



HLM / GESTION DES DROITS DE RESERVATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

(Loi ELAN du 23.11.18 : JO du 24.11.18 / Décret n° 2020-145 du 20.2.20 : JO du 21.2.20)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 114) modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion de ces droits en flux annuel par les réservataires (État, collectivités territoriales, employeurs, Action logement services, ...). Les conventions de réservation conclues avant publication de la loi et ne portant pas exclusivement sur un flux doivent être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021.

Le décret du 20 février 2020 détermine les modalités de mise en œuvre de ce mode de gestion en flux. Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département et détermine les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires. Il entre en vigueur le 22 février 2020.

Bénéficiaires des réservations

(art. 2 / CCH : R.441-5 I)

Les bénéficiaires des réservations de logements peuvent être l'État, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), les employeurs, la société Action logement services et les organismes à caractère désintéressé (CCH : L. 441-1, al. 35 et 37).

Convention de réservation entre l'organisme bailleur et un réservataire

(art. 2 / CCH : R.441-5 I et II)

Une seule convention de réservation est obligatoirement signée entre un organisme bailleur et le bénéficiaire de réservations de logements à l'échelle du département. Elle porte sur l'ensemble du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur dans le département.

Les réservations prévues à la convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage sur le patrimoine locatif social du bailleur, à l'exception de celles faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure portant sur des logements identifiés dans des programmes.

Pour le calcul du flux annuel, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur et aux relogements de personnes dans le cadre :

- d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain (loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 / L. 741-1 et L. 741-2) ;
- ou en application des protections des occupants dans le cadre de l'habitat indigne (CCH : L. 521-3-1 à L. 521-3-3) ;
- ou dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux (CCH : L. 443-7 et suivants).

Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

La convention peut prévoir une territorialisation des flux à une échelle infra-départementale sans qu'un programme puisse être identifié, en cas de nécessité dûment justifiée par le réservataire au regard de contraintes particulières relatives à certains publics.

Les réservations s'exercent dès la première mise en location des logements et au fur et à mesure qu'ils se libèrent.

Le réservataire peut confier au bailleur le soin de proposer des candidats pour son compte à la commission d'attribution. À défaut, la convention précise les modalités et délai selon lesquels le réservataire propose des candidats à l'organisme bailleur.

Sur les territoires concernés par la réforme des attributions mise en place par la loi du 17 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (CCH : L. 441-1, al. 23 / Habitat Actualité spécial loi égalité et citoyenneté)¹, la convention de réservation doit être cohérente avec les orientations et les engagements souscrits par les bailleurs et les réservataires dans la Conférence intercommunale du logement (CIL) et la Convention intercommunale d'attribution (CIA) ou, pour la ville de Paris, dans la Conférence communale du logement (CCL) et la convention d'attribution. Elle doit également être compatible avec l'objectif légal d'attribution en faveur des publics prioritaires (CCH : L.441-1, al. 3 à 18).

Le cas échéant, la convention de réservation est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations mises à disposition du réservataire sur le territoire, en fonction des mises en service de programmes intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

Toute nouvelle convention signée est transmise sans délai par l'organisme bailleur au préfet de département, ainsi que, pour les territoires concernés (CCH : L. 444-1, al. 23) au président de l'EPCI ou au président de la métropole de Lyon ou au président de l'EPT concerné de la métropole du Grand Paris ou au maire de Paris.

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.

Réservation préfectorale **(art. 2 / CCH : R.441-5 II)**

Part des logements réservés

Les logements réservés par le préfet de département représentent au plus 30 % du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'État, sauf décision contraire du préfet. Toutefois, afin de permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique, un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites, pour une durée déterminée qui ne peut excéder un an.

Sauf stipulation contraire :

- la part du flux annuel de logements réservés par le préfet s'applique uniformément dans chacune des communes où l'organisme bailleur dispose de logements locatifs sociaux ;

¹- Territoires 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, commune de Paris et des EPT de la métropole du Grand Paris

- la part du flux annuel de logements mis à disposition du contingent préfectoral sur le patrimoine du bailleur situé hors les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ne peut être inférieure à 30 %, afin de garantir l'objectif de mixité sociale).

