

## PASSAGE EN FLUX DU CONTINGENT D'ACTION LOGEMENT

### Cadre régional en vue des échanges entre les bailleurs sociaux et Action Logement Services sur les territoires en Hauts-de-France

*VF validée par le CA de l'URH le 2 juin 2021*

La loi ELAN a posé le principe de la gestion des contingents en flux **pour le 24 novembre 2021** (décret du 20 février 2020). Une convention de réservation doit obligatoirement être signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur afin de définir les modalités pratiques de leur mise en œuvre. Sa durée est laissée à la libre appréciation des parties. Si la convention Bailleur-Action Logement Services ne peut être signée avant que ne soit signée la convention Etat-Bailleur, le dialogue local bailleur-Action Logement est d'ores et déjà engagé sur les territoires de la région.

Ce dialogue vise à **rechercher les modalités de mise en œuvre qui contribuent le mieux à répondre aux orientations et objectifs des politiques intercommunales d'attribution** définies par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) et les Convention Intercommunales d'attributions (CIA).

Le présent document a pour vocation d'être **un cadre d'échanges entre les bailleurs de la Région et Action Logement Services** au moment de l'élaboration de ces futures conventions. Il contient **des préconisations partagées entre l'URH Hauts-de-France, représentant des bailleurs sociaux en région Hauts-de-France et Action Logement Services Hauts-de-France** afin de s'adapter aux enjeux de chaque organisme et de chaque territoire.

Au travers de ce cadre régional, les deux partenaires partagent plusieurs intentions :

- Celle du **pragmatisme** : les échanges bilatéraux ALS-bailleurs doivent partir de la réalité calculée des droits de réservations propres à chaque bailleur ; les modalités de mise en œuvre sont adaptées aux enjeux des volumes en question.
- Celle de **la simplicité et de l'agilité** pour tous : tant pour les équipes des bailleurs que pour celles d'Action Logement Services
- Celle de **l'évolutivité** : **ne rien figer, ni dans le marbre, ni dans le temps** en prévoyant une clause de revoyure annuelle et un dispositif de suivi continu permettant d'adapter les conditions de mise en œuvre

#### **PROPOSITIONS D'OBJECTIFS REGIONAUX PARTAGES par Action Logement Services et le Mouvement Hlm Hauts-de-France :**

Action logement Services et le mouvement Hlm Hauts-de-France souhaitent que le passage du contingent en flux prenne en considération les objectifs partagés suivants :

- La mise en œuvre du contingent en flux doit permettre aux bailleurs et à Action Logement Services de **contribuer aux objectifs territorialisés de mixité sociale définis par les EPCI** en prenant en compte les **enjeux territoriaux de rééquilibrage et les situations d'occupation sociale différenciées des bailleurs et des territoires** dans une relation de **partenariat étroit et de concertation bienveillante avec les collectivités**. Elle passe par :

- La prise en considération des objectifs d'attributions fixés notamment dans les Conventions intercommunales d'attributions, par les EPCI, chefs de file en matière d'attributions et déclinés dans le cadre des dispositifs territoriaux de cotation de la demande.
- La recherche de la mixité sociale et la prise en compte des enjeux de rééquilibrage de l'occupation sociale dans les quartiers et les résidences qui peuvent être différents selon les situations
- La volonté de **répondre**, dans le respect de l'équilibre précité ; **aux obligations légales de relogement des ménages prioritaires (dont DALO) et des ménages du 1er quartile hors QPV et de ceux des 2è, 3è et 4 é quartile en QPV** qui s'imposent aux deux parties au titre des **différents** contingents-
- La lutte ou la prévention de la vacance commerciale dans le parc des bailleurs ;
- La nécessaire prise en compte du relogement des travailleurs essentiels et des salariés exprimés auprès d'Action Logement Services

En particulier, le passage en flux doit permettre de trouver, au travers d'une répartition territoriale négociée des objectifs et des choix de gestion négociés au regard des objectifs, le compromis entre deux objectifs :

- **Garantir une mixité sociale** sur l'ensemble des territoires en région, **y compris sur les territoires qui bénéficient d'une moindre attractivité comparée aux centralités urbaines** ;
- **Continuer à être collectivement en capacité de répondre aux besoins de relogement des ménages prioritaires** sur l'intégralité des territoires et **en particulier les centralités plus attractives**.

Dans la mesure où les bailleurs en exprimeront l'intérêt, et au vu d'enjeux spécifiques identifiés, les objectifs seront déclinés par EPCI . Les bailleurs et Action Logement Services veilleront à rester attentifs à préserver les équilibres territoriaux en adaptant leur niveau d'engagement, notamment en termes de mixité, dans le respect des impératifs réglementaires

La déclinaison territoriale et le choix des modalités de gestion tiendront compte des objectifs propres à chacun des partenaires, bailleur et Action Logement.

## SOMMAIRE

- 1- L'objectivation du stock : une 1ère étape déterminante avant d'engager le dialogue sur le flux
- 2- La traduction du stock en flux (droits de désignations): un enjeu d'adaptation aux réalités territoriales
- 3- La convention départementale ALS-Bailleur : le cas des bailleurs interdépartementaux et ou nationaux
- 4- Gestion déléguée, gestion directe
- 5- Les règles de comptabilisation des attributions
- 6- Le dialogue opérationnel ALS/bailleurs
- 7- L'information aux parties prenantes
- 8- Le suivi à l'échelle locale et à l'échelle régionale

## 1- L'objectivation du stock : une 1ère étape déterminante avant d'engager le dialogue sur le flux

L'étape de l'état des lieux du nombre de logements réservés (en stock), préalablement à la définition du flux, est déterminante car elle **doit permettre aux deux parties de calibrer à sa juste mesure ce que représente concrètement l'enjeu stratégique et technique des droits de réservation :**

- En termes d'impact dans le processus à venir d'attributions du bailleur au regard du volume considéré
- Sur le plan territorial, au regard des niveaux de tension observables sur les territoires concernés.

**Les volumes concernés pourront être très différents d'un bailleur à l'autre** (parfois mineurs, parfois plus significatifs) **et les enjeux plus ou moins déterminants selon les** contextes territoriaux de chaque organisme.

L'opération consiste à ce stade à :

- **En premier lieu reconstituer le stock** en transformant des droits de suites en des droits uniques : cette étape est réalisée une seule fois.
- **Ensuite, traduire ce stock en un nombre de relogements par an** (flux) : cette seconde étape peut faire l'objet d'une révision annuelle dans le cadre de la clause de revoyure ;

*Il est rappelé à ce stade que conformément aux dispositions du décret du 20 février 2020, « Afin d'assurer l'information de l'ensemble des bénéficiaires de réservations de logements locatifs sociaux mentionnés au premier alinéa du I de l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue du présent décret préalablement à la mise en conformité des conventions de réservation, chaque organisme bailleur leur transmet simultanément les 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, sur un département donné ».*

**Au regard de l'échéance légale connue à date, il est souhaitable que ces éléments soient communiqués pour, au plus tard, le début de l'été 2021.**

Pour reconstituer le stock, les bailleurs sociaux et Action Logement Services, dans leurs échanges, pourront s'appuyer sur **deux méthodes de calcul, non exclusives d'une autre approche** qui s'avèrerait plus pragmatique car plus adaptée à la situation locale.

- Une méthode globale
- Une méthode de calcul par convention de réservation.

Le choix d'une méthode ou de l'autre dépendra du résultat des travaux permettant de répertorier les conventions liant le bailleur à Action Logement. Ce point est laissé à la libre appréciation des deux parties.

### ❖ Méthode globale :

**(droits de suite dans le parc du bailleur)\*(durée moyenne des conventions restant à courir)\*(taux de rotation total du bailleur)**

*Calcul de la durée moyenne restant des conventions : Il s'agit d'additionner la durée des conventions et de diviser par le nombre de conventions.*

*Taux de rotation du bailleur : prise en considération du taux moyen des trois dernières années (2018, 2019, 2020)*

**Exemple :**

Un bailleur a 20 000 logements avec un taux de rotation de 10% (mutations comprises). Il réalisera 2 000 attributions par an, ce qui constitue l'assiette brute de calcul du contingent.

Pour calculer l'assiette nette, il faut extraire les mutations internes au bailleur et les relogements ANRU internes au bailleur et les autres items (Ventes Hlm, ORCOD, LHI). Supposons que cela représente 400 attributions, l'assiette nette sera de 2 000 moins 400 soit 1 600 logements.

