

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY



Convention cadre de gestion en flux des droits de réservations de logements locatifs sociaux dans la Métropole du Grand Nancy

La présente convention est établie entre les soussignés :

D'une part,

La Métropole du Grand Nancy désignée sous le terme « la collectivité »,

Et les communes de Art-sur-Meurthe, Dommartemont, Essey-Lès-Nancy, Fléville-devant-Nancy, Heillecourt, Houdemont, Jarville-la-Malgrange, Laneuveville-devant-Nancy, Laxou, Ludres, Malzéville, Maxéville, Nancy, Pulnoy, Saint-Max, Saulxures-lès-Nancy, Seichamps, Tomblaine, Vandœuvre-lès-Nancy et Villers-lès-Nancy,

Et d'autre part,

Les bailleurs sociaux, représentés par Union et Solidarité (U&S) et Arelor

Contexte

L'article 114 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a décidé du passage à la gestion en flux des droits de réservation octroyés en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière. Cette loi (article L441-1 du code de la construction et de l'habitation) prévoit que la convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement et les engagements souscrits dans le cadre de la Convention intercommunale d'attribution.

Sur le plan opérationnel, la gestion en flux porte les objectifs suivants :

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc social ;
- Optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée
- Faciliter la mobilité résidentielle
- Favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés,
- Renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires.

La Métropole a installé sa Conférence intercommunale du logement en 2017 et a approuvé la Convention intercommunale d'attribution en 2019. Elle doit maintenant mettre en œuvre avec les communes et les bailleurs sociaux la gestion en flux des droits de réservation des logements Hlm.

La présente convention-cadre est signée entre la Métropole, les communes (bénéficiaires des droits de réservation directement ou par délégation de la Métropole) et les deux associations représentant les bailleurs sociaux ; elle sera complétée chaque année par des conventions d'application qui seront signées par la Métropole et les communes avec chaque bailleur.

Article 1 - Objet de la convention-cadre

La présente convention-cadre a pour objectif de fixer les modalités identiques à l'ensemble des communes et des organismes bailleurs métropolitains, relatives à la gestion en flux et au suivi des droits de réservation des communes et de la Métropole du Grand Nancy qui ont été délégués aux communes.

Cette convention-cadre de réservation porte sur l'affectation d'un flux annuel de logements à la Métropole et aux communes, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

La présente convention définit :

- Le parc de logements sociaux concernés par la gestion en flux des réservations
- Les modalités du flux annuel de logements sociaux
- Les modalités de gestion du parc concerné
- Les engagements et objectifs
- L'évaluation annuelle de la convention
- L'actualisation de la convention
- La durée de la convention

Article 2 - Détermination du parc de logements sociaux concernés par la gestion en flux des réservations

Le patrimoine des bailleurs concerné par la gestion en flux est défini par l'article L 411-1 du CCH :

- Les logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- Les logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État (financement antérieur à 1977) ;
- Les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L411-6 du CCH ;
- Les logements appartenant à l'organisme d'habitation à loyer modéré ou gérés par celui-ci.

Sont exclus de la gestion en flux :

- Les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;
 - Les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ;
 - Les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ;
 - Les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé, dont le mode de gestion est maintenu en stock.
 - Sous réserve de l'accord du préfet : les logements financés en PLAI-A, les logements destinés à la sédentarisation des gens du voyage, les logements avec agréments art 109.
- D'autre part, les logements ciblés par une opération de vente ou de démolition sont également exclus.

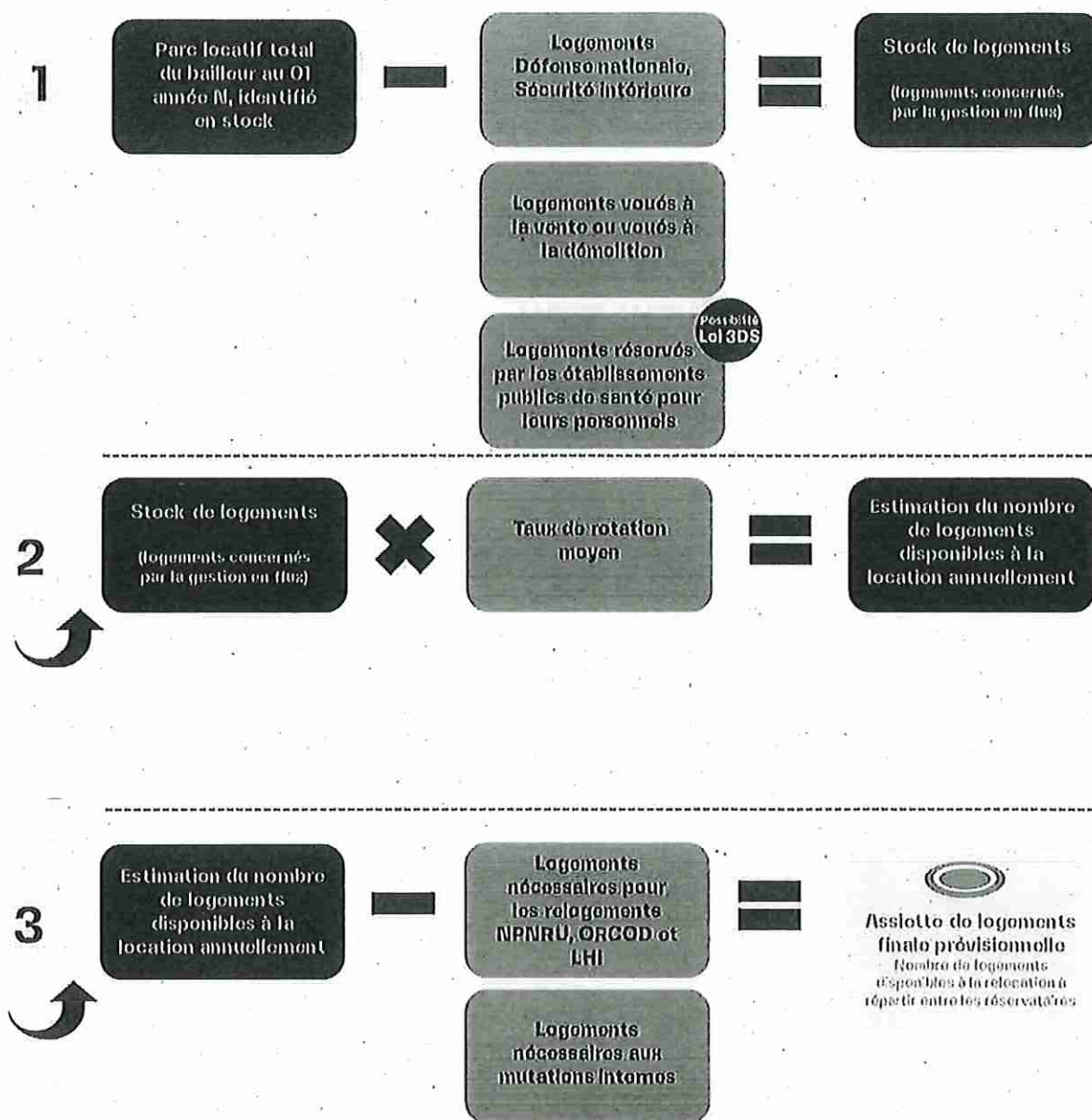
Article 3 - Détermination du flux annuel de logements sociaux

3.1. Détermination de l'assiette de calcul

L'assiette prévisionnelle de logements répartie en flux entre les réservataires comprend les logements libérés ou mis en service dans l'ensemble du patrimoine du bailleur soumis à la gestion en flux, après avoir opéré plusieurs déductions :

- Les relogements nécessaires dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain :

- Les relogements nécessaires dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH
- Les relogements nécessaires en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;
- Les relogements nécessaires aux mutations internes au sein du parc du bailleur ;
- Les relogements nécessaires en cas d'opération de vente.



En application de l'article R 441-5 du CCH, les bailleurs informeront la Métropole avant le 28 février de chaque année :

- du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours et de leur affectation par catégorie d'opération (relogements ANRU ORCOD, LHI, prévisions de vente et de mutations internes)
- ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

3.2. Détermination de la part du flux affectée aux collectivités

Pour les collectivités (Métropole et communes), la part des logements réservés en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts est fixée à 20 % du flux annuel sur le territoire.

Ce taux est identique pour la ville de Vandoeuvre qui garantit 50% des emprunts, l'autre partie étant garantie par la Métropole.

