

**Convention de gestion en flux de réservation de logements sociaux
au titre du Département d'Ille-et-Vilaine avec NEOTOA
pour la période 2025 à 2027**

La présente convention est établie entre :

- L'organisme locatif social NEOTOA représenté par Sophie DONZEL, Directrice Générale, dénommé le bailleur, d'une part

Et

- Le Département d'Ille-et-Vilaine représenté par Monsieur Jean-Luc CHENUT, Président du Conseil Départemental, autorisé à signer la présente convention en vertu de la délibération de la Commission permanente en date du 18 novembre 2024, dénommé la Collectivité réservataire, d'autre part

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 de l'organisme implanté sur le département d'Ille-et-Vilaine.

En application du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas 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 ou, pour la Ville de Paris, de la conférence du logement, et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution ou, pour la Ville de Paris, de la convention 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 détaillé annuellement sur la durée de la convention.

La présente convention définit :

- le cadre territorial de la convention ;
- le patrimoine locatif social concerné par la convention ;
- l'état du stock de logements réservés ;
- l'estimatif du flux de logements ;
- les modalités de gestion de la réservation de la collectivité locale ;
- les objectifs quantitatifs à atteindre pour le bailleur et le flux de logements ;
- les modalités d'attribution des logements ;
- les modalités d'évaluation annuelle ;
- les modalités d'actualisation ;
- la durée de la convention.

Article 1^{er} : Le cadre territorial de la convention

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.

La convention vise à mettre en œuvre la gestion des flux dédiés à la Collectivité réservataire. Elle prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de réservation de la Collectivité réservataire au sein du parc locatif social du département d'Ille-et-Vilaine du bailleur.

Le bailleur et la Collectivité réservataire s'engagent à gérer les flux d'attributions en prenant en compte les publics cibles identifiés par la Collectivité réservataire au sein du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ou spécifiés dans le cadre de cette convention.

Article 2 : Le parc locatif social concerné par la gestion en flux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH dont notamment :

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

Sont exclus de la gestion en flux :

- les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;
- les logements-foyers, les résidences services et les résidences universitaires ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ;
- les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé.

Selon décision partenariale, et afin de répondre à des besoins et publics spécifiques, les logements suivants font l'objet de mode de gestion adapté et sont exclus de la convention :

- les PLAI adaptés ;
- les logements dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- les logements ciblés par une opération de vente Hlm.

Article 3 : L'état du stock de logements réservés

Le recensement des droits existants est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation, issu :

- des garanties d'emprunt, maximum 20% des logements de l'opération garantie répartis au prorata des garanties de la Collectivité réservataire ;
- d'un apport financier et/ou de foncier par la Collectivité réservataire, selon négociation.

L'état de lieux des réservations, première phase de mise en œuvre de la gestion en flux, a été validé par les parties. Les droits de réservation de la Collectivité réservataire n'ayant jamais été formalisés dans le cadre de conventions, le recensement est estimatif.

Compte tenu des 4 495 logements des opérations garanties par la collectivité réservataire identifiées au 31 juillet 2023, les droits de réservation portent sur 899 logements. Au regard du taux de rotation moyen sur trois ans par EPCI, le volume estimé du flux de logements sur lequel peut s'appliquer le droit de réservation s'établit à 84 logements par an sur le territoire

du département d'Ille-et-Vilaine, avec des objectifs identifiés par EPCI selon le descriptif de l'annexe 1.

Le volume estimé du flux de logements sur lequel peut s'appliquer le droit de réservation sera actualisé afin d'intégrer les variations du parc de logements (sorties du parc et mises en service) et les nouvelles contreparties octroyées par la Collectivité réservataire.

Article 4 : Le flux annuel de logements à répartir

4.1. Détermination de l'assiette de calcul

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

- les mutations internes au sein du patrimoine du bailleur ;
- les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ;
- les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH (opérations d'intérêt local et national) ;
- les relogements en cas d'interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH) ;
- les relogements en cas d'opérations de vente.

4.2. La qualification du flux

La qualification du flux proposé à la Collectivité réservataire dépendra des libérations et mises en services de logements et considérera :

- Le principe général d'équité et 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) ;
- La stratégie portée par l'organisme pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc ;
- Les dispositions des Conventions Intercommunales d'Attributions des EPCI lorsqu'elles existent, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement ;
- Les orientations définies par la Collectivité réservataire.

Article 5 : Les modalités de gestion de la réservation des collectivités

5.1 Gestion déléguée des droits de réservations

Le choix du mode de gestion relève de la Collectivité réservataire, en accord avec le bailleur. Dans un objectif d'établir un processus simple, fluide et efficace, la Collectivité réservataire délègue au bailleur la gestion de ses droits de réservation.

Le bailleur aura en charge l'identification des candidat-es dans le fichier de la demande locative sociale d'Ille-et-Vilaine, les propositions et attributions de logements au titre des droits de réservations de la Collectivité réservataire. L'identification des candidat-es se fera au regard des priorités définies à l'annexe 2 de la présente convention. Une mention sous Imhoweb sera développée par le Créha Ouest en lien avec la Collectivité réservataire pour repérer les candidat-es relevant du contingent départemental et permettre l'identification des candidat-es à ce droit de réservation par NEOTOA.

Les attributions réalisées devront permettre à la Collectivité réservataire d'atteindre les obligations réglementaires :

- Attribution minimale de 25 % des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH ;
- Et sur les territoires des EPCI concernés par le vingt-quatrième alinéa de l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, attributions suivies de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25 % des attributions réalisées hors QPV. A titre informatif, à fin 2023, il s'agit en Ile-et-Vilaine de Saint-Malo Agglomération, Fougères Agglomération, Redon Agglomération, Vitré Communauté, la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude, Rennes Métropole.

Ainsi que les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les cadres locaux :

- Conférences intercommunales du logement (CIL) ;
- Commissions intercommunales d'attribution (CIA) ;
- Grilles de cotation de la demande définies par les EPCI ;
- Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ;
- Accord collectif départemental pour le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales ;
- Service intégré d'accueil et d'orientation du département (SIAO).

5-2 : Modes de gestion spécifique

Conformément au décret n°2020-145 du 20 février 2020, dans le cas spécifique de la mise en service d'un programme neuf, le bailleur social se concerte avec la Collectivité réservataire et les autres réservataires, pour réaliser les grilles de réservations sur les logements mis en location lors d'un programme.

Article 6 : L'objectif quantitatif d'attribution

Le nombre des logements affectés à la Collectivité réservataire correspond au volume estimé du flux de logements réservés identifiés dans l'article 3 de la présente convention, soit 84 attributions par an avec des objectifs identifiés par EPCI, hors livraison nouvelle venant augmenter ce flux de logements réservés.

Les engagements portent sur les attributions suivies de baux signés, mais les bilans intégreront les propositions d'attribution refusées par les candidats (gestion déléguée).

Le bilan annuel réalisé permettra de maintenir ou réviser la part des attributions du flux annuel réalisée dans ce cadre partenarial. L'objectif pourra être revu, en accord avec la collectivité, notamment si un pourcentage significatif de refus persiste sur plusieurs années ou si l'engagement de la collectivité (garantie d'emprunt et autres) varie.

Article 7 : La proposition et l'attribution de logement – CAL

Les propositions et attributions des logements effectuées par le bailleur 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.

La Collectivité réservataire reçoit les convocations pour toutes les réunions des Commissions d'Attribution des Logements (CAL) lors desquelles des attributions seront réalisées sur son contingent de réservation.

Article 8 : L'évaluation annuelle de la convention

Le dispositif prévu dans la présente convention fait l'objet, d'une évaluation annuelle partagée entre le bailleur et les différents réservataires. 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 au minimum :

- les attributions de logement réalisées dans le flux, par réservataire, par public (prioritaires, 1er quartile, priorités définies par la Collectivité réservataire), par typologie de logement, type de financement, localisation (EPCI et commune, hors/en QPV), pourcentage de logement neufs ;
- les attributions de logement réalisées hors du flux.

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 ;
- questionner la procédure de mise à disposition des logements (mode de gestion).

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

Article 9 : L'actualisation de la convention

La convention pourra être modifiée annuellement par avenant. Son actualisation se fera sur la base de l'évaluation définie à l'article 8. Elle pourra également prendre en compte :

- les nouveaux besoins identifiés par la collectivité réservataire et/ou le bailleur ;
- l'évolution des textes relatifs à l'attribution des logements locatifs sociaux ;
- la modification des dispositions relatives à la gestion des droits de réservations (gestion déléguée et gestion directe).

Article 10 : La durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans avec tacite reconduction pour une période d'un an dans la limite de 2 ans.

Fait en deux exemplaires
A Rennes, le

La Directrice générale de NEOTOA

Le Président du Conseil départemental,

Sophie DONZEL

Jean-Luc CHENUT

ANNEXE 1
Etat des droits de réservation

Les droits de réservation établis sur la base de l'état des lieux des garanties d'emprunt en cours fait apparaître au 31 juillet 2023, 899 logements réservés sur le département d'Ille-et-Vilaine avec des objectifs définis à l'EPCI.

EPCI	Nbre de logements garantis	Nbre de logements réservés 20 %	Rotation moyenne sur 3 ans (%)	Estimation nb annuel de logements se libérant pour le réservataire (nb de logements réservés x taux de rotation)
CA du Pays de St Malo Agglomération	15	3	8	0
CA Fougères Agglomération	266	53	12,22	7
CA Redon Agglomération	298	60	7,83	5
CA Vitré Communauté	216	43	10,04	4
CC Bretagne Porte de Loire Communauté	290	58	10,02	6
CC Bretagne Romantique	239	48	8,8	4
CC Brocéliande	168	34	11,2	3
CC Côte d'Emeraude	98	20	8,83	2
CC Couesnon Marches de Bretagne	73	15	10,85	2
CC de St Méen Montauban	185	37	7,18	3
CC Liffré Cormier Communauté	504	101	8,97	5
CC Montfort Communauté	389	78	10,05	8
CC Pays de Chateaugiron Communauté	227	45	12,48	6
CC Val d'Ille Aubigné	660	132	9,8	12
CC Vallons de Haute Bretagne Communauté	356	71	10,98	8
Rennes Métropole	386	77	8,45	7
Roche aux Fées Communauté	125	25	6,79	2
CC DU PAYS DE DOL ET DE LA BAIE DU MONT SAINT-MICHEL	0	0	0	0
Totaux	4495	899		84

ANNEXE 2

Identification des candidats répondant aux critères de la Collectivité réservoiraire dans le fichier de la demande locative sociale

La Collectivité réservoiraire définit trois niveaux de priorité pour identifier les candidats à proposer. Pour deux demandeurs ayant un même niveau de priorité, l'ancienneté générale de la demande sera prise en compte. Il est convenu de ne pas définir d'objectifs quantitatifs d'attribution entre priorités.

Priorité 1 : les publics ciblés par le PDALHPD de certains publics reconnus par l'article L441-1 du CCH

- Publics ciblés par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées :
 - o Mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, dans les conditions prévues à l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.
 - o Personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime
 - o Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles
 - o Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal
- Autres : personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap

Priorité 2 : les publics suivants reconnus par l'article L441-1 du CCH

- Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code
- Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
- Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code
- Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Personnes menacées d'expulsion sans relogement

Priorité 3 :

- Agent-es de la collectivité réservoiraire, dont les assistant-es familiaux
- Sapeurs-pompiers volontaires et professionnel·les