Pour Action Logement, supposons que le bailleur ait 1 000 droits de suite avec une durée moyenne restante des conventions de 15 ans.

Le calcul sera le suivant :  $1\,000 * 15 * 10\% = 1500$  **relogements à effectuer en stock** pour Action Logement.

❖ **Calcul par convention :**

**Somme des droits par convention : (droits de suite dans le parc du bailleur) \*(durée restant à courir de la convention)\*(taux de rotation total du bailleur)**

**Exemple :**

Une convention pour 600 droits de suite à échéance de six ans, la seconde convention pour les 400 restants à échéance de 15 ans.

Le calcul sera le suivant pour la première convention :  $600 * 6 * 10\% = 360$  relogements à effectuer pour Action Logement. Pour la seconde convention, le calcul sera le suivant :  $400 * 15 * 10\% = 600$  relogements à effectuer.

Le bailleur aura, en stock,  $360 + 600$  soit **960 relogements à effectuer** pour Action Logement.

Ce volume d'attributions à réaliser une fois établi est enrichi de la transformation des droits établis issus des autres cas particuliers déjà contractualisés (ANRU, Cœur de Ville, Opérations neuves).

Les deux parties seront attentives à ce que les DU issus du stock de DS ne surchargent pas les objectifs d'attributions quand on y ajoute la réalisation des DU issus de ces conventions de financement récentes (qui souvent sont de 2 ans, voire 5 ans pour les conventions PHB2.0). Ainsi, le lissage dans le temps des DU issus des DS se négociera de gré à gré entre ALS et chaque bailleur

Le volume d'attributions issu de la conversion du stock de logements réservataires ALS est par ailleurs alimenté chaque année par de nouveaux droits issus du financement d'opérations de construction. Ces droits sont librement négociés entre Action Logement Services et chaque bailleur en réponse aux besoins de développement du parc social déterminés localement par les EPCI. Ces droits s'exercent soit dans l'ensemble du parc du bailleur, soit dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> mise en location de la résidence financée, soit par un cumul d'exercice de ces deux modalités.

## 2- La traduction du Stock en Flux (droits de désignations annuels) : un enjeu d'adaptation aux réalités territoriales

Les parties proposent que la durée sur laquelle elles s'entendent pour écouler le volume d'attributions issu du stock de logements réservataires fasse l'objet d'une négociation au cas par cas entre Action Logement Services et chaque bailleur.

Cette traduction en flux prendra en considération les objectifs territorialisés d'attribution et les enjeux de rééquilibrage social définis par les EPCI concernés.

Il est proposé que cette traduction en flux permette de donner une vision stabilisée des objectifs, aux deux parties ; au moins sur 3 ans. Une clause de revoyure permettra annuellement à chaque partie de renégocier les objectifs ainsi définis en fonction de l'évolution du contexte local et de la situation de l'organisme.

## 3- Une convention départementale ALS-Bailleur : le cas des bailleurs inter-départementaux ou nationaux

Les conventions de réservation sont conclues entre chaque bailleur et Action Logement Services à l'échelle de chaque département.

Il est proposé **deux modes d'appréhension des stocks et flux** dans l'hypothèse de bailleurs ayant une implantation inter-départementale voire nationale.

- Partir de l'examen des conventions qu'ALS a avec chaque bailleur par département : analyse du stock et traduction en flux par département
- Partir de l'examen des réservations qu'ALS a avec chaque bailleur sur l'intégralité des territoires où se situe le patrimoine du bailleur, dans la limite du périmètre régional et répartir le nombre obtenu au prorata du patrimoine de l'organisme sur chaque département ou par dérogation selon tout autre critère que les parties jugeront pertinent pour garantir l'atteinte des objectifs partagés en préambule.

Différents scénarii seront testés pour identifier celui qui répond aux mieux aux intérêts partagés des deux parties et aux enjeux territoriaux tels que définis dans les politiques locales de peuplement.

## 4- Gestion déléguée ou gestion directe

L'échange sur le mode de gestion du contingent devra répondre, là encore, aux objectifs, aux enjeux et contraintes des bailleurs et d'Action Logement Services. Deux modes de gestion existent.