Il est rappelé que ce taux s'applique dans les conditions prévues par la réglementation et conformément aux engagements contractuels conclus par les parties avec le droit de réservation des autres réservataires de logements (Etat, Action Logement, ...).

3.3. Possibilité d'une part supplémentaire du flux affecté à la commune

Ce flux pourra évoluer via une réévaluation annuelle et des nouveaux droits acquis.

De plus, conformément à l'article R 441-5-4 du CCH, si la commune, en plus de la garantie d'emprunt, apporte un terrain ou un financement, elle pourra alors négocier des droits supplémentaires et donc un taux plus élevé pourra être contractualisé. Le taux supplémentaire viendra s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation de la commune mais dans le respect des droits des autres réservataires.

3.4. Application d'un taux de rotation moyen

La définition du taux de rotation est la suivante :

Nombre de logements libérés dans l'année
_____ X 100

Nombre de logements dans le parc

Le taux retenu pour calculer les logements disponibles à la location de l'année n est le taux moyen de rotation métropolitain de l'année n-1 de chaque bailleur.

Le taux moyen métropolitain du bailleur est appliqué à l'assiette brute des logements de chaque commune.

Ce taux est actualisé chaque année.

Article 4 - Modalités de gestion

4.1. Mode de gestion retenu

La Métropole, les communes et les bailleurs sociaux font le choix d'une gestion en flux directe, non déléguée aux bailleurs.

4.2. Modalités de la gestion directe

Les modalités suivantes ont été retenues :

- Le bailleur propose un logement à la commune par courrier électronique
- Celle-ci s'engage à lui présenter sous 15 jours trois candidats (sauf insuffisance de candidat ou ménages DALO en application de l'article R 441-3 du CCH) en indiquant si elle le souhaite un ordre préférentiel dans le respect de la réglementation en vigueur.
- La notification sous forme de courrier électronique adressée par la collectivité au bailleur mentionne le numéro unique d'enregistrement des candidats ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.
- En cas d'insuffisance de candidatures adaptées aux logements réservés, la collectivité motivera par courrier auprès de la commission d'attribution, lors de la transmission du ou des dossiers, qu'elle est amenée à présenter un nombre de candidats inférieur à trois.
- Le bailleur complétera dans ce cas la liste des candidats à partir du fichier de la demande locative sociale pour le logement proposé.

Il est rappelé que le choix du candidat auquel le logement est attribué finalement retenu est effectué par la Commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

Le bailleur pourra, par ailleurs, continuer à se tourner vers la commune pour proposer des candidats lorsqu'il attribue un logement en propre ou lorsque les autres réservataires n'ont pas de candidats à proposer.

4.3. Gestion particulière des logements neufs : première mise en location.

Concernant les logements neufs, le taux de 20% octroyé à la commune s'applique lors de la première mise en location.

Pour chaque opération de construction neuve livrée, le bailleur notifie à la commune les logements proposés et la date à laquelle les logements sont pour la première fois disponibles, un mois au moins avant cette date. La commune dispose d'un délai maximum de 15 jours pour proposer des candidats au bailleur.

Dans ce cadre, le bailleur adresse à la collectivité par courrier électronique la liste des logements qui lui seront proposés pour la première mise en location, avec les informations suivantes :

- Adresse ;
- Type ;
- Surface habitable ;
- Étage, la présence ou non d'un ascenseur ;
- Montant du loyer et de la provision pour charges ;
- Mode et la nature du chauffage ;
- Plan de chacun des logements ;
- Nature du financement ;

Liste non exhaustive, à compléter selon les pratiques (accessibilité PMR, surface utile, ...)

4.4 Gestion particulière des logements adaptés produits dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Les logements pour les ménages défavorisés produits dans le cadre du PDALHPD restent gérés dans le cadre de la CTDAL. Les ménages sont proposés par U&S en lien avec les communes.

Article 5 - Engagements et objectifs

5.1 Engagements des bailleurs

La commune concernée et la Métropole du Grand Nancy sont destinataires des convocations (ordre du jour) et des procès-verbaux des séances de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) pour lesquelles des logements sont attribués.

Les engagements des bailleurs portent sur les logements proposés à chaque commune.