Contenu de la convention

Outre les informations que doivent contenir toutes les conventions de réservation, la convention de réservation conclue par le préfet doit définir la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre.

Un arrêté du ministre chargé du logement (à paraître) fixera la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

Défaut de signature de la convention ou résiliation

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, le préfet peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

À 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'État.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1^a).

Logements réservés aux collectivités

art. 2 / CCH : R.441-5-3 et R.441-5-4

Lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune, un EPCI ou un EPT de la métropole du Grand Paris ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire.

La part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties à l'État, aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'HLM, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement.

Bilan annuel des attributions par réservataire

(art. 2 / CCH : R.441-5-1)

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur doit transmettre à tous les réservataires sur son patrimoine 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.

Sur les territoires concernés par la réforme des attributions (CCH : L. 441-1, al. 23)², ce bilan est également transmis au président de l'EPCI, au président de la métropole de Lyon, au président de l'EPF territorial de la métropole du grand Paris ou au maire de Paris et soumis à la CIL ou à la CCL avant le

²-Territoires 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, commune de Paris et des EPT de la métropole du Grand Paris

31 mars. Sur proposition du président de l'EPCI ou de la métropole ou du maire de Paris, cette conférence peut procéder à une évaluation de l'évolution pluriannuelle des flux de réservation.

Conversion des conventions de réservation gérées en stock (art. 5)

Les conventions de réservation de logements locatifs sociaux conclues entre un réservataire autre que le préfet de département et un organisme bailleur avant la publication de la loi ELAN, soit le 24 novembre 2018, et qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements, doivent être converties, en conventions en flux, au plus tard le 24 novembre 2021.

Afin d'assurer l'information de l'ensemble des bénéficiaires de réservations de logements locatifs sociaux, 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.

Pour les territoires concernés par la réforme des attributions (CCH : L. 441-1, al. 23)³, ces informations sont transmises au président de l'EPCI ou au président de la métropole de Lyon ou au président de l'EPT concerné de la métropole du Grand Paris ou au maire de Paris. Sur proposition du président de l'EPCI ou de la métropole ou du maire de Paris, la CIL ou la CCL peut formuler des préconisations relatives au contenu des conventions à modifier ou à conclure.

En l'absence d'accord des 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 ;
- du nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine de l'organisme bailleur.

Sauf accord du préfet, la mise en conformité de la convention de réservation conclue par ce dernier pour la détermination du flux de logement qui lui est réservé intervient préalablement à la mise en conformité des autres conventions de réservation conclues par l'organisme bailleur. Toutes dispositions doivent être prises pour que les conventions avec les autres réservataires soient conclues concomitamment.

Les conventions modifiées ou conclues en application du présent article sont transmises sans délai au préfet, au président de l'EPCI ou au président de la métropole de Lyon ou au président de l'EPT de la métropole du Grand Paris ou au maire de Paris.

À défaut de transmission au préfet d'une nouvelle convention de réservation ou d'une convention de réservation modifiée conformément aux dispositions du présent article avant le 24 novembre 2021, les logements réservés en stock dans le cadre de la convention existante à cette date s'ajoutent au flux annuel de logements réservé par ce préfet jusqu'à conclusion par les parties d'une convention conforme.

³-Territoires 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, commune de Paris et des EPT de la métropole du Grand Paris

Mesures diverses

(art. 3 / R. 441-9)

Cet article procède à plusieurs mises en conformité relatives aux commissions d'attribution. L'article 109 de la loi ELAN ayant prévu la suppression de la voix prépondérante, en cas d'égalité des voix, du président de l'EPCI mentionné au 23^{ème} alinéa de l'article L.441-1 ou du président du conseil de territoire de l'EPT de la métropole du Grand Paris, cette suppression est déclinée à l'article R.441-9.

Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, qui siège dans la commission d'attribution, dispose pour l'heure d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. La loi ALUR avait ajouté une condition : "si le président de l'EPCI ou le président de l'EPT de la métropole du Grand Paris n'en dispose pas" ; cette condition est supprimée.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux