



## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

**Séance du jeudi 14 décembre 2023**

Membres du Conseil de Communauté en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la CCIT, sous la présidence de Madame Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 53, 51, 52, 49, 50

La séance est ouverte à 18h04 et levée à 00h15.

**Etaient présents :** **Audeux :** Mme Françoise GALLIOU **Avanne-Aveney :** Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon :** Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (à partir de la question n°2), M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD (jusqu'à la question n°39 incluse), M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET (jusqu'à la question n°4 incluse), Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°34 incluse), M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n°48 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n°19 incluse), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, **Bonnay :** M. Gilles ORY, **Boussières :** M. Eloy JARAMAGO, **Busy :** M. Philippe SIMONIN (à partir de la question n°2), **Chaleze :** M. René BLAISON **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **Champagney :** M. Olivier LEGAIN, **Champvans-Les-Moulins :** M. Roger BAILLY, **Chaucenne :** M. Alain ROSET, **Chevroz :** M. Franck BERNARD, **Cussey-Sur-L'Ognon :** Jean-François MENESTRIER, **Dannemarie-Sur-Crête :** Mme Martine LEOTARD, **Deluz :** M. Fabrice TAILLARD **Devecey :** Mme Laëtitia LAROCHE, **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN, **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, **François :** M. Emile BOURGEOIS, **Geneuille :** M. Patrick OUDOT, **Gennes :** M. Jean SIMONDON, **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND, **La Chevillotte :** M. Roger BOROWIK, **La Vèze :** M. Jean-Pierre JANNIN, **Les Auxons :** M. Anthony NAPPEZ, **Mamirolle :** M. Daniel HUOT, **Marchaux-Chaufontaine :** M. Patrick CORNE, **Mazerolles-Le-Salin :** M. Daniel PARIS, **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT, **Montferand-Le-Château :** Mme Lucie BERNARD, **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA (jusqu'à la question n°39 incluse), **Nancray :** M. Vincent FIETIER, **Noironte :** M. Philippe GUILLAUME, **Osselle-Routelle :** Mme Anne OLSZAK, **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET (à partir de la question n°2), **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE, **Pouilley-Les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET, **Rancenay :** Mme Nadine DUSSAUCY (à partir de la question n°20), **Roset-Fluans :** M. Jacques ADRIANSEN, **Saint-Vit :** Mme Anne BIHR, **Saône :** M. Benoît VUILLEMIN (jusqu'à la question n°7 incluse), **Serre-Les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU, **Tallenay :** M. Ludovic BARBAROSSA, **Thise :** M. Pascal DERIOT, **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD, **Torpes :** M. Denis JACQUIN, **Vaire :** Mme Valérie MAILLARD, **Veslmes-Essarts :** M. Jean-Marc JOUFFROY, **Vieilley :** M. Franck RACLOT

**Etaient absents :** **Amagney :** M. Thomas JAVAUX, **Besançon :** Mme Nathalie BOUVET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Damien HUGUET, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Karima ROCHDI, Mme Juliette SORLIN, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Sylvie WANLIN, **Beure :** M. Philippe CHANEY, **Brailans :** M. Alain BLESSEMAILLE, **Byans-Sur-Doubs :** M. Didier PAINEAU, **Champoux :** M. Romain VIENET, **Châtilion-Le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON, **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET, **Larnod :** M. Hugues TRUDET, **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER, **Meray-Vieilley :** M. Philippe PERNOT, **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ, **Novillars :** M. Bernard LOUIS, **Palise :** M. Daniel GAUTHEROT, **Pirey :** M. Patrick AYACHE, **Pugey :** M. Frank LAIDIE, **Roche-Lez-Beaupré :** M. Jacques KRIEGER, **Saint-Vit :** M. Pascal ROUTHIER, **Venise :** M. Jean-Claude CONTINI, **Villars-Saint-Georges :** M. Damien LEGAIN, **Vorges-Les-Pins :** Mme Maryse VIPREY

**Secrétaire de séance :** Mme Marie LAMBERT

**Procurations de vote :** Mme Nathalie BOUVET à Mme Agnès MARTIN, Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM, Mme Julie CHETTOUH à Mme Marie ZEHAF, Mme Karine DENIS-LAMIT à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n°1 incluse), Mme Marie ETEVENARD à M. Aurélien LAROPPE (à partir de la question n°40), Mme Sadia GHARET à Mme Anne BENEDETTO (à partir de la question n°5), M. Abdel GHEZALI à M. Yannick POUJET, M. Olivier GRIMAITRE à Mme Pascale BILLEREY, M. Damien HUGUET à M. Anthony POULIN, Mme Myriam LEMERCIER à M. Guillaume BAILLY (à partir de la question n°35), Mme Karima ROCHDI à M. Laurent CROIZIER, M. Jean-Hugues ROUX à Mme Carine MICHEL (à partir de la question n°20), Mme Juliette SORLIN à Mme Frédérique BAEHR, M. André TERZO à M. Christophe LIME, Mme Claude VARET à Mme Marie LAMBERT, Mme Sylvie WANLIN à M. Sébastien COUDRY, M. Alain BLESSEMAILLE à Mme Anne VIGNOT, M. Philippe SIMONIN à M. Eloy JARAMAGO (jusqu'à la question n°1 incluse), Mme Catherine BOTTERON à M. Marcel FELT, M. Gilbert GAVIGNET à M. Yves GUYEN, M. Bernard LOUIS à M. Fabrice TAILLARD, M. Daniel GAUTHEROT à M. Gilles ORY, Mme Catherine BARTHELET à M. Gabriel BAULIEU (jusqu'à la question n°1 incluse), M. Patrick AYACHE à M. Jean-Marc BOUSSET, Mme Nadine DUSSAUCY à Mme Marie-Jeanne BERNABEU (jusqu'à la question n°19 incluse), M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, M. Benoît VUILLEMIN à M. Jean-Paul MICHAUD (à partir de la question n°8), M. Jean-Claude CONTINI à M. Franck RACLOT

**Délibération n°2023/2023.06764**

**Rapport n°21 - Logements sociaux réservés : passage à la gestion en flux et dispositif de gestion intercommunale**

## Logements sociaux réservés : passage à la gestion en flux et dispositif de gestion intercommunale

**Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Présidente**

	Date	Avis
Commission n°3	15/11/2023	Favorable
Bureau	30/11/2023	Favorable

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

### Résumé :

Conformément aux évolutions législatives posées par les lois portant évolution du logement et de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 et relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification (3DS), du 21 février 2022 et dans un contexte plus global de la réforme des attributions de logements sociaux, Grand Besançon Métropole (GBM) s'engage dans la mise en œuvre d'une convention intercommunale de réservation des logements sociaux avec les bailleurs du territoire dans le cadre du passage de la gestion « en stock » à la gestion « en flux » de ces logements réservés.

A cette occasion, Grand Besançon Métropole propose de faire évoluer les modalités de gestion des logements réservés au sein du territoire de l'EPCI afin que celles-ci soient intercommunales.

### I. Une évolution législative dans un contexte général de la réforme des attributions des logements sociaux

Cette obligation du passage à la gestion « en flux » est la continuité d'une démarche engagée plus tôt dans le cadre général de la réforme des attributions des logements sociaux. En effet, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) et la loi « égalité citoyenneté » du 27 janvier 2017 positionnent les EPCI disposant d'un Programme Local de l'Habitat comme chefs de file de la politique relative à la mixité et aux équilibres socio-territoriaux dans l'occupation du parc de logements et, s'agissant du parc de locatif public, des attributions et de la gestion de la demande sur leur territoire. Un nouveau cadre de pilotage est alors construit et s'est traduit par la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) qui fixe pour six ans les objectifs en matière d'attribution des logements sociaux sur le territoire. Pour GBM, la CIA a été entérinée par le Conseil communautaire en date du 17 décembre 2018 après avis favorable de la CIL du 14 mars 2018, validé par le Conseil communautaire du 29 juin 2018.

Conformément aux principes posés par la loi portant évolution du logement et de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, et précisés par le décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, **la gestion « en stock » des logements réservés doit évoluer au profit de la mise en place d'une gestion « en flux »**. La loi ELAN prévoyait un passage à la gestion en flux au 24 novembre 2021. La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification (3DS), du 21 février 2022, vient compléter la loi ELAN en allongeant le délai de mise en conformité des conventions de réservation de logements. Ainsi, celles-ci doivent désormais être **mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2023**.

L'article R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation encadre la question des logements réservés et prévoit la possibilité d'obtenir des logements locatifs sociaux réservés aux titres des garanties d'emprunts (article R-441-5-3), en contrepartie d'un apport de foncier ou d'un financement (article R-441-5-4).

L'actuel système de gestion des réservations est dit « en stock ». Ainsi, lorsqu'un nouveau programme est mis en service par les organismes d'habitation à loyer modéré, un nombre de logements identifiés, défini au regard de la délibération portant mis à jour du règlement des garanties

d'emprunt en date du 15 décembre 2016, est réservé à GBM en tant que garant des emprunts. Concrètement, cette réservation de logements se traduit par la signature d'une convention de réservation entre le bailleur et Grand Besançon Métropole pour les opérations ayant fait l'objet d'une garantie d'emprunt par la collectivité. Ces droits de réservation permettent de proposer des candidats demandeurs, en vue de l'attribution de logements sociaux.

La gestion « en flux » poursuit notamment comme objectifs de mieux répondre à la demande de logement social dans sa diversité et de faciliter la mobilité résidentielle en desserrant les contraintes liées à la gestion « en stock ». En effet, elle lève les freins liés à des logements réservés identifiés dont les caractéristiques ne correspondraient pas ou plus aux priorités des réservataires et/ou au profil de leurs candidats. Elle élargit également l'offre de logements mobilisables pour répondre aux demandes de logements. Elle a également pour but de réduire les délais d'attributions et les remises pour un tour du logement du fait de l'inadaptation des logements aux demandes des publics réservataires. Enfin, elle représente une opportunité de resserrer les liens entre les organismes d'habitation à loyer modéré et les réservataires.

## II. L'établissement d'une convention de réservation intercommunale

L'évolution majeure réside dans le fait que ce ne seront plus des logements identifiés qui seront affectés à un réservataire donné, mais un objectif quantitatif à annuel, traduit par un nombre de réservations à faire valoir sur l'année et appelés « **droits de suite** ». Seul, à la 1<sup>ère</sup> mise en service d'un nouveau programme, perdurera le système de « stock » (de logement identifié) permettant d'utiliser un droit dit « **droit unique** ».

Pour déterminer le nombre de droits auquel chaque réservataire aura droit par année, un état des lieux des logements réservés a été établi dans le cadre de la gestion « en stock » avec les différents bailleurs du territoire, avec une méthode de conversion des droits sur laquelle GBM et eux se sont accordés.

Le flux annuel, dénommé (X) et exprimé en pourcentage, affecté à chaque réservataire a été établi pour l'année en cours, selon la **méthode de calcul** suivante : *nombre total des droits de réservation du contingent rapporté au nombre total de logements du bailleur concernés par la gestion en flux sur le périmètre de l'EPCI.*

La présente convention retient le principe de l'application d'un taux fixe pour la durée de la convention. Le taux pourra être revu, en accord avec le réservataire, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années (refus suite à attribution) ou si l'engagement de la collectivité varie fortement ou s'il est établi qu'il manque des droits de réservation dans l'état des lieux initial.

Il a été convenu de s'inscrire dans une **démarche intercommunale et partenariale avec les bailleurs** du territoire, via l'Union Sociale pour l'Habitat Bourgogne Franche-Comté, afin d'harmoniser les pratiques et de permettre une gestion simplifiée des réservations sur le territoire communautaire. Ainsi, **les modalités posées par la convention de réservation sont les mêmes pour l'ensemble des bailleurs du territoire.**

**La convention est conclue pour une durée de trois ans** et définit :

- l'objet et le cadre territorial de la convention,
- le patrimoine locatif social concerné par la convention,
- l'état du stock de logements réservés et la détermination du flux par réservataire,
- la détermination de l'assiette de calcul du flux annuel de logements à répartir,
- les objectifs quantitatifs à atteindre, le principe de répartition du flux et engagements des parties,
- les modalités de gestion,
- la gestion particulière du parc neuf,
- les modalités d'attribution des logements,
- les modalités d'évaluation annuelle,
- les modalités d'actualisation,
- la durée de la convention.

Dans tous les cas, les attributions réalisées devront permettre au réservataire **d'atteindre les obligations réglementaires** :

- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH,
- Attributions suivies de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV,
- Ainsi que les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans :
  - La Conférence intercommunale du logement (CIL),
  - La Convention intercommunale d'attribution (CIA),
  - La cotation de la demande définie par l'EPCI.

Enfin, le dispositif de gestion « en flux » des réservations de logements fera l'objet d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et l'EPCI.

### **III. Une gestion intercommunale des logements réservés au sein de GBM**

Le travail sur le passage à la gestion « en flux » et notamment la phase d'état des lieux a permis de mettre en lumière que **11 communes de GBM avaient acquis des logements réservés chez Néolia** (l'état des lieux n'ayant pas permis d'établir des réservations pour les communes chez les autres bailleurs) : Besançon, Dannemarie-sur-Crête, Devecey, Franois, Marchaux, Pirey, Saint-Vit, Saône, Serre-les-Sapins, Thise et École-Valentin.

Ce travail a également été l'occasion de s'interroger sur la manière de gérer les logements réservés sur le territoire.

Il est donc aujourd'hui proposé de **passer à une approche communautaire** de la gestion des réservations à l'échelle intercommunale selon les modalités suivantes :

- pour les communes précitées : un droit de suite par an leur sera accordé,
- pour toutes les communes qui accueilleront un programme de logement locatif social ouvrant droit à des logements réservés : le ou les droits uniques ouverts seront rétrocédés à la commune, qui pourra positionner les ménages de son choix sur le logement à la première mise en location du programme,
- la gestion des autres droits de suite sera opérée par le service Logement, Accueil des gens du Voyage de GBM.

**Pour les communes qui ne souhaitent pas adhérer à la gestion des réservations à l'échelle intercommunale :**

- S'il s'agit d'une des 11 communes détenant des droits : elles devront conventionner avec les bailleurs sociaux du territoire, et ne disposeront que de leurs droits de suite acquis (entre 0,1 et 3 par an). GBM garantissant les emprunts, les nouveaux droits, y compris les droits uniques disponibles lors de la 1<sup>ère</sup> mise en location des nouveaux programmes, seront entièrement gérées par le service Logement, Accueil des gens du voyage de GBM,
- S'il s'agit des autres communes : Elles ne pourront pas prétendre à des droits de réservation, les droits étant attribués à GBM, garant des emprunts. Elle renonce donc aux droits uniques délivrés à l'occasion de la première mise en location.

Cette gestion ayant pour intérêts de pérenniser et d'étendre le rapport partenarial existant entre les communes de GBM et le service Logement, Accueil des gens du Voyage de l'EPCI et de permettre une souplesse dans la gestion des réservations sur le territoire.

Les communes seront amenées à délibérer sur leur volonté d'adhérer à l'approche communautaire proposée pour la gestion des réservations à l'échelle intercommunale.

Mmes Aline CHASSAGNE (1) et Marie ETEVENARD (1) et MM. René BLAISON (1), Saïd MECHAI (1) et Pascal ROUTHIER (1), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

**A l'unanimité, le Conseil de Communauté :**

- se prononce favorablement sur les conventions à conclure entre GBM et chacun des bailleurs du territoire jointes en annexe,
- autorise Mme la Présidente, ou son représentant, à signer lesdites conventions,
- se prononcer sur la gestion intercommunale des réservations au sein de GBM.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 105

Contre : 0

Abstention\* : 0

Conseillers intéressés : 5

\*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.*

La Secrétaire de séance,



Mme Marie LAMBERT  
Conseillère Communautaire

Pour extrait conforme,  
La Présidente,



Anne VIGNOT  
Maire de Besançon

# **Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux au titre des collectivités territoriales (EPCI et communes) à l'échelle intercommunale**

La présente convention est établie entre :

- L'organisme locatif social Néolia représenté par son Directeur Général, dénommé « le bailleur »

Et

- L'établissement public de coopération intercommunale Grand Besançon Métropole (GBM) représenté par sa Présidente, dénommé « l'EPCI »

Elle définit :

- l'objet et le cadre territorial de la convention ;
- le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
- l'état du stock de logements réservés et la détermination du flux par réservataire ;
- la détermination de l'assiette de calcul du flux annuel de logements à répartir
- les objectifs quantitatifs à atteindre, le principe de répartition du flux et engagements des parties ;
- les modalités de gestion ;
- la gestion particulière du parc neuf ;
- les modalités d'attribution des logements ;
- les modalités d'évaluation annuelle ;
- les modalités d'actualisation ;
- la durée de la convention.

## **Article 1er : Objet et cadre territorial de la convention**

La présente convention vise à définir le cadre commun de mise en œuvre des droits de réservation de l'EPCI sur le territoire de Grand Besançon Métropole.

Elle prévoit les modalités pratiques de gestion des contingents de l'EPCI. Une annexe précise la part du flux, l'assiette de calcul et les objectifs quantitatifs annuels.

La présente convention vaut convention unique de réservation entre l'EPCI et le bailleur sur le territoire de Grand Besançon Métropole.

## **Article 2 : Patrimoine locatif social concerné par la gestion en flux**

Le patrimoine du bailleur, objet de la présente convention, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV 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.

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

Sont exclus de la gestion en flux :

- 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.

### **Article 3 : Etat du stock de logements réservés et détermination du flux par réservataire**

Le recensement des droits existants est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation ayant été formalisé dans le cadre d'une convention en contrepartie de l'octroi d'une garantie d'emprunt, d'un apport financier ou de foncier.

L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties.

A l'issue de cette validation, le flux annuel, dénommé (X) et exprimé en pourcentage, affecté à l'EPCI réservataire a été établi pour l'année en cours, selon la méthode de calcul suivante : nombre total des droits de réservation du contingent sur le nombre total de logements du bailleur concernés par la gestion en flux sur le périmètre de l'EPCI. Il est précisé en annexe.

La présente convention retient le principe de l'application d'un taux fixe pour la durée de la convention. Le taux pourra être revu, en accord avec le réservataire, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement de la collectivité varie fortement ou s'il est établi qu'il manque des droits de réservation dans l'état des lieux initial.

### **Article 4 : Détermination de l'assiette de calcul du flux annuel de logements à répartir**

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires, dénommée (A), est déterminée en fonction de :

- (b) : nombre d'attributions effectives<sup>1</sup> (attribution suivie d'un bail signé) de l'année N-1 dans le patrimoine du bailleur soumis à la gestion en flux sur le territoire de l'EPCI.

Les logements mobilisés par le bailleur pour favoriser la mobilité résidentielle ne sont pas pris en compte dans l'assiette de calcul, ils doivent donc être soustraits du nombre précédent (b). Il s'agit des logements prévisionnels nécessaires pour l'année N sur le territoire du réservataire :

- (c) : aux mutations au sein du patrimoine du bailleur ;
- (d) : aux relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ;
- (e) : aux 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 (opérations d'intérêt local et national);
- (f) : aux relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;

---

<sup>1</sup> Hors attributions dans un programme neuf.

- (g) : aux relogements en cas d'opérations de vente.

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires sur le territoire concerné s'apprécie de la façon suivante :  $(A) = (b) - (c) - (d) - (e) - (f) - (g)$ .

Pour l'année en cours, l'assiette de calcul du flux annuel de logements (A) à répartir entre les réservataires du territoire concerné est calculée sur les données au 31/12/2022 et est précisée en annexe.

Pour les années suivantes, le bailleur transmettra à l'EPCI, avant le 28 février, les éléments nécessaires à l'actualisation de l'assiette de calcul.

## **Article 5 : Objectif quantitatif annuel d'attribution, principe de répartition du flux et engagements des parties**

### **5.1 Objectif quantitatif annuel**

L'objectif quantitatif annuel d'attribution correspond au flux annuel affecté au réservataire, c'est-à-dire la part des logements réservés définie dans l'article 3, appliqué à l'assiette de calcul définie à l'article 4.

Il est calculé de la façon suivante :  $(X) \times (A)$ .

Pour l'année en cours, l'objectif quantitatif annuel d'attribution de l'EPCI réservataire est précisé en annexe.

Le décompte des engagements porte sur les attributions effectives (attributions suivies de baux signés). Dans le cadre des bilans, seront également examinés : le nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats par le réservataire et le nombre de candidats acceptés en CALEOL.

Le bilan réalisé au terme de la convention permettra de maintenir ou réviser la part des attributions du flux annuel réalisée dans ce cadre partenarial.

### **5.2 Principe de répartition du flux**

La répartition du flux proposée par le bailleur aux réservataires dépendra des libérations et mises en services de logements et considérera :

- Le principe général d'équité / de préservation des équilibres dans la répartition des logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés à l'ensemble des réservataires (Etat, Collectivités, Action Logement Service et autres réservataires) ;
- La stratégie portée par le bailleur pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc,
- Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement.

### **5.3 Engagements des parties**

Au-delà du recensement des droits de réservation et des objectifs quantitatifs annuels, le bailleur s'engage à poursuivre le partenariat existant avec la collectivité sur les attributions et lui octroie au

plus 20% du flux annuel. En contrepartie la collectivité s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt, apport en foncier et en financement).

#### **Article 6 : Mode de gestion des droits de réservation**

Les droits de réservation peuvent être gérés selon deux modes :

- gestion directe : le réservataire présente au bailleur des demandeurs pour l'attribution de logements sociaux lors d'une remise en location,
- gestion déléguée au bailleur : le réservataire confie au bailleur le soin de désigner des candidats à l'attribution.

Quel que soit le mode de gestion retenu, les attributions réalisées devront permettre au réservataire d'atteindre les obligations réglementaires :

- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH,
- Attributions suivies de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV,
- Ainsi que les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans (cf. extraits documents en annexe) :
  - La Conférence intercommunale du logement (CIL) ;
  - La Commission intercommunale d'attribution (CIA) ;
  - La cotation de la demande définie par l'EPCI.

Le mode de gestion retenu au titre de la présente convention est celui de la gestion directe.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais et la réactivité, pour éviter la vacance ;
- l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité ;
- la proposition de trois candidats, qui a défaut pourra être complétée par le bailleur.

Depuis 2020, GBM reçoit chaque jour via Imhoweb, le fichier actualisé des biens disponibles dans le patrimoine des bailleurs sociaux de son territoire (préavis de départ des locataires).

GBM identifiera dans cette liste les logements pour le(s)quel(s) il proposera au bailleur une liste de candidats.

Le bailleur peut proposer sur un même logement d'autres candidatures.

Le bailleur s'engage à étudier la/les propositions(s) et à les présenter, le cas échéant, en CALEOL, à l'issue d'une instruction préalable favorable. Selon la décision de la CALEOL, l'attribution qui en découle sera comptabilisée, si elle est suivie d'une entrée dans les lieux, pour l'atteinte des objectifs d'attribution du flux annuel du réservataire concerné.

Le bon fonctionnement de la méthode retenue dans la présentation convention pour la mise en œuvre de la gestion directe, fera l'objet d'une évaluation à 3 mois et 6 mois. Le cas échéant, elle sera réajustée par voie d'avenant.

## **Article 7 : Gestion particulière du parc neuf**

Concernant les logements neufs, pour chaque livraison de programme de logements sociaux, le bailleur prendra l'attache préalable des réservataires de l'opération pour connaître leurs besoins et veillera à répartir de façon équilibrée les logements entre eux en tenant compte, autant que faire se peut, des besoins de chacun.

Dès la connaissance des éléments de mise en service d'un programme, le bailleur s'engage à envoyer la répartition des logements proposée à tous les réservataires de l'opération financée (sur la base des droits de réservations de chacun) dans le respect des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires.

Il adressera au réservataire, par courrier électronique et/ou par voie postale, la liste des logements qui lui seront proposés pour leur première mise en location afin que celui-ci puisse transmettre des propositions de candidat au bailleur pour instruction des dossiers.

Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements :

- la typologie du logement et la surface habitable,
- le loyer par mois et le type de financement,
- la localisation précise et le niveau (étage).

Les informations relatives aux nouveaux programmes doivent être transmises deux mois avant la commission d'attribution (CALEOL) au(x) réservataire(s), afin qu'ils puissent proposer des candidats d'un délai d'un mois avant la CALEOL. Le défaut de proposition dans ce délai vaut renonciation à son droit de réservation lors de la livraison.

Par ailleurs, le bailleur devra, si le réservataire a proposé moins de 3 candidats, proposer un ou deux candidats en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> position, afin de limiter le risque de vacance en cas de refus du ou des candidats proposés par le réservataire. En revanche, si le réservataire positionne 3 candidats, le bailleur ne complétera pas cette liste.

Les réservations dans les programmes neufs ou réhabilités au profit de l'EPCI, viendront alimenter le flux recalculé à l'échéance de la convention.

## **Article 8 : Proposition et attribution de logement – CALEOL**

Les propositions et attributions des logements devront respecter l'équilibre sur le plan territorial du patrimoine existant et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés (adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages).

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable, par le ménage, d'une demande de logement social enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale.

L'EPCI reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lors desquels des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire. La CALEOL reste souveraine dans ses décisions.

## **Article 9 : Evaluation annuelle de la convention**

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet, d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et l'EPCI. Il est transmis avant le 28 février de chaque année.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée, faisant apparaître les logements proposés, ainsi que les logements attribués, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction ; ainsi que, conformément aux dispositions de l'article 6, le nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats par le réservataire et le nombre de candidats acceptés en CALEOL.

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

- examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer ;
- questionner le taux de refus des demandeurs post attributions,
- redéfinir les objectifs annuels en fonction des évolutions du patrimoine et des nouvelles contreparties apportées par les collectivités.

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

A l'échéance de la convention, un bilan global de celle-ci sera réalisé avec l'ECPI et l'inter-bailleurs afin de déterminer les modalités de la prochaine convention.

#### **Article 10 : Actualisation de la convention**

La convention pourra être modifiée par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définie aux articles 6 et 9. Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par les collectivités réservataires et/ou le bailleur ;
- l'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux,

Le principe d'application retenu pour la présente convention est celui d'un taux fixe pour toute la durée de la convention. Les nouveaux droits acquis par la collectivité en fonction des contreparties apportées seront comptabilisés à l'échéance de la convention. La détermination du flux du réservataire de la prochaine convention sera négociée au regard du volume de droits en cours et des nouveaux droits acquis.

#### **Article 11 : Prise d'effet et durée de la convention**

La présente convention prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et court sur l'année civile.

Elle est conclue pour une durée de 3 ans.

Fait en deux exemplaires

A....., le .....

Anne VIGNOT  
Présidente de Grand Besançon Métropole

XXXXXXXXXX  
Directeur général de Néolia

PROJET

## Liste des annexes

Annexe 1 : Références réglementaires

Annexe 2 : Etat des droits de réservation de l'EPCI Grand Besançon Métropole

Annexe 3 : Trame du bilan annuel

Annexe 4 : Extraits documents d'orientation en matière d'attribution et de mixité sociale définie par l'EPCI Grand Besançon Métropole

PROJET

## Annexe 1 : Références réglementaires

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, il est convenu la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif du bailleur implanté sur le département de Saône-et-Loire.

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, par dérogation aux dispositions de l'article R. 441-5, 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.

Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux alinéas trois à dix-huit de l'article L. 441-1.

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, 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.

Cette convention de réservation porte sur un flux annuel de propositions de logements, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

Ce flux prévisionnel est précisé pour la première année dans la présente convention, puis actualisé annuellement par voie d'avenant en fonction des mises en service intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

## **Annexe 2 : Etat des droits de réservation de Grand Besançon Métropole Au 01/01/2024**

### **Part du flux (X) affectée l'EPCI Grand Besançon Métropole**

Les droits de réservation établis sur la base de l'état des lieux des conventions en cours fait apparaître 188 logements réservés par l'EPCI. Soit un flux annuel pour l'année 2024 de 3,2% du parc locatif social concerné par la gestion en flux sur le territoire intercommunal.

### **Assiette de calcul (A) du flux annuel de logements à répartir sur le territoire intercommunal de Grand Besançon Métropole**

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires sur le territoire de Grand Besançon Métropole s'apprécie de la façon suivante :

- (b) nombre d'attributions effectives (suivies de baux signés) au cours de l'année N-1 :
- Logements exclus de l'assiette :
  - (c) mutations internes :
  - (d) relogements dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain :
  - (e) relogements dans le cadre d'une ORCOD :
  - (f) relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres :
  - (g) relogements en cas d'opérations de vente :

Pour l'année 2024, le volume prévisionnel est estimé à :  
 $464 = 612 - 142 - 6$

### **Objectif quantitatif**

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à octroyer 15 logements pour l'EPCI Grand Besançon Métropole, au titre de ses droits de réservation.

### Annexe 3 : Trame du bilan annuel (du 1<sup>er</sup>/01/N-1 au 31/12/N-1)

Réservataire	Logements proposés (si gestion directe)	Logements attribués					
		Total	Typologie	Financement	QPV / hors QPV	Commune	Période de construction
Etat			T1 : T2 : T3 : T4 : T5 et + :	PLAI : PLUS : PLS :	QPV : Hors QPV :		
ALS							
EPCI							
Commune 1							
Commune 2							
Commune 3							
Autres réservataires							
<b>Total</b>							

Eléments pour détermination assiette de calcul de l'année N					
Nombre d'attributions effectives (suivies de baux signés) de l'année N-1 dans le patrimoine du bailleur soumis à la gestion en flux (b)	Nombre prévisionnel de logements à soustraire du calcul du flux de logement				
	Mutation interne (c)	Relogement ANRU (d)	Relogement ORCOD (e)	Relogement habitat indigne (f)	Relogement pour vente (g)

## **Annexe 4 : Extraits documents d'orientation en matière d'attribution et de mixité sociale définie par l'EPCI Grand Besançon Métropole**

Concernant la mise en œuvre des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté, la Conférence Intercommunale du Logement du 14 mars 2018 s'est prononcée favorablement sur les orientations suivantes :

- **Hors des quartiers prioritaires, se donner les moyens de satisfaire aux obligations de la loi en maintenant le taux de 25% d'attributions suivies d'un bail signé à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou des ménages concernés par les démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain.**

Cet objectif n'est pas décliné par bailleur; toutefois, dans les bilans annuels, l'analyse des résultats sera réalisée globalement à l'échelle de Grand Besançon Métropole mais aussi par bailleur, pour s'assurer que l'effort est porté collectivement.

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement seront attentifs à la part des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile réalisées dans des Quartiers en Veille Active (QVA) ou dans des résidences qui sont situées hors de ces secteurs mais qui sont tout de même fragiles en termes d'occupation.

**Ainsi, seront privilégiées dans la mesure du possible pour des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile des attributions :**

- **Hors des quartiers de veille active, compte tenu des situations et constats observés dans ces quartiers.**
- **Dans des bâtiments classés comme « satisfaisants » (vert) dans l'outil de qualification du degré de fragilité d'occupation dans le parc locatif public.**

Cet outil permettra d'actualiser régulièrement la connaissance du degré de fragilité d'occupation des immeubles. Il permettra de disposer d'un outil commun d'identification :

- Des immeubles fragiles et socialement spécialisés, qui connaissent des dysfonctionnements.
- Des immeubles où les équilibres sont à préserver du fait d'une situation de fragilité qui peut être considérée comme moyenne.
- Des immeubles qui ne rencontrent pas ou peu de fragilité et qui pourront contribuer au rééquilibrage territorial dans l'accueil des ménages les plus vulnérables.



- Dans les quartiers prioritaires, viser un maintien du taux d'attributions proposées aux demandeurs des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles constaté pour le 1<sup>er</sup> semestre 2017, à savoir 67% et assurer a minima le respect du taux réglementaire de 50% fixé par la loi Egalité et Citoyenneté.

12

- Dans le cadre de la CIA, les partenaires se fixent un objectif volontariste, basé sur les constats effectués sur l'année 2017. Il s'agit d'un objectif ambitieux par rapport à la loi Egalité et Citoyenneté, qui fixe un taux minimum de 50%. **L'évaluation de l'atteinte de ce niveau de satisfaction sera effectuée annuellement en fonction des deux seuils retenus : l'objectif volontariste de 67% ciblé et le respect du seuil obligatoire de 50%.**

Deux leviers seront essentiels pour être en capacité de pérenniser ce taux :

- D'une part, le renforcement des actions engagées pour améliorer l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville, au travers de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain ambitieux sur la Grette et Planoise.
- D'autre part, l'élaboration et de la mise en œuvre de stratégies pluriannuelles et partenariales sur les autres quartiers prioritaires.

**Les ménages «prioritaires» tels que définis dans la Convention Intercommunale d'Attributions de GBM répondent à la priorisation retenue pour l'Accord collectif départemental 2018-2020 en cours de signature :**

- des ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation dans le cadre du droit au logement opposable.
- des ménages en sortie de places d'hébergement.
- des publics cibles prioritaires du PDALHPD du Doubs.

Les mutations constituent un levier essentiel pour faire évoluer et diversifier l'occupation sociale dans les résidences identifiées comme les plus fragiles. La réponse aux demandes de mutation doit permettre de contribuer à :

- Améliorer les conditions de logement des ménages (par exemple, adaptation de la taille du logement à l'évolution de la situation personnelle du ménage...).
- Offrir des parcours résidentiels au sein du parc locatif public.
- Soutenir la mobilité de ménages « porteurs de mixité et de diversité » afin de fidéliser des publics susceptibles de contribuer à la mixité de l'occupation dans le parc locatif social et notamment dans certains quartiers ou patrimoines.

Les objectifs visés concernant la réponse aux demandes de mutation sont les suivants :

- Maintenir a minima le niveau actuel de réponses aux demandes de mutation (taux de satisfaction de 41 %), pour fidéliser dans le parc des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » (par exemple, suroccupation).
- Affiner la connaissance partagée de ces demandes, au travers de la réalisation d'enquêtes auprès d'échantillons de demandeurs de mutation.

# **Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux au titre des collectivités territoriales (EPCI et communes) à l'échelle intercommunale**

La présente convention est établie entre :

- L'organisme locatif social LOGE.GBM représenté par son Directeur Général, dénommé « le bailleur »

Et

- L'établissement public de coopération intercommunale Grand Besançon Métropole (GBM) représenté par sa Présidente, dénommé « l'EPCI »

Elle définit :

- l'objet et le cadre territorial de la convention ;
- le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
- l'état du stock de logements réservés et la détermination du flux par réservataire ;
- la détermination de l'assiette de calcul du flux annuel de logements à répartir
- les objectifs quantitatifs à atteindre, le principe de répartition du flux et engagements des parties ;
- les modalités de gestion ;
- la gestion particulière du parc neuf ;
- les modalités d'attribution des logements ;
- les modalités d'évaluation annuelle ;
- les modalités d'actualisation ;
- la durée de la convention.

## **Article 1er : Objet et cadre territorial de la convention**

La présente convention vise à définir le cadre commun de mise en œuvre des droits de réservation de l'EPCI sur le territoire de Grand Besançon Métropole.

Elle prévoit les modalités pratiques de gestion des contingents de l'EPCI. Une annexe précise la part du flux, l'assiette de calcul et les objectifs quantitatifs annuels.

La présente convention vaut convention unique de réservation entre l'EPCI et le bailleur sur le territoire de Grand Besançon Métropole.

## **Article 2 : Patrimoine locatif social concerné par la gestion en flux**

Le patrimoine du bailleur, objet de la présente convention, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV 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.

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

Sont exclus de la gestion en flux :

- 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.

### **Article 3 : Etat du stock de logements réservés et détermination du flux par réservataire**

Le recensement des droits existants est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation ayant été formalisé dans le cadre d'une convention en contrepartie de l'octroi d'une garantie d'emprunt, d'un apport financier ou de foncier.

L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties.

A l'issue de cette validation, le flux annuel, dénommé (X) et exprimé en pourcentage, affecté à l'EPCI réservataire a été établi pour l'année en cours, selon la méthode de calcul suivante : nombre total des droits de réservation du contingent sur le nombre total de logements du bailleur concernés par la gestion en flux sur le périmètre de l'EPCI. Il est précisé en annexe.

La présente convention retient le principe de l'application d'un taux fixe pour la durée de la convention. Le taux pourra être revu, en accord avec le réservataire, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement de la collectivité varie fortement ou s'il est établi qu'il manque des droits de réservation dans l'état des lieux initial.

### **Article 4 : Détermination de l'assiette de calcul du flux annuel de logements à répartir**

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires, dénommée (A), est déterminée en fonction de :

- (b) : nombre d'attributions effectives<sup>1</sup> (attribution suivie d'un bail signé) de l'année N-1 dans le patrimoine du bailleur soumis à la gestion en flux sur le territoire de l'EPCI.

Les logements mobilisés par le bailleur pour favoriser la mobilité résidentielle ne sont pas pris en compte dans l'assiette de calcul, ils doivent donc être soustraits du nombre précédent (b). Il s'agit des logements prévisionnels nécessaires pour l'année N sur le territoire du réservataire :

- (c) : aux mutations au sein du patrimoine du bailleur ;
- (d) : aux relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ;
- (e) : aux 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 (opérations d'intérêt local et national);
- (f) : aux relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;

---

<sup>1</sup> Hors attributions dans un programme neuf.

- (g) : aux relogements en cas d'opérations de vente.

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires sur le territoire concerné s'apprécie de la façon suivante :  $(A) = (b) - (c) - (d) - (e) - (f) - (g)$ .

Pour l'année en cours, l'assiette de calcul du flux annuel de logements (A) à répartir entre les réservataires du territoire concerné est calculée sur les données au 31/12/2022 et est précisée en annexe.

Pour les années suivantes, le bailleur transmettra à l'EPCI, avant le 28 février, les éléments nécessaires à l'actualisation de l'assiette de calcul.

## **Article 5 : Objectif quantitatif annuel d'attribution, principe de répartition du flux et engagements des parties**

### **5.1 Objectif quantitatif annuel**

L'objectif quantitatif annuel d'attribution correspond au flux annuel affecté au réservataire, c'est-à-dire la part des logements réservés définie dans l'article 3, appliqué à l'assiette de calcul définie à l'article 4.

Il est calculé de la façon suivante :  $(X) \times (A)$ .

Pour l'année en cours, l'objectif quantitatif annuel d'attribution de l'EPCI réservataire est précisé en annexe.

Le décompte des engagements porte sur les attributions effectives (attributions suivies de baux signés). Dans le cadre des bilans, seront également examinés : le nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats par le réservataire et le nombre de candidats acceptés en CALEOL.

Le bilan réalisé au terme de la convention permettra de maintenir ou réviser la part des attributions du flux annuel réalisée dans ce cadre partenarial.

### **5.2 Principe de répartition du flux**

La répartition du flux proposée par le bailleur aux réservataires dépendra des libérations et mises en services de logements et considérera :

- Le principe général d'équité / de préservation des équilibres dans la répartition des logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés à l'ensemble des réservataires (Etat, Collectivités, Action Logement Service et autres réservataires) ;
- La stratégie portée par le bailleur pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc,
- Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement.

### **5.3 Engagements des parties**

Au-delà du recensement des droits de réservation et des objectifs quantitatifs annuels, le bailleur s'engage à poursuivre le partenariat existant avec la collectivité sur les attributions et lui octroie au

plus 20% du flux annuel. En contrepartie la collectivité s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt, apport en foncier et en financement).

#### **Article 6 : Mode de gestion des droits de réservation**

Les droits de réservation peuvent être gérés selon deux modes :

- gestion directe : le réservataire présente au bailleur des demandeurs pour l'attribution de logements sociaux lors d'une remise en location,
- gestion déléguée au bailleur : le réservataire confie au bailleur le soin de désigner des candidats à l'attribution.

Quel que soit le mode de gestion retenu, les attributions réalisées devront permettre au réservataire d'atteindre les obligations réglementaires :

- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH,
- Attributions suivies de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV,
- Ainsi que les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans (cf. extraits documents en annexe) :
  - La Conférence intercommunale du logement (CIL) ;
  - La Commission intercommunale d'attribution (CIA) ;
  - La cotation de la demande définie par l'EPCI.

Le mode de gestion retenu au titre de la présente convention est celui de la gestion directe.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais et la réactivité, pour éviter la vacance ;
- l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité ;
- la proposition de trois candidats, qui a défaut pourra être complétée par le bailleur.

Depuis 2020, GBM reçoit chaque jour via Imhoweb, le fichier actualisé des biens disponibles dans le patrimoine des bailleurs sociaux de son territoire (préavis de départ des locataires).

GBM identifiera dans cette liste les logements pour le(s)quel(s) il proposera au bailleur une liste de candidats.

Le bailleur peut proposer sur un même logement d'autres candidatures.

Le bailleur s'engage à étudier la/les propositions(s) et à les présenter, le cas échéant, en CALEOL, à l'issue d'une instruction préalable favorable. Selon la décision de la CALEOL, l'attribution qui en découle sera comptabilisée, si elle est suivie d'une entrée dans les lieux, pour l'atteinte des objectifs d'attribution du flux annuel du réservataire concerné.

Le bon fonctionnement de la méthode retenue dans la présentation convention pour la mise en œuvre de la gestion directe, fera l'objet d'une évaluation à 3 mois et 6 mois. Le cas échéant, elle sera réajustée par voie d'avenant.

## **Article 7 : Gestion particulière du parc neuf**

Concernant les logements neufs, pour chaque livraison de programme de logements sociaux, le bailleur prendra l'attache préalable des réservataires de l'opération pour connaître leurs besoins et veillera à répartir de façon équilibrée les logements entre eux en tenant compte, autant que faire se peut, des besoins de chacun.

Dès la connaissance des éléments de mise en service d'un programme, le bailleur s'engage à envoyer la répartition des logements proposée à tous les réservataires de l'opération financée (sur la base des droits de réservations de chacun) dans le respect des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires.

Il adressera au réservataire, par courrier électronique et/ou par voie postale, la liste des logements qui lui seront proposés pour leur première mise en location afin que celui-ci puisse transmettre des propositions de candidat au bailleur pour instruction des dossiers.

Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements :

- la typologie du logement et la surface habitable,
- le loyer par mois et le type de financement,
- la localisation précise et le niveau (étage).

Les informations relatives aux nouveaux programmes doivent être transmises deux mois avant la commission d'attribution (CALEOL) au(x) réservataire(s), afin qu'ils puissent proposer des candidats d'un délai d'un mois avant la CALEOL. Le défaut de proposition dans ce délai vaut renonciation à son droit de réservation lors de la livraison.

Par ailleurs, le bailleur devra, si le réservataire a proposé moins de 3 candidats, proposer un ou deux candidats en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> position, afin de limiter le risque de vacance en cas de refus du ou des candidats proposés par le réservataire. En revanche, si le réservataire positionne 3 candidats, le bailleur ne complétera pas cette liste.

Les réservations dans les programmes neufs ou réhabilités au profit de l'EPCI, viendront alimenter le flux recalculé à l'échéance de la convention.

## **Article 8 : Proposition et attribution de logement – CALEOL**

Les propositions et attributions des logements devront respecter l'équilibre sur le plan territorial du patrimoine existant et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés (adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages).

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable, par le ménage, d'une demande de logement social enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale.

L'EPCI reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lors desquels des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire. La CALEOL reste souveraine dans ses décisions.

## **Article 9 : Evaluation annuelle de la convention**

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet, d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et l'EPCI. Il est transmis avant le 28 février de chaque année.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée, faisant apparaître les logements proposés, ainsi que les logements attribués, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction ; ainsi que, conformément aux dispositions de l'article 6, le nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats par le réservataire et le nombre de candidats acceptés en CALEOL.

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

- examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer ;
- questionner le taux de refus des demandeurs post attributions,
- redéfinir les objectifs annuels en fonction des évolutions du patrimoine et des nouvelles contreparties apportées par les collectivités.

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

A l'échéance de la convention, un bilan global de celle-ci sera réalisé avec l'ECPI et l'inter-bailleurs afin de déterminer les modalités de la prochaine convention.

#### **Article 10 : Actualisation de la convention**

La convention pourra être modifiée par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définie aux articles 6 et 9. Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par les collectivités réservataires et/ou le bailleur ;
- l'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux,

Le principe d'application retenu pour la présente convention est celui d'un taux fixe pour toute la durée de la convention. Les nouveaux droits acquis par la collectivité en fonction des contreparties apportées seront comptabilisés à l'échéance de la convention. La détermination du flux du réservataire de la prochaine convention sera négociée au regard du volume de droits en cours et des nouveaux droits acquis.

#### **Article 11 : Prise d'effet et durée de la convention**

La présente convention prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et court sur l'année civile.

Elle est conclue pour une durée de 3 ans.

Fait en deux exemplaires

A....., le .....

Anne VIGNOT  
Présidente de Grand Besançon Métropole

XXXXXXXXXX

Directeur général de LOGE.GBM

PROJET

## Liste des annexes

Annexe 1 : Références réglementaires

Annexe 2 : Etat des droits de réservation de l'EPCI Grand Besançon Métropole

Annexe 3 : Trame du bilan annuel

Annexe 4 : Extraits documents d'orientation en matière d'attribution et de mixité sociale définie par l'EPCI Grand Besançon Métropole

PROJET

## Annexe 1 : Références réglementaires

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, il est convenu la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif du bailleur implanté sur le département de Saône-et-Loire.

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, par dérogation aux dispositions de l'article R. 441-5, 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.

Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux alinéas trois à dix-huit de l'article L. 441-1.

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, 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.

Cette convention de réservation porte sur un flux annuel de propositions de logements, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

Ce flux prévisionnel est précisé pour la première année dans la présente convention, puis actualisé annuellement par voie d'avenant en fonction des mises en service intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

## **Annexe 2 : Etat des droits de réservation de Grand Besançon Métropole Au 01/01/2024**

### **Part du flux (X) affectée l'EPCI Grand Besançon Métropole**

Les droits de réservation établis sur la base de l'état des lieux des conventions en cours fait apparaître 87 logements réservés par l'EPCI. Soit un flux annuel pour l'année 2024 de 1,3 % du parc locatif social concerné par la gestion en flux sur le territoire intercommunal.

### **Assiette de calcul (A) du flux annuel de logements à répartir sur le territoire intercommunal de Grand Besançon Métropole**

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires sur le territoire de Grand Besançon Métropole s'apprécie de la façon suivante :

- (b) nombre d'attributions effectives (suivies de baux signés) au cours de l'année N-1 :
- Logements exclus de l'assiette :
  - (c) mutations internes :
  - (d) relogements dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain :
  - (e) relogements dans le cadre d'une ORCOD :
  - (f) relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres :
  - (g) relogements en cas d'opérations de vente :

Pour l'année 2024, le volume prévisionnel est estimé à :

$$527 = 683 - 112 - 44$$

### **Objectif quantitatif**

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à octroyer 7 logements pour l'EPCI Grand Besançon Métropole, au titre de ses droits de réservation.

### Annexe 3 : Trame du bilan annuel (du 1<sup>er</sup>/01/N-1 au 31/12/N-1)

Réservataire	Logements proposés (si gestion directe)	Logements attribués					
		Total	Typologie	Financement	QPV / hors QPV	Commune	Période de construction
Etat			T1 : T2 : T3 : T4 : T5 et + :	PLAI : PLUS : PLS :	QPV : Hors QPV :		
ALS							
EPCI							
Commune 1							
Commune 2							
Commune 3							
Autres réservataires							
<b>Total</b>							

Eléments pour détermination assiette de calcul de l'année N					
Nombre d'attributions effectives (suivies de baux signés) de l'année N-1 dans le patrimoine du bailleur soumis à la gestion en flux (b)	Nombre prévisionnel de logements à soustraire du calcul du flux de logement				
	Mutation interne (c)	Relogement ANRU (d)	Relogement ORCOD (e)	Relogement habitat indigne (f)	Relogement pour vente (g)

## **Annexe 4 : Extraits documents d'orientation en matière d'attribution et de mixité sociale définie par l'EPCI Grand Besançon Métropole**

Concernant la mise en œuvre des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté, la Conférence Intercommunale du Logement du 14 mars 2018 s'est prononcée favorablement sur les orientations suivantes :

- **Hors des quartiers prioritaires, se donner les moyens de satisfaire aux obligations de la loi en maintenant le taux de 25% d'attributions suivies d'un bail signé à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou des ménages concernés par les démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain.**

Cet objectif n'est pas décliné par bailleur ; toutefois, dans les bilans annuels, l'analyse des résultats sera réalisée globalement à l'échelle de Grand Besançon Métropole mais aussi par bailleur, pour s'assurer que l'effort est porté collectivement.

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement seront attentifs à la part des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile réalisées dans des Quartiers en Veille Active (QVA) ou dans des résidences qui sont situées hors de ces secteurs mais qui sont tout de même fragiles en termes d'occupation.

**Ainsi, seront privilégiées dans la mesure du possible pour des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile des attributions :**

- **Hors des quartiers de veille active, compte tenu des situations et constats observés dans ces quartiers.**
- **Dans des bâtiments classés comme « satisfaisants » (vert) dans l'outil de qualification du degré de fragilité d'occupation dans le parc locatif public.**

Cet outil permettra d'actualiser régulièrement la connaissance du degré de fragilité d'occupation des immeubles. Il permettra de disposer d'un outil commun d'identification :

- Des immeubles fragiles et socialement spécialisés, qui connaissent des dysfonctionnements.
- Des immeubles où les équilibres sont à préserver du fait d'une situation de fragilité qui peut être considérée comme moyenne.
- Des immeubles qui ne rencontrent pas ou peu de fragilité et qui pourront contribuer au rééquilibrage territorial dans l'accueil des ménages les plus vulnérables.



- Dans les quartiers prioritaires, viser un maintien du taux d'attributions proposées aux demandeurs des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles constaté pour le 1<sup>er</sup> semestre 2017, à savoir 67% et assurer a minima le respect du taux réglementaire de 50% fixé par la loi Egalité et Citoyenneté.

12

- Dans le cadre de la CIA, les partenaires se fixent un objectif volontariste, basé sur les constats effectués sur l'année 2017. Il s'agit d'un objectif ambitieux par rapport à la loi Egalité et Citoyenneté, qui fixe un taux minimum de 50%. **L'évaluation de l'atteinte de ce niveau de satisfaction sera effectuée annuellement en fonction des deux seuils retenus : l'objectif volontariste de 67% ciblé et le respect du seuil obligatoire de 50%.**

Deux leviers seront essentiels pour être en capacité de pérenniser ce taux :

- D'une part, le renforcement des actions engagées pour améliorer l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville, au travers de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain ambitieux sur la Grette et Planoise.
- D'autre part, l'élaboration et de la mise en œuvre de stratégies pluriannuelles et partenariales sur les autres quartiers prioritaires.

**Les ménages «prioritaires» tels que définis dans la Convention Intercommunale d'Attributions de GBM répondent à la priorisation retenue pour l'Accord collectif départemental 2018-2020 en cours de signature :**

- des ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation dans le cadre du droit au logement opposable.
- des ménages en sortie de places d'hébergement.
- des publics cibles prioritaires du PDALHPD du Doubs.

Les mutations constituent un levier essentiel pour faire évoluer et diversifier l'occupation sociale dans les résidences identifiées comme les plus fragiles. La réponse aux demandes de mutation doit permettre de contribuer à :

- Améliorer les conditions de logement des ménages (par exemple, adaptation de la taille du logement à l'évolution de la situation personnelle du ménage...).
- Offrir des parcours résidentiels au sein du parc locatif public.
- Soutenir la mobilité de ménages « porteurs de mixité et de diversité » afin de fidéliser des publics susceptibles de contribuer à la mixité de l'occupation dans le parc locatif social et notamment dans certains quartiers ou patrimoines.

Les objectifs visés concernant la réponse aux demandes de mutation sont les suivants :

- Maintenir a minima le niveau actuel de réponses aux demandes de mutation (taux de satisfaction de 41 %), pour fidéliser dans le parc des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » (par exemple, suroccupation).
- Affiner la connaissance partagée de ces demandes, au travers de la réalisation d'enquêtes auprès d'échantillons de demandeurs de mutation.

# **Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux au titre des collectivités territoriales (EPCI et communes) à l'échelle intercommunale**

La présente convention est établie entre :

- L'organisme locatif social ICF Habitat représenté par son Directeur Général, dénommé « le bailleur »

Et

- L'établissement public de coopération intercommunale Grand Besançon Métropole (GBM) représenté par sa Présidente, dénommé « l'EPCI »

Elle définit :

- l'objet et le cadre territorial de la convention ;
- le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
- l'état du stock de logements réservés et la détermination du flux par réservataire ;
- la détermination de l'assiette de calcul du flux annuel de logements à répartir
- les objectifs quantitatifs à atteindre, le principe de répartition du flux et engagements des parties ;
- les modalités de gestion ;
- la gestion particulière du parc neuf ;
- les modalités d'attribution des logements ;
- les modalités d'évaluation annuelle ;
- les modalités d'actualisation ;
- la durée de la convention.

## **Article 1er : Objet et cadre territorial de la convention**

La présente convention vise à définir le cadre commun de mise en œuvre des droits de réservation de l'EPCI sur le territoire de Grand Besançon Métropole.

Elle prévoit les modalités pratiques de gestion des contingents de l'EPCI. Une annexe précise la part du flux, l'assiette de calcul et les objectifs quantitatifs annuels.

La présente convention vaut convention unique de réservation entre l'EPCI et le bailleur sur le territoire de Grand Besançon Métropole.

## **Article 2 : Patrimoine locatif social concerné par la gestion en flux**

Le patrimoine du bailleur, objet de la présente convention, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV 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.

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

Sont exclus de la gestion en flux :

- 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.

### **Article 3 : Etat du stock de logements réservés et détermination du flux par réservataire**

Le recensement des droits existants est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation ayant été formalisé dans le cadre d'une convention en contrepartie de l'octroi d'une garantie d'emprunt, d'un apport financier ou de foncier.

L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties.

A l'issue de cette validation, le flux annuel, dénommé (X) et exprimé en pourcentage, affecté à l'EPCI réservataire a été établi pour l'année en cours, selon la méthode de calcul suivante : nombre total des droits de réservation du contingent sur le nombre total de logements du bailleur concernés par la gestion en flux sur le périmètre de l'EPCI. Il est précisé en annexe.

La présente convention retient le principe de l'application d'un taux fixe pour la durée de la convention. Le taux pourra être revu, en accord avec le réservataire, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement de la collectivité varie fortement ou s'il est établi qu'il manque des droits de réservation dans l'état des lieux initial.

### **Article 4 : Détermination de l'assiette de calcul du flux annuel de logements à répartir**

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires, dénommée (A), est déterminée en fonction de :

- (b) : nombre d'attributions effectives<sup>1</sup> (attribution suivie d'un bail signé) de l'année N-1 dans le patrimoine du bailleur soumis à la gestion en flux sur le territoire de l'EPCI.

Les logements mobilisés par le bailleur pour favoriser la mobilité résidentielle ne sont pas pris en compte dans l'assiette de calcul, ils doivent donc être soustraits du nombre précédent (b). Il s'agit des logements prévisionnels nécessaires pour l'année N sur le territoire du réservataire :

- (c) : aux mutations au sein du patrimoine du bailleur ;
- (d) : aux relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ;
- (e) : aux 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 (opérations d'intérêt local et national);
- (f) : aux relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;

---

<sup>1</sup> Hors attributions dans un programme neuf.

- (g) : aux relogements en cas d'opérations de vente.

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires sur le territoire concerné s'apprécie de la façon suivante :  $(A) = (b) - (c) - (d) - (e) - (f) - (g)$ .

Pour l'année en cours, l'assiette de calcul du flux annuel de logements (A) à répartir entre les réservataires du territoire concerné est calculée sur les données au 31/12/2022 et est précisée en annexe.