5.2. Engagements des communes

Les communes proposeront des candidats disposant d'un numéro unique d'enregistrement au SNE.

Les candidats proposés par les communes devront leur permettre d'atteindre les obligations précisées d'une part dans l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation et d'autre part dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Ainsi chaque commune s'engage à réserver 25% de ses attributions aux publics prioritaires tels que définis dans l'article L 441-1 du CCH.7

Chaque commune adressera à la Métropole, pour le 28 février de chaque année, le nombre des ménages prioritaires qu'elle a proposés l'année précédente au bailleur pour une attribution dans le cadre de leurs droits de réservation en précisant si le logement leur a ou non été attribué.

5.3. Engagements de la Métropole

La Métropole présentera en Conférence Intercommunale du Logement le bilan des conventions de gestion des droits de réservations.

Article 6 - Bilan annuel des droits de réservation

Le bilan est établi annuellement sur l'année civile.

Conformément à l'article R 441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet aux communes et à la Métropole un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation (hors et en quartier politique de la ville), commune et période de construction. Il précise également la date de passage en Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements et la date de signature du bail.

Le bilan prendra la forme du tableau qui suit, transmis par la Métropole en décembre de l'année précédente :

| Logement- adresse | Commune | Typologie | QPV/hors QPV | Date de construction | Type de financement | Date de CALEOL | Bail signé ou non | Proposition Public prioritaire oui/non |
|----------------------|---------|-----------|-----------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|---|
| 1 | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | |
| ... | | | | | | | | |

L'objectif de ce bilan qualitatif et quantitatif de la gestion en flux (objectivé et documenté) consiste à :

- Vérifier que les bailleurs ont proposé un nombre de logements conforme à la convention
- Examiner les éventuels écarts et en analyser les causes (refus, inadéquation, ...)
- Confirmer ou pas la procédure de mise à disposition des logements (mode de gestion).

À la suite du bilan, s'il apparaît que le bailleur n'a pas atteint ses objectifs, un point est opéré entre les communes, la Métropole du Grand Nancy et le bailleur afin d'en établir les raisons et de définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 7 : Durée de la convention et avenant

La présente convention-cadre est conclue pour une durée de 3 années à compter du 1^{er} janvier 2024.

Elle pourra être modifiée par avenant notamment pour intégrer l'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux; modifier le mode de gestion ou les modalités de gestion, prendre en compte les nouveaux besoins des communes ou de la Métropole, ...

Article 8 : Mise en œuvre opérationnelle

La présente convention-cadre sera déclinée en conventions d'application annuelles entre chaque bailleur, la Métropole du Grand Nancy et les communes, qui fixeront chaque année l'assiette des logements concernés par la gestion en flux, le taux de rotation retenu et le nombre de logements sociaux réservés aux collectivités (Métropole et communes)

Fait à Nancy, le

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le Président de la Métropole du Grand Nancy

Mathieu KLEIN

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le Président de l'association territoriale HLM de Lorraine (ARELOR)

Michel CIESLA

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le Président d'Union et Solidarité

Jean-Marie SCHLERET

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune d'Art-Sur-Meurthe

Jean-Pierre DESSEIN

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Dommartemont

Alain LIESENFELT

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune d'Essey-lès-Nancy

Michel BREUILLE

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Fléville-devant-Nancy

Alain BOULANGER

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Heillecourt

Didier SARTELET

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Houdemont

Maurizio PETRONIO

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Jarville-la-Malgrange

Vincent MATHERON

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Laneuveville-devant-Nancy.

Eric DA CUNHA

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Laxou

Laurent GARCIA

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Ludres

Pierre BOILEAU

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Malzéville

Bertrand KLING

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Maxéville

Christophe CHOSEROT

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Nancy

Mathieu KLEIN

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Pulnoy

Marc OGIEZ

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Saint-Max

Eric PENSALFINI

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Saulxures-lès-Nancy

Bernard GIRSCH

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Seichamps

Henri CHANUT

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Tomblaine

Hervé FERON

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Vandoeuvre-lès-Nancy

Stéphane HABLOT

CONVENTION CADRE DE GESTION EN FLUX DES DROITS DE RESERVATIONS DE
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LA METROPOLE DU GRAND NANCY

Le maire de la Commune de Villers-lès-Nancy

François WERNER