- **Gestion déléguée** : le bailleur sélectionne les candidats selon les accords passés avec Action Logement et rend compte de ces attributions. Cette gestion permet à l'organisme d'avoir le pilotage global de toutes les stratégies d'attribution sur les territoires où il est implanté. Les accords conclus dans ce cadre précisent les attentes de chacun et les conditions de réalisation des objectifs. Dans ce cas, l'organisme prend la responsabilité des équilibres territoriaux et des obligations du réservataire, notamment pour le relogement des ménages prioritaires.

- **Gestion directe** par Action Logement. Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur les délais pour éviter la vacance, à la complétude des dossiers et à l'adéquation de la proposition avec l'occupation sociale et l'équilibre territorial définis dans les documents cadres des CIL. De même, la proposition de trois candidats est impérative. En gestion directe, si la responsabilité incombe toujours aux bailleurs, la responsabilité de l'atteinte de l'objectif d'accueil des publics prioritaires incombe au réservataire.

Les deux parties conviendront, au regard des obligations spécifiques qui leur incombent et des enjeux territoriaux, du choix de gestion le plus adapté : une méthode mixte (déléguée dans certaines situations et directe dans d'autres) sera définie en fonction des contextes territoriaux, comme cela est déjà d'usage en région.

En ce qui concerne le relogement des ménages prioritaires, le dialogue bilatéral sur le mode de gestion portera, en cas de gestion déléguée proposée par ALS, sur les moyens qu'ALS envisage de mobiliser pour permettre au bailleur d'assurer ses obligations complémentaires (identifications des profils de ménages, ...).

Lors de chaque négociation annuelle, la part de la gestion déléguée et la part de la gestion directe pourront alors être redéfinies, en fonction du bilan concerté de mise en œuvre de l'option retenue l'année n-1.

#### 5- Les règles de comptabilisation des attributions

Les deux parties ont souhaité que soient retenues des règles simples et souples de comptabilisation des résultats.

**Le critère du bail signé est retenu.**

Toutefois, en cas de gestion directe par Action Logement, il pourrait être envisagé, en fonction de l'évolution des négociations nationales, de valoriser de façon totale ou partielle les situations suivantes :

- Les refus suite à décision de la commission d'attribution de candidats présentés par ALS ou identifiés par ALS présentés par le bailleur

Cette valorisation des refus post CAL pourrait être conditionnée par la définition, par chaque bailleur en accord avec Action Logement Services, des objectifs partagés à l'échelle qui lui convient et selon les spécificités locales.

Les mobilités résidentielles inter-bailleurs réalisées au profit de ménages « éligibles » Action Logement », par définition déjà locataires dans le parc social et proposés par le bailleur, pourront également être valorisées.

Par ailleurs, la validation à posteriori de relogements de ménages éligibles au contingent « Action Logement », identifiés ou pas sur AL'in, relogés par le bailleur sur un logement proposé au réservataire en l'absence de proposition de sa part sera négociée avec des critères partagés dans le respect des intérêts de chacune des parties.

La situation de certains ménages proposés par Action Logement pourra faire l'objet d'échanges entre le réservataire et le bailleur.

#### 6- Le dialogue opérationnel ALS/bailleurs

Au-delà de l'usage des outils numériques, les deux parties désigneront chacun au moins un interlocuteur référent afin de garantir, en tant que de besoin, un dialogue opérationnel le plus fluide possible, notamment pour la résolution de situations particulières.

#### **7- L'information aux parties prenantes**

Les bailleurs informent Action Logement Services, l'Etat et les EPCI, avant le 28 février de chaque année, du nombre prévisionnel de logements de leur affectation, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

#### **8- Le suivi à l'échelle locale et à l'échelle régionale**

Il est préconisé la mise en place d'une instance de suivi de la convention entre le bailleur et le réservataire. Celle-ci se réunit au moins une fois par an pour dresser le bilan annuel (quantitatif et qualitatif) des attributions de l'année précédente. Il pourra le cas échéant identifier les ajustements nécessaires.

Dans le cadre de la convention régionale de partenariat signée le 27 juin 2018 entre l'URH Hauts-de-France et Action Logement Service, une instance de suivi des conventions au niveau régional est animée par l'URH et ALS. Elle réunira le directeur d'Action Logement Services et ses collaborateurs d'ALS et la directrice de l'URH, ses collaborateurs et 2 représentants des bailleurs, représentant la mission déléguée « Attributions » de l'URH.

Cette instance régionale se réunit une fois par an pour examiner les conditions de mise en œuvre, en région, du cadre régional.