Pour les années suivantes, le bailleur transmettra à l'EPCI, avant le 28 février, les éléments nécessaires à l'actualisation de l'assiette de calcul.

## **Article 5 : Objectif quantitatif annuel d'attribution, principe de répartition du flux et engagements des parties**

### **5.1 Objectif quantitatif annuel**

L'objectif quantitatif annuel d'attribution correspond au flux annuel affecté au réservataire, c'est-à-dire la part des logements réservés définie dans l'article 3, appliqué à l'assiette de calcul définie à l'article 4.

Il est calculé de la façon suivante :  $(X) \times (A)$ .

Pour l'année en cours, l'objectif quantitatif annuel d'attribution de l'EPCI réservataire est précisé en annexe.

Le décompte des engagements porte sur les attributions effectives (attributions suivies de baux signés). Dans le cadre des bilans, seront également examinés : le nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats par le réservataire et le nombre de candidats acceptés en CALEOL.

Le bilan réalisé au terme de la convention permettra de maintenir ou réviser la part des attributions du flux annuel réalisée dans ce cadre partenarial.

### **5.2 Principe de répartition du flux**

La répartition du flux proposée par le bailleur aux réservataires dépendra des libérations et mises en services de logements et considérera :

- Le principe général d'équité / de préservation des équilibres dans la répartition des logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés à l'ensemble des réservataires (Etat, Collectivités, Action Logement Service et autres réservataires) ;
- La stratégie portée par le bailleur pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc,
- Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement.

### **5.3 Engagements des parties**

Au-delà du recensement des droits de réservation et des objectifs quantitatifs annuels, le bailleur s'engage à poursuivre le partenariat existant avec la collectivité sur les attributions et lui octroie au

plus 20% du flux annuel. En contrepartie la collectivité s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt, apport en foncier et en financement).

#### **Article 6 : Mode de gestion des droits de réservation**

Les droits de réservation peuvent être gérés selon deux modes :

- gestion directe : le réservataire présente au bailleur des demandeurs pour l'attribution de logements sociaux lors d'une remise en location,
- gestion déléguée au bailleur : le réservataire confie au bailleur le soin de désigner des candidats à l'attribution.

Quel que soit le mode de gestion retenu, les attributions réalisées devront permettre au réservataire d'atteindre les obligations réglementaires :

- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH,
- Attributions suivies de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV,
- Ainsi que les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans (cf. extraits documents en annexe) :
  - La Conférence intercommunale du logement (CIL) ;
  - La Commission intercommunale d'attribution (CIA) ;
  - La cotation de la demande définie par l'EPCI.

Le mode de gestion retenu au titre de la présente convention est celui de la gestion directe.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais et la réactivité, pour éviter la vacance ;
- l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité ;
- la proposition de trois candidats, qui a défaut pourra être complétée par le bailleur.

Depuis 2020, GBM reçoit chaque jour via Imhoweb, le fichier actualisé des biens disponibles dans le patrimoine des bailleurs sociaux de son territoire (préavis de départ des locataires).

GBM identifiera dans cette liste les logements pour le(s)quel(s) il proposera au bailleur une liste de candidats.

Le bailleur peut proposer sur un même logement d'autres candidatures.

Le bailleur s'engage à étudier la/les propositions(s) et à les présenter, le cas échéant, en CALEOL, à l'issue d'une instruction préalable favorable. Selon la décision de la CALEOL, l'attribution qui en découle sera comptabilisée, si elle est suivie d'une entrée dans les lieux, pour l'atteinte des objectifs d'attribution du flux annuel du réservataire concerné.

Le bon fonctionnement de la méthode retenue dans la présentation convention pour la mise en œuvre de la gestion directe, fera l'objet d'une évaluation à 3 mois et 6 mois. Le cas échéant, elle sera réajustée par voie d'avenant.

## **Article 7 : Gestion particulière du parc neuf**

Concernant les logements neufs, pour chaque livraison de programme de logements sociaux, le bailleur prendra l'attache préalable des réservataires de l'opération pour connaître leurs besoins et veillera à répartir de façon équilibrée les logements entre eux en tenant compte, autant que faire se peut, des besoins de chacun.

Dès la connaissance des éléments de mise en service d'un programme, le bailleur s'engage à envoyer la répartition des logements proposée à tous les réservataires de l'opération financée (sur la base des droits de réservations de chacun) dans le respect des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires.

Il adressera au réservataire, par courrier électronique et/ou par voie postale, la liste des logements qui lui seront proposés pour leur première mise en location afin que celui-ci puisse transmettre des propositions de candidat au bailleur pour instruction des dossiers.

Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements :

- la typologie du logement et la surface habitable,
- le loyer par mois et le type de financement,
- la localisation précise et le niveau (étage).

Les informations relatives aux nouveaux programmes doivent être transmises deux mois avant la commission d'attribution (CALEOL) au(x) réservataire(s), afin qu'ils puissent proposer des candidats d'un délai d'un mois avant la CALEOL. Le défaut de proposition dans ce délai vaut renonciation à son droit de réservation lors de la livraison.

Par ailleurs, le bailleur devra, si le réservataire a proposé moins de 3 candidats, proposer un ou deux candidats en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> position, afin de limiter le risque de vacance en cas de refus du ou des candidats proposés par le réservataire. En revanche, si le réservataire positionne 3 candidats, le bailleur ne complétera pas cette liste.

Les réservations dans les programmes neufs ou réhabilités au profit de l'EPCI, viendront alimenter le flux recalculé à l'échéance de la convention.

## **Article 8 : Proposition et attribution de logement – CALEOL**

Les propositions et attributions des logements devront respecter l'équilibre sur le plan territorial du patrimoine existant et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés (adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages).

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable, par le ménage, d'une demande de logement social enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale.

L'EPCI reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lors desquels des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire. La CALEOL reste souveraine dans ses décisions.

## **Article 9 : Evaluation annuelle de la convention**

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet, d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et l'EPCI. Il est transmis avant le 28 février de chaque année.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée, faisant apparaître les logements proposés, ainsi que les logements attribués, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction ; ainsi que, conformément aux dispositions de l'article 6, le nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats par le réservataire et le nombre de candidats acceptés en CALEOL.

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

- examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer ;
- questionner le taux de refus des demandeurs post attributions,
- redéfinir les objectifs annuels en fonction des évolutions du patrimoine et des nouvelles contreparties apportées par les collectivités.

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

A l'échéance de la convention, un bilan global de celle-ci sera réalisé avec l'ECPI et l'inter-bailleurs afin de déterminer les modalités de la prochaine convention.

#### **Article 10 : Actualisation de la convention**

La convention pourra être modifiée par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définie aux articles 6 et 9. Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par les collectivités réservataires et/ou le bailleur ;
- l'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux,

Le principe d'application retenu pour la présente convention est celui d'un taux fixe pour toute la durée de la convention. Les nouveaux droits acquis par la collectivité en fonction des contreparties apportées seront comptabilisés à l'échéance de la convention. La détermination du flux du réservataire de la prochaine convention sera négociée au regard du volume de droits en cours et des nouveaux droits acquis.

#### **Article 11 : Prise d'effet et durée de la convention**

La présente convention prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et court sur l'année civile.

Elle est conclue pour une durée de 3 ans.

Fait en deux exemplaires

A....., le .....

Anne VIGNOT  
Présidente de Grand Besançon Métropole

XXXXXXXXXX  
Directeur général d'ICF Habitat

PROJET

## Liste des annexes

Annexe 1 : Références réglementaires

Annexe 2 : Etat des droits de réservation de l'EPCI Grand Besançon Métropole

Annexe 3 : Trame du bilan annuel

Annexe 4 : Extraits documents d'orientation en matière d'attribution et de mixité sociale définie par l'EPCI Grand Besançon Métropole

PROJET

## Annexe 1 : Références réglementaires

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, il est convenu la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif du bailleur implanté sur le département de Saône-et-Loire.

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, par dérogation aux dispositions de l'article R. 441-5, 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.

Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux alinéas trois à dix-huit de l'article L. 441-1.

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, 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.

Cette convention de réservation porte sur un flux annuel de propositions de logements, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

Ce flux prévisionnel est précisé pour la première année dans la présente convention, puis actualisé annuellement par voie d'avenant en fonction des mises en service intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

## **Annexe 2 : Etat des droits de réservation de Grand Besançon Métropole Au 01/01/2024**

### **Part du flux (X) affectée l'EPCI Grand Besançon Métropole**

Les droits de réservation établis sur la base de l'état des lieux des conventions en cours fait apparaître 11 logements réservés par l'EPCI. Soit un flux annuel pour l'année 2024 de 8,3 % du parc locatif social concerné par la gestion en flux sur le territoire intercommunal.

### **Assiette de calcul (A) du flux annuel de logements à répartir sur le territoire intercommunal de Grand Besançon Métropole**

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires sur le territoire de Grand Besançon Métropole s'apprécie de la façon suivante :

- (b) nombre d'attributions effectives (suivies de baux signés) au cours de l'année N-1 :
- Logements exclus de l'assiette :
  - (c) mutations internes :
  - (d) relogements dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain :
  - (e) relogements dans le cadre d'une ORCOD :
  - (f) relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres :
  - (g) relogements en cas d'opérations de vente :

Pour l'année 2024, le volume prévisionnel est estimé à :  
14 = 15-1

### **Objectif quantitatif**

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à octroyer 1 logement pour l'EPCI Grand Besançon Métropole, au titre de ses droits de réservation.

### Annexe 3 : Trame du bilan annuel (du 1<sup>er</sup>/01/N-1 au 31/12/N-1)

Réservataire	Logements proposés (si gestion directe)	Logements attribués					
		Total	Typologie	Financement	QPV / hors QPV	Commune	Période de construction
Etat			T1 : T2 : T3 : T4 : T5 et + :	PLAI : PLUS : PLS :	QPV : Hors QPV :		
ALS							
EPCI							
Commune 1							
Commune 2							
Commune 3							
Autres réservataires							
<b>Total</b>							

Eléments pour détermination assiette de calcul de l'année N					
Nombre d'attributions effectives (suivies de baux signés) de l'année N-1 dans le patrimoine du bailleur soumis à la gestion en flux (b)	Nombre prévisionnel de logements à soustraire du calcul du flux de logement				
	Mutation interne (c)	Relogement ANRU (d)	Relogement ORCOD (e)	Relogement habitat indigne (f)	Relogement pour vente (g)

## **Annexe 4 : Extraits documents d'orientation en matière d'attribution et de mixité sociale définie par l'EPCI Grand Besançon Métropole**

Concernant la mise en œuvre des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté, la Conférence Intercommunale du Logement du 14 mars 2018 s'est prononcée favorablement sur les orientations suivantes :

- **Hors des quartiers prioritaires, se donner les moyens de satisfaire aux obligations de la loi en maintenant le taux de 25% d'attributions suivies d'un bail signé à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou des ménages concernés par les démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain.**

Cet objectif n'est pas décliné par bailleur; toutefois, dans les bilans annuels, l'analyse des résultats sera réalisée globalement à l'échelle de Grand Besançon Métropole mais aussi par bailleur, pour s'assurer que l'effort est porté collectivement.

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement seront attentifs à la part des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile réalisées dans des Quartiers en Veille Active (QVA) ou dans des résidences qui sont situées hors de ces secteurs mais qui sont tout de même fragiles en termes d'occupation.

**Ainsi, seront privilégiées dans la mesure du possible pour des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile des attributions :**

- **Hors des quartiers de veille active, compte tenu des situations et constats observés dans ces quartiers.**
- **Dans des bâtiments classés comme « satisfaisants » (vert) dans l'outil de qualification du degré de fragilité d'occupation dans le parc locatif public.**

Cet outil permettra d'actualiser régulièrement la connaissance du degré de fragilité d'occupation des immeubles. Il permettra de disposer d'un outil commun d'identification :

- Des immeubles fragiles et socialement spécialisés, qui connaissent des dysfonctionnements.
- Des immeubles où les équilibres sont à préserver du fait d'une situation de fragilité qui peut être considérée comme moyenne.
- Des immeubles qui ne rencontrent pas ou peu de fragilité et qui pourront contribuer au rééquilibrage territorial dans l'accueil des ménages les plus vulnérables.



- Dans les quartiers prioritaires, viser un maintien du taux d'attributions proposées aux demandeurs des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles constaté pour le 1<sup>er</sup> semestre 2017, à savoir 67% et assurer a minima le respect du taux réglementaire de 50% fixé par la loi Egalité et Citoyenneté.

12

- Dans le cadre de la CIA, les partenaires se fixent un objectif volontariste, basé sur les constats effectués sur l'année 2017. Il s'agit d'un objectif ambitieux par rapport à la loi Egalité et Citoyenneté, qui fixe un taux minimum de 50%. **L'évaluation de l'atteinte de ce niveau de satisfaction sera effectuée annuellement en fonction des deux seuils retenus : l'objectif volontariste de 67% ciblé et le respect du seuil obligatoire de 50%.**

Deux leviers seront essentiels pour être en capacité de pérenniser ce taux :

- D'une part, le renforcement des actions engagées pour améliorer l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville, au travers de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain ambitieux sur la Grette et Planoise.
- D'autre part, l'élaboration et de la mise en œuvre de stratégies pluriannuelles et partenariales sur les autres quartiers prioritaires.

**Les ménages «prioritaires» tels que définis dans la Convention Intercommunale d'Attributions de GBM répondent à la priorisation retenue pour l'Accord collectif départemental 2018-2020 en cours de signature :**

- des ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation dans le cadre du droit au logement opposable.
- des ménages en sortie de places d'hébergement.
- des publics cibles prioritaires du PDALHPD du Doubs.

Les mutations constituent un levier essentiel pour faire évoluer et diversifier l'occupation sociale dans les résidences identifiées comme les plus fragiles. La réponse aux demandes de mutation doit permettre de contribuer à :

- Améliorer les conditions de logement des ménages (par exemple, adaptation de la taille du logement à l'évolution de la situation personnelle du ménage...).
- Offrir des parcours résidentiels au sein du parc locatif public.
- Soutenir la mobilité de ménages « porteurs de mixité et de diversité » afin de fidéliser des publics susceptibles de contribuer à la mixité de l'occupation dans le parc locatif social et notamment dans certains quartiers ou patrimoines.

Les objectifs visés concernant la réponse aux demandes de mutation sont les suivants :

- Maintenir a minima le niveau actuel de réponses aux demandes de mutation (taux de satisfaction de 41 %), pour fidéliser dans le parc des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » (par exemple, suroccupation).
- Affiner la connaissance partagée de ces demandes, au travers de la réalisation d'enquêtes auprès d'échantillons de demandeurs de mutation.

# **Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux au titre des collectivités territoriales (EPCI et communes) à l'échelle intercommunale**

La présente convention est établie entre :

- L'organisme locatif social Habitat 25 représenté par son Directeur Général, dénommé « le bailleur »

Et

- L'établissement public de coopération intercommunale Grand Besançon Métropole (GBM) représenté par sa Présidente, dénommé « l'EPCI »

Elle définit :

- l'objet et le cadre territorial de la convention ;
- le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
- l'état du stock de logements réservés et la détermination du flux par réservataire ;
- la détermination de l'assiette de calcul du flux annuel de logements à répartir
- les objectifs quantitatifs à atteindre, le principe de répartition du flux et engagements des parties ;
- les modalités de gestion ;
- la gestion particulière du parc neuf ;
- les modalités d'attribution des logements ;
- les modalités d'évaluation annuelle ;
- les modalités d'actualisation ;
- la durée de la convention.

## **Article 1er : Objet et cadre territorial de la convention**

La présente convention vise à définir le cadre commun de mise en œuvre des droits de réservation de l'EPCI sur le territoire de Grand Besançon Métropole.

Elle prévoit les modalités pratiques de gestion des contingents de l'EPCI. Une annexe précise la part du flux, l'assiette de calcul et les objectifs quantitatifs annuels.

La présente convention vaut convention unique de réservation entre l'EPCI et le bailleur sur le territoire de Grand Besançon Métropole.

## **Article 2 : Patrimoine locatif social concerné par la gestion en flux**

Le patrimoine du bailleur, objet de la présente convention, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV 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.

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

Sont exclus de la gestion en flux :

- 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.

### **Article 3 : Etat du stock de logements réservés et détermination du flux par réservataire**

Le recensement des droits existants est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation ayant été formalisé dans le cadre d'une convention en contrepartie de l'octroi d'une garantie d'emprunt, d'un apport financier ou de foncier.

L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties.

A l'issue de cette validation, le flux annuel, dénommé (X) et exprimé en pourcentage, affecté à l'EPCI réservataire a été établi pour l'année en cours, selon la méthode de calcul suivante : nombre total des droits de réservation du contingent sur le nombre total de logements du bailleur concernés par la gestion en flux sur le périmètre de l'EPCI. Il est précisé en annexe.

La présente convention retient le principe de l'application d'un taux fixe pour la durée de la convention. Le taux pourra être revu, en accord avec le réservataire, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement de la collectivité varie fortement ou s'il est établi qu'il manque des droits de réservation dans l'état des lieux initial.

### **Article 4 : Détermination de l'assiette de calcul du flux annuel de logements à répartir**

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires, dénommée (A), est déterminée en fonction de :

- (b) : nombre d'attributions effectives<sup>1</sup> (attribution suivie d'un bail signé) de l'année N-1 dans le patrimoine du bailleur soumis à la gestion en flux sur le territoire de l'EPCI.

Les logements mobilisés par le bailleur pour favoriser la mobilité résidentielle ne sont pas pris en compte dans l'assiette de calcul, ils doivent donc être soustraits du nombre précédent (b). Il s'agit des logements prévisionnels nécessaires pour l'année N sur le territoire du réservataire :

- (c) : aux mutations au sein du patrimoine du bailleur ;
- (d) : aux relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ;
- (e) : aux 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 (opérations d'intérêt local et national);

---

<sup>1</sup> Hors attributions dans un programme neuf.

- (f) : aux relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;
- (g) : aux relogements en cas d'opérations de vente.

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires sur le territoire concerné s'apprécie de la façon suivante :  $(A) = (b) - (c) - (d) - (e) - (f) - (g)$ .

Pour l'année en cours, l'assiette de calcul du flux annuel de logements (A) à répartir entre les réservataires du territoire concerné est calculée sur les données au 31/12/2022 et est précisée en annexe.

Pour les années suivantes, le bailleur transmettra à l'EPCI, avant le 28 février, les éléments nécessaires à l'actualisation de l'assiette de calcul.

## **Article 5 : Objectif quantitatif annuel d'attribution, principe de répartition du flux et engagements des parties**

### **5.1 Objectif quantitatif annuel**

L'objectif quantitatif annuel d'attribution correspond au flux annuel affecté au réservataire, c'est-à-dire la part des logements réservés définie dans l'article 3, appliqué à l'assiette de calcul définie à l'article 4.

Il est calculé de la façon suivante :  $(X) \times (A)$ .

Pour l'année en cours, l'objectif quantitatif annuel d'attribution de l'EPCI réservataire est précisé en annexe.

Le décompte des engagements porte sur les attributions effectives (attributions suivies de baux signés). Dans le cadre des bilans, seront également examinés : le nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats par le réservataire et le nombre de candidats acceptés en CALEOL.

Le bilan réalisé au terme de la convention permettra de maintenir ou réviser la part des attributions du flux annuel réalisée dans ce cadre partenarial.

### **5.2 Principe de répartition du flux**

La répartition du flux proposée par le bailleur aux réservataires dépendra des libérations et mises en services de logements et considérera :

- Le principe général d'équité / de préservation des équilibres dans la répartition des logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés à l'ensemble des réservataires (Etat, Collectivités, Action Logement Service et autres réservataires) ;
- La stratégie portée par le bailleur pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc,
- Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement.

### **5.3 Engagements des parties**

Au-delà du recensement des droits de réservation et des objectifs quantitatifs annuels, le bailleur s'engage à poursuivre le partenariat existant avec la collectivité sur les attributions et lui octroie au plus 20% du flux annuel. En contrepartie la collectivité s'engage à poursuivre et/ou développer son soutien à la production locative sociale sur son territoire (garantie d'emprunt, apport en foncier et en financement).

#### **Article 6 : Mode de gestion des droits de réservation**

Les droits de réservation peuvent être gérés selon deux modes :

- gestion directe : le réservataire présente au bailleur des demandeurs pour l'attribution de logements sociaux lors d'une remise en location,
- gestion déléguée au bailleur : le réservataire confie au bailleur le soin de désigner des candidats à l'attribution.

Quel que soit le mode de gestion retenu, les attributions réalisées devront permettre au réservataire d'atteindre les obligations réglementaires :

- Attribution de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH,
- Attributions suivis de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV,
- Ainsi que les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans (cf. extraits documents en annexe) :
  - La Conférence intercommunale du logement (CIL) ;
  - La Commission intercommunale d'attribution (CIA) ;
  - La cotation de la demande définie par l'EPCI.

Le mode de gestion retenu au titre de la présente convention est celui de la gestion directe.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais et la réactivité, pour éviter la vacance ;
- l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité ;
- la proposition de trois candidats, qui a défaut pourra être complétée par le bailleur.

Depuis 2020, GBM reçoit chaque jour via Imhoweb, le fichier actualisé des biens disponibles dans le patrimoine des bailleurs sociaux de son territoire (préavis de départ des locataires).

GBM identifiera dans cette liste les logements pour le(s)quel(s) il proposera au bailleur une liste de candidats.

Le bailleur peut proposer sur un même logement d'autres candidatures.

Le bailleur s'engage à étudier la/les propositions(s) et à les présenter, le cas échéant, en CALEOL, à l'issue d'une instruction préalable favorable. Selon la décision de la CALEOL, l'attribution qui en découle sera comptabilisée, si elle est suivie d'une entrée dans les lieux, pour l'atteinte des objectifs d'attribution du flux annuel du réservataire concerné.

Le bon fonctionnement de la méthode retenue dans la présentation convention pour la mise en œuvre de la gestion directe, fera l'objet d'une évaluation à 3 mois et 6 mois. Le cas échéant, elle sera réajustée par voie d'avenant.

PROJET

## **Article 7 : Gestion particulière du parc neuf**

Concernant les logements neufs, pour chaque livraison de programme de logements sociaux, le bailleur prendra l'attache préalable des réservataires de l'opération pour connaître leurs besoins et veillera à répartir de façon équilibrée les logements entre eux en tenant compte, autant que faire se peut, des besoins de chacun.

