent nécessiter de reloger en urgence des ménages et de mobiliser le parc social.

Une solution locale devra être trouvée avec les acteurs. Afin de faciliter la gestion de ces situations et dans le seul contexte de l'urgence immédiate, il pourra être décidé sous le contrôle du représentant de l'Etat dans le département de ne pas affecter ces relogements à un contingent, ce qui revient à les soustraire du flux selon le même mécanisme que les logements cités précédemment.

Cette faculté pourra aussi être utilisée par exemple, au nom de l'urgence et de la gestion de crise, pour attribuer un logement à une femme victime de violences lorsque cette solution permet de la mettre à l'abri, éventuellement accompagnée de ses enfants.

Remarque complémentaire liée aux soustractions à l'assiette de référence

Certains réservataires négocient auprès des bailleurs des « droits uniques », notion qui n'est introduite nulle part dans le CCH. Dans ce cas, ils doivent être convertis en un flux : en aucun cas, les logements attribués dans ce cadre ne peuvent être exclus de l'assiette du calcul du flux.

4.2. Détermination du taux affecté au contingent de l'Etat

Le décret du 20 février 2020 (article R 441-5-2 du CCH) prévoit que la part de l'Etat représente 30% au plus du flux annuel total de logements de chaque OLS, dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Pour l'adaptation des conventions de réservation existantes, vous proposerez aux bailleurs que ce taux soit par défaut fixé à 30 % et refuserez toute prise en compte d'un éventuel taux historique de rotation sur le contingent préfectoral.

Dans certains cas, notamment en zone détendue ou lorsque certains acteurs anticipent une difficulté à identifier 25% de ménages DALO ou prioritaires parmi le stock de demandeurs, vous pourrez accepter le principe d'une clause de revoyure destinée à examiner si et de combien le chiffre de 25% est surévalué par rapport aux besoins réels vis-à-vis de ces publics.

Sur les territoires les plus tendus, lorsque le préfet constate l'atteinte effective par les autres réservataires des objectifs qui leur sont fixés par la loi en matière d'attributions aux publics prioritaires, il est également possible

d'accepter une clause de revoyure pour moduler à la baisse le taux de réservation de l'Etat, sous réserve d'une évolution correspondante à la hausse des taux de réservation minimum des autres réservataires au profit des publics prioritaires.

Pour ce qui concerne l'étape de la procédure d'attribution à laquelle le décompte du flux s'effectue :

- *en cas de gestion déléguée au bailleur*, vous prendrez en compte les « attributions suivies de baux signés ».

- *en cas de gestion directe*, vous pourrez accepter de retenir les logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidatures examinées en CALEOL, sous réserve que les conditions d'un refus de candidats par la CALEOL et de réinjection dans le processus global d'attribution soient encadrées et pleinement transparentes d'une part, et que vous soyez destinataire d'un décompte annuel global à chacune des étapes suivantes : nombre de logements proposés à la DDETS⁴, nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats de la part de la DDETS, nombre de candidats acceptés en CALEOL, et nombre de baux signés. Dans ce cas, il importe de prévoir une clause de revoyure pour identifier les axes de progrès pour limiter le taux de chute entre propositions et attributions suivies de baux signés.

Les objectifs inscrits dans la convention de réservation doivent permettre le relogement des publics prioritaires tout en préservant la mixité sociale et l'équilibre des territoires. Ainsi, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet s'applique de façon uniforme dans chacune des communes du département (article R. 441-5-2 du CCH). En outre, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine d'un bailleur situé hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ne saurait être inférieure à 30 %.

Enfin, il est rappelé que pour permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou répondre à des besoins d'ordre économique, le préfet peut déroger par arrêté à cet objectif de 30 % du flux annuel total pour une durée limitée n'excédant pas un an⁵, ce qui permet d'augmenter temporairement le contingent réservé par l'Etat.

4.3. Détermination du taux pour les collectivités locales et leurs groupements

S'agissant des collectivités locales ou de leurs groupements, la part des logements réservés dans le cadre de la convention avec un bailleur déterminé, en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts qu'ils accordent, ne peut représenter globalement plus de 20% du flux annuel sur leur territoire. Un taux plus élevé peut être contractualisé si la collectivité territoriale ou l'EPCI ont contribué financièrement à des programmes de construction ou apporté un terrain.

La fixation du taux relève de la négociation entre la collectivité et le bailleur. Pour autant, vous pourrez rappeler le cas échéant qu'en ce qu'elle dépend de l'octroi d'une garantie d'emprunt, la collectivité n'est légitime à demander le taux maximum de 20% que dans la proportion des garanties effectivement accordées.

4.4. Détermination du taux pour les autres réservataires

Pour les autres réservataires, le taux est calculé, par défaut, sur la base du ratio explicité à l'article 5 du décret⁶, sauf si les parties conviennent d'une autre méthode. Selon les termes de cet article, en l'absence d'accord des

⁴ Ou à la DDT(M) en fonction de l'organisation des services de l'Etat dans le département

⁵ Deuxième alinéa de l'article R.441-5-2 du CCH

⁶ Article non codifié

parties à la convention de réservation, « *le flux annuel de logements, exprimé en pourcentage, mis à disposition d'un bénéficiaire de réservations, est calculé en fonction :*

- *du nombre de logements identifiés dans des programmes ou du flux annuel de logement réservés par le bénéficiaire sur le patrimoine de l'organisme bailleur dans le cadre de la convention qui doit être mise en conformité ;(i.e. les conventions de gestion en stock et en flux historiques)*
- *du nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine de l'organisme bailleur. »*

4.5. Cas spécifique des programmes neufs et des premières attributions

Le décret fait un cas particulier des programmes neufs et des premières attributions en indiquant que « *La convention de réservation précise les modalités de la concertation que l'organisme bailleur organise avec l'ensemble des réservataires concernés relativement aux désignations sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme* ». Cette disposition permet de trouver une issue satisfaisante aux cas de certains réservataires qui pouvaient souhaiter acquérir des droits *pour un tour* à l'occasion du financement des programmes neufs.

5. Mesures de transparence et d'échanges d'informations

Le passage à la gestion en flux implique de la transparence avec un partage entre tous les réservataires des informations et bilans transmis par les OLS. Le décret prévoit un certain nombre d'obligations au moment du lancement de la démarche de passage de la gestion en stock à la gestion en flux, dans le cadre, notamment, des instances de pilotage des attributions telles les conférences intercommunales du logement (CIL). Il prévoit aussi des bilans obligatoires.

5.1. Lors de la mise en conformité des conventions de réservation « historiques »

Préalablement à la mise en conformité des conventions de réservation, chaque OLS transmet à l'ensemble des réservataires l'ensemble des données relatives à la localisation, au nombre et à la typologie des logements sociaux réservés en l'état des conventions conclues, réservataire par réservataire, pour l'ensemble de son patrimoine locatif social dans le département. Cette information doit permettre à chaque réservataire de disposer d'un état de la situation de ses réservations, comme de celles de l'ensemble des réservataires, en vue des discussions avec les OLS pour la conclusion des conventions de réservation. Je vous invite à définir avec l'ensemble des bailleurs un calendrier pour la transmission de cette information partagée, laquelle doit intervenir le plus en amont possible par rapport à la date butoir de mise en conformité des conventions de réservation qui est désormais fixée au 24 novembre 2023.

Les discussions entre les bailleurs et les réservataires s'engagent ensuite sur cette base afin de permettre la mise en conformité des conventions avant cette date butoir.

Chaque convention de réservation, quel que soit le réservataire, doit être transmise sans délai par l'OLS au préfet de département, ainsi que, sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV, de la métropole de Lyon, de la ville de Paris et des EPT de la MGP, au président de l'EPCI, de l'EPT, de la métropole de Lyon et au maire de Paris⁷.

⁷ Application du III de l'article 5 du décret

5.2. Le suivi de la gestion en flux au cours du temps et les informations obligatoires

Chaque année, avant le 28 février, les réservataires reçoivent un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier de la politique de la ville, commune et période de construction⁸. Ce bilan comporte un bilan des attributions réalisées au titre des relogements et mutations soustraits au calcul du flux. Ces informations sont aussi transmises au président de l'EPCI, de l'EPT, de la métropole de Lyon et au maire de Paris suivant les cas, avant le 31 mars.

La plupart des données existent dans le SNE, et, après un retour d'expérience sur les premières années, il est vraisemblable que ce type de bilan puisse être automatisé. Il est néanmoins fortement recommandé que le bilan soit mis en forme et signé du directeur général de l'organisme pour anticiper d'éventuelles contestations sur les données renseignées dans le SNE. A cet égard, il convient d'insister sur l'intérêt mutuel de veiller à la qualité, l'exhaustivité, et le rythme régulier des renseignements portés par les bailleurs dans le SNE lors des radiations pour attributions, lesquels doivent inclure les réservataires.

Par ailleurs, l'enquête RPLS⁹ contient une information sur les logements gérés en flux qui viendra progressivement se substituer au renseignement historique des contingents logement par logement et donnera, en nombre de logements gérés en flux rapportés au nombre total de logements, une bonne photographie de l'avancement de la conversion en flux des stocks de réservation historiques. Il importe également d'insister sur la qualité du renseignement de cette information nécessaire au bon pilotage de la politique publique.

Chaque année, avant le 28 février, les réservataires sont également informés du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours, et de leur affectation prévisionnelle par catégorie d'opération¹⁰. Il s'agit de déterminer un volume prévisionnel qu'il convient d'objectiver et de documenter. Pour les ventes, il s'agit d'identifier les logements impliquant un relogement qui seront mis en vente dans l'année, et d'estimer le nombre de relogements correspondants. Il en est de même s'agissant des mutations dans le parc social.

Enfin, un bilan annuel des attributions doit dorénavant être présenté devant chaque commission d'attributions des logements. Il est également souhaitable qu'un bilan soit examiné chaque année par le conseil d'administration de chaque bailleur.

6. Sanctions encourues en cas de non-respect des dispositions du décret

L'article 6 du décret tel que modifié en juillet 2021 prévoit qu'à défaut de transmission d'une nouvelle convention de réservation ou d'une convention de réservation modifiée, les logements réservés en stock dans le cadre de la convention existante au 24 novembre 2023 peuvent s'ajouter au flux annuel de logements réservés par le préfet jusqu'à conclusion d'une convention conforme.

Si le bailleur ne respecte pas ses engagements prévus dans la convention signée avec le préfet, celui-ci a la possibilité de résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois. A défaut de signature de la convention ou en cas de résiliation de celle-ci, le préfet règle par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie l'Etat¹¹.

⁸ Article R441-5-1 du CCH

⁹ Répertoire des logements locatifs sociaux

¹⁰ I du R441-5 du CCH

¹¹ Application du IV du R441-5-2

Néanmoins, avant l'application de ces sanctions, il est important de signaler les cas rencontrés au ministère (DHUP), afin, le cas échéant, d'adopter une démarche coordonnée entre départements, et proportionnée au regard des manquements.

* * *

Le rôle du préfet et l'engagement de ses services dans la mise en œuvre de la gestion en flux et le passage d'une gestion en stock vers une gestion en flux est primordial. La négociation de la convention avec l'Etat constitue une des clés pour répondre notamment aux enjeux qui concernent les publics prioritaires, dans le cadre des obligations légales et des politiques locales d'attributions (orientations des CIL, engagements des CIA). Mais elle doit aussi être l'occasion d'impulser une dynamique pour les négociations entre le bailleur et les autres réservataires, éventuellement dans le cadre d'une convention cadre multipartenariale dont les conventions bilatérales seront des déclinaisons.

Bien que non partie prenante des négociations bilatérales entre un réservataire et un bailleur, vous pourrez être amenés à jouer le rôle d'accompagnateur afin de veiller à ce que ces négociations se déroulent dans des conditions permettant à chacun d'atteindre ses objectifs. Vous informerez régulièrement la DHUP des initiatives locales qui seront prises et qui pourront être partagées dans les comités technique et de pilotage installés au niveau national. Une équipe de conseil et de suivi a été mise en place à la DHUP, vous pouvez l'informer ou la solliciter via l'adresse reform-des-attributions@developpement-durable.gouv.fr.

Le processus sera l'occasion d'insister sur le besoin de mise en place des CIL et d'adoption des CIA partout où elles n'existent pas encore, afin de donner un cadre général et partagé aux politiques d'attributions menées localement, sans que cela ne soit un préalable à la négociation des conventions de réservation. La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale apporte à cet égard des outils nouveaux à son article 78, dont je vous invite à vous emparer.

Enfin, le processus sera aussi l'occasion de veiller à ce que les procédures de labellisation des publics prioritaires soient efficaces, partagées et indiscutables afin que le vivier de ces publics soit identifié en amont de l'attribution, de manière à mieux mesurer les progrès que la réforme engendrera et ses effets concrets vis-à-vis des ménages et des priorités arrêtées par le législateur et les pouvoirs locaux.

Vous trouverez par ailleurs sur l'extranet¹² de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux, dont l'accès est ouvert à tout acteur du logement social, un ensemble de ressources (textes législatifs et réglementaires, documents de communication, FAQ, pratiques, etc.) qui pourront appuyer vos travaux.

¹² <http://extranet.reformedesattributions.logement.gouv.fr> ; Identifiant : reformedesattributions ; MDP : extr@net