Dès la connaissance des éléments de mise en service d'un programme, le bailleur s'engage à envoyer la répartition des logements proposée à tous les réservataires de l'opération financée (sur la base des droits de réservations de chacun) dans le respect des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires.

Il adressera au réservataire, par courrier électronique et/ou par voie postale, la liste des logements qui lui seront proposés pour leur première mise en location afin que celui-ci puisse transmettre des propositions de candidat au bailleur pour instruction des dossiers.

Cette transmission devra en outre préciser pour chacun des logements :

- la typologie du logement et la surface habitable,
- le loyer par mois et le type de financement,
- la localisation précise et le niveau (étage).

Les informations relatives aux nouveaux programmes doivent être transmises deux mois avant la commission d'attribution (CALEOL) au(x) réservataire(s), afin qu'ils puissent proposer des candidats d'un délai d'un mois avant la CALEOL. Le défaut de proposition dans ce délai vaut renonciation à son droit de réservation lors de la livraison.

Par ailleurs, le bailleur devra, si le réservataire a proposé moins de 3 candidats, proposer un ou deux candidats en 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> position, afin de limiter le risque de vacance en cas de refus du ou des candidats proposés par le réservataire. En revanche, si le réservataire positionne 3 candidats, le bailleur ne complétera pas cette liste.

Les réservations dans les programmes neufs ou réhabilités au profit de l'EPCI, viendront alimenter le flux recalculé à l'échéance de la convention.

## **Article 8 : Proposition et attribution de logement – CALEOL**

Les propositions et attributions des logements devront respecter l'équilibre sur le plan territorial du patrimoine existant et la recherche de solutions adaptées aux besoins des ménages concernés (adéquation du logement aux caractéristiques et à la situation financière des ménages).

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable, par le ménage, d'une demande de logement social enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale.

L'EPCI reçoit les convocations pour toutes les réunions de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) lors desquels des attributions seront réalisées pour les logements situés sur son territoire. La CALEOL reste souveraine dans ses décisions.

## **Article 9 : Evaluation annuelle de la convention**

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet, d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et l'EPCI. Il est transmis avant le 28 février de chaque année.

Cette évaluation sera réalisée sur la base d'un bilan de l'année écoulée, faisant apparaître les logements proposés, ainsi que les logements attribués, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction ; ainsi que, conformément aux dispositions de l'article 6, le nombre de logements ayant fait l'objet d'une proposition de candidats par le réservataire et le nombre de candidats acceptés en CALEOL.

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

- examiner les éventuels écarts entre les engagements pris et la réalité de la mobilisation du parc ;
- veiller à l'adéquation des candidats proposés aux logements à attribuer ;
- questionner le taux de refus des demandeurs post attributions,
- redéfinir les objectifs annuels en fonction des évolutions du patrimoine et des nouvelles contreparties apportées par les collectivités.

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

A l'échéance de la convention, un bilan global de celle-ci sera réalisé avec l'ECPI et l'inter-bailleurs afin de déterminer les modalités de la prochaine convention.

#### **Article 10 : Actualisation de la convention**

La convention pourra être modifiée par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définie aux articles 6 et 9. Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par les collectivités réservataires et/ou le bailleur ;
- l'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux,

Le principe d'application retenu pour la présente convention est celui d'un taux fixe pour toute la durée de la convention. Les nouveaux droits acquis par la collectivité en fonction des contreparties apportées seront comptabilisés à l'échéance de la convention. La détermination du flux du réservataire de la prochaine convention sera négociée au regard du volume de droits en cours et des nouveaux droits acquis.

#### **Article 11 : Prise d'effet et durée de la convention**

La présente convention prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et court sur l'année civile.

Elle est conclue pour une durée de 3 ans.

Fait en deux exemplaires

A....., le .....

Anne VIGNOT  
Présidente de Grand Besançon Métropole

XXXXXXXXXX

Directeur général d'Habitat 25

PROJET

## Liste des annexes

Annexe 1 : Références réglementaires

Annexe 2 : Etat des droits de réservation de l'EPCI Grand Besançon Métropole

Annexe 3 : Trame du bilan annuel

Annexe 4 : Extraits documents d'orientation en matière d'attribution et de mixité sociale définie par l'EPCI Grand Besançon Métropole

PROJET

## Annexe 1 : Références réglementaires

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, il est convenu la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif du bailleur implanté sur le département de Saône-et-Loire.

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

En application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, par dérogation aux dispositions de l'article R. 441-5, 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.

Les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux alinéas trois à dix-huit de l'article L. 441-1.

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, 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.

Cette convention de réservation porte sur un flux annuel de propositions de logements, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

Ce flux prévisionnel est précisé pour la première année dans la présente convention, puis actualisé annuellement par voie d'avenant en fonction des mises en service intervenues l'année précédente et de l'échéance des droits de réservation.

## **Annexe 2 : Etat des droits de réservation de Grand Besançon Métropole Au 01/01/2024**

### **Part du flux (X) affectée l'EPCI Grand Besançon Métropole**

Les droits de réservation établis sur la base de l'état des lieux des conventions en cours fait apparaître 37 logements réservés par l'EPCI. Soit un flux annuel pour l'année 2024 de 0,8 % du parc locatif social concerné par la gestion en flux sur le territoire intercommunal.

### **Assiette de calcul (A) du flux annuel de logements à répartir sur le territoire intercommunal de Grand Besançon Métropole**

L'assiette de calcul du flux annuel global de logements de l'année N à répartir entre les réservataires sur le territoire de Grand Besançon Métropole s'apprécie de la façon suivante :

- (b) nombre d'attributions effectives (suivies de baux signés) au cours de l'année N-1 :
- Logements exclus de l'assiette :
  - (c) mutations internes :
  - (d) relogements dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain :
  - (e) relogements dans le cadre d'une ORCOD :
  - (f) relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres :
  - (g) relogements en cas d'opérations de vente :

Pour l'année 2024, le volume prévisionnel est estimé à :  
 $350 = 463 - 59 - 54$

### **Objectif quantitatif**

Pour l'année 2024, le bailleur s'engage à octroyer 3 logements pour l'EPCI Grand Besançon Métropole, au titre de ses droits de réservation.

### Annexe 3 : Trame du bilan annuel (du 1<sup>er</sup>/01/N-1 au 31/12/N-1)

Réservataire	Logements proposés (si gestion directe)	Logements attribués					
		Total	Typologie	Financement	QPV / hors QPV	Commune	Période de construction
Etat			T1 : T2 : T3 : T4 : T5 et + :	PLAI : PLUS : PLS :	QPV : Hors QPV :		
ALS							
EPCI							
Commune 1							
Commune 2							
Commune 3							
Autres réservataires							
<b>Total</b>							

Eléments pour détermination assiette de calcul de l'année N					
Nombre d'attributions effectives (suivies de baux signés) de l'année N-1 dans le patrimoine du bailleur soumis à la gestion en flux (b)	Nombre prévisionnel de logements à soustraire du calcul du flux de logement				
	Mutation interne (c)	Relogement ANRU (d)	Relogement ORCOD (e)	Relogement habitat indigne (f)	Relogement pour vente (g)

## **Annexe 4 : Extraits documents d'orientation en matière d'attribution et de mixité sociale définie par l'EPCI Grand Besançon Métropole**

Concernant la mise en œuvre des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté, la Conférence Intercommunale du Logement du 14 mars 2018 s'est prononcée favorablement sur les orientations suivantes :

- **Hors des quartiers prioritaires, se donner les moyens de satisfaire aux obligations de la loi en maintenant le taux de 25% d'attributions suivies d'un bail signé à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile ou des ménages concernés par les démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain.**

Cet objectif n'est pas décliné par bailleur ; toutefois, dans les bilans annuels, l'analyse des résultats sera réalisée globalement à l'échelle de Grand Besançon Métropole mais aussi par bailleur, pour s'assurer que l'effort est porté collectivement.

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement seront attentifs à la part des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile réalisées dans des Quartiers en Veille Active (QVA) ou dans des résidences qui sont situées hors de ces secteurs mais qui sont tout de même fragiles en termes d'occupation.

**Ainsi, seront privilégiées dans la mesure du possible pour des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile des attributions :**

- **Hors des quartiers de veille active, compte tenu des situations et constats observés dans ces quartiers.**
- **Dans des bâtiments classés comme « satisfaisants » (vert) dans l'outil de qualification du degré de fragilité d'occupation dans le parc locatif public.**

Cet outil permettra d'actualiser régulièrement la connaissance du degré de fragilité d'occupation des immeubles. Il permettra de disposer d'un outil commun d'identification :

- Des immeubles fragiles et socialement spécialisés, qui connaissent des dysfonctionnements.
- Des immeubles où les équilibres sont à préserver du fait d'une situation de fragilité qui peut être considérée comme moyenne.
- Des immeubles qui ne rencontrent pas ou peu de fragilité et qui pourront contribuer au rééquilibrage territorial dans l'accueil des ménages les plus vulnérables.



- Dans les quartiers prioritaires, viser un maintien du taux d'attributions proposées aux demandeurs des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartiles constaté pour le 1<sup>er</sup> semestre 2017, à savoir 67% et assurer a minima le respect du taux réglementaire de 50% fixé par la loi Egalité et Citoyenneté.

12

- Dans le cadre de la CIA, les partenaires se fixent un objectif volontariste, basé sur les constats effectués sur l'année 2017. Il s'agit d'un objectif ambitieux par rapport à la loi Egalité et Citoyenneté, qui fixe un taux minimum de 50%. **L'évaluation de l'atteinte de ce niveau de satisfaction sera effectuée annuellement en fonction des deux seuils retenus : l'objectif volontariste de 67% ciblé et le respect du seuil obligatoire de 50%.**

Deux leviers seront essentiels pour être en capacité de pérenniser ce taux :

- D'une part, le renforcement des actions engagées pour améliorer l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville, au travers de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain ambitieux sur la Grette et Planoise.
- D'autre part, l'élaboration et de la mise en œuvre de stratégies pluriannuelles et partenariales sur les autres quartiers prioritaires.

**Les ménages «prioritaires» tels que définis dans la Convention Intercommunale d'Attributions de GBM répondent à la priorisation retenue pour l'Accord collectif départemental 2018-2020 en cours de signature :**

- des ménages dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent par la commission de médiation dans le cadre du droit au logement opposable.
- des ménages en sortie de places d'hébergement.
- des publics cibles prioritaires du PDALHPD du Doubs.

Les mutations constituent un levier essentiel pour faire évoluer et diversifier l'occupation sociale dans les résidences identifiées comme les plus fragiles. La réponse aux demandes de mutation doit permettre de contribuer à :

- Améliorer les conditions de logement des ménages (par exemple, adaptation de la taille du logement à l'évolution de la situation personnelle du ménage...).
- Offrir des parcours résidentiels au sein du parc locatif public.
- Soutenir la mobilité de ménages « porteurs de mixité et de diversité » afin de fidéliser des publics susceptibles de contribuer à la mixité de l'occupation dans le parc locatif social et notamment dans certains quartiers ou patrimoines.

Les objectifs visés concernant la réponse aux demandes de mutation sont les suivants :

- Maintenir a minima le niveau actuel de réponses aux demandes de mutation (taux de satisfaction de 41 %), pour fidéliser dans le parc des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » (par exemple, suroccupation).
- Affiner la connaissance partagée de ces demandes, au travers de la réalisation d'enquêtes auprès d'échantillons de demandeurs de mutation.