

## 8.2 **Projet de délibération n° DEL-23-1138**

### **Conférence Intercommunale du Logement - Nouveau mode de gestion des attributions des logements sociaux : adoption des conventions de gestion en flux entre la métropole et les bailleurs sociaux et des accords de gestion entre la Métropole et les communes**

#### **Exposé**

---

La loi ELAN (portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 28 novembre 2018, complétée par la loi 3DS (relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale) du 21 février 2022, modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements sociaux en posant le passage d'une gestion en stock à une gestion en flux.

Désormais, la définition du contingent réservataire ne se traduira plus par l'identification de logements mais par un taux du volume global d'attributions. La souplesse amenée doit améliorer la fluidité et la qualité des réponses dans leur diversité, et permettre une meilleure prise en compte des objectifs de mixité sociale.

La réalisation de ces objectifs de mixité définis dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) en fonction des caractéristiques du parc, de sa localisation, et de son occupation actuelle, était en effet freinée par la rigidité de la gestion en stock. La gestion en flux constituera dès lors un vrai levier pour la mise en application de ces objectifs.

Le flux de logements proposés dépend alors de l'offre nouvelle, ou qui se libère, et des orientations définies entre le bailleur et le réservataire concernant les caractéristiques des logements attendus.

Cette réforme est également l'occasion de redéfinir le fonctionnement des réservations avec les bailleurs et d'améliorer les échanges d'informations pour réduire les délais d'attribution. Enfin, en élargissant l'offre disponible pour chaque demandeur, cette évolution devrait permettre de faire baisser le taux de refus relativement important.

Cette évolution passera par la rédaction d'une convention entre chaque bailleur et Toulouse Métropole, afin de fixer les objectifs de réservation en flux annuel de logements. Ces conventions détailleront le calcul du flux, les modalités de gestion des attributions, les délais pour transmettre les dossiers des candidats, et les éléments des bilans réguliers qui devront être faits. Elles sont le résultat d'un travail de concertation avec les bailleurs, les réservataires et les services de l'État de mai à novembre 2023.

Ces conventions se déclineront ensuite en accords de gestion signés par les communes de la Métropole, permettant également de formaliser officiellement la délégation du contingent de Toulouse Métropole (au titre de la garantie des emprunts) aux communes. Les accords de gestion détailleront les droits de réservation par commune et rappelleront leurs engagements pris dans le cadre de la CIA.

Ces premières conventions seront d'une durée d'un an, et prévoient des bilans trimestriels permettant des ajustements avant de valider le principe de conventions triennales.

## Décision

---

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat et Logement du jeudi 25 janvier 2024,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

### **Article 1**

D'approuver les termes de la convention type, ainsi que de l'accord de gestion type, tels qu'annexés à la présente délibération.

### **Article 2**

D'autoriser Monsieur le Président à signer les conventions avec les 12 bailleurs, les accords de gestion avec les 37 communes de la Métropole, ainsi que tous les actes afférents.

## **Projet de convention type**

### **Convention de réservation de logements en gestion en flux**

Entre Toulouse Métropole, représentée par son Président Jean-Luc MOUDENC, et désignée sous le terme le réservataire,

Et l'organisme de logement social, [...], représenté par [...]

Vu les articles L.441-1 et suivants et R.441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;  
Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;  
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;  
Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;  
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;  
Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;  
Vu la loi n° 2022-140 du 7 février 2022 relative à la protection des enfants et notamment son article 15 ;  
Vu le décret n°2017-1565 du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;  
Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;  
Vu l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2015 portant agrément du progiciel Imhoweb comme système particulier de traitement automatisé de la demande de logement social ;  
Vu le 6<sup>e</sup> plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2019-2023 signé le 16 juin 2020 ;  
Vu l'accord collectif départemental pour l'accueil des personnes défavorisées 2022-2024 validé le 08 juillet 2022  
Vu la Convention Intercommunale d'Attribution validée par le Conseil métropolitain du 21 janvier 2020  
Vu la délibération du conseil de métropole du 8 février 2024 validant le principe de gestion en flux

#### **Cadre réglementaire et contexte départemental haut-garonnais**

Avec la loi ELAN du 23 novembre 2018, la gestion en flux devient obligatoire et remplace de manière généralisée la gestion en stock, à l'exception des logements dédiés aux services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ainsi que des établissements publics de santé qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Le décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et l'instruction du Gouvernement du 28 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux précisent les modalités de mise en œuvre : échelle de la convention de réservation, calcul du flux, logements soustraits du flux, taux du préfet, bilans, etc.

En Haute-Garonne, dans un souci de transparence, d'harmonisation des pratiques et d'équité de traitement, l'ensemble des partenaires du secteur, dans le cadre de la concertation menée par l'Etat, ont défini les modalités de rédaction et de calcul de la présente convention.

Cette convention s'articule avec les documents cadre en vigueur relatifs à la définition et à l'accueil des personnes défavorisées dans le département : le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2019-2023, l'accord collectif départemental 2022-2024 et les conventions intercommunales d'attribution des conférences intercommunales du logement lorsqu'elles existent. La convention prend donc en compte les objectifs quantitatifs et qualitatifs (recherche de mixité sociale) définis dans les documents cadre cités.

### Mobilisation des contingents au bénéfice des publics prioritaires

Le contingent réservé de l'Etat visé aux articles R.441-5 et R441-5-2 du code de la construction et de l'habitation représente 30% au plus du flux de chaque organisme bailleurs, dont au moins 25% est dédiée au logement des ménages reconnus prioritaires et urgents au sens de l'article 1er de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement et repris dans le plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD).

L'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) précise qu'au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires définies ci-après.

Le contingent non réservé au sein du patrimoine des organismes de logement social est soumis aux mêmes règles.

L'article L313-26-2 du CCH précise qu'un quart des attributions annuelles de logements pour lesquels Action Logement dispose de contrats de réservation est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires définies ci-après.

La définition des personnes reconnues prioritaires, issue de l'article L441-1 du CCH, a été déclinée de manière partenariale dans le cadre des travaux du 6ème PDALHPD de la Haute-Garonne et intégrée dans l'accord collectif départemental 2022-2024 qui comprend les ménages suivants :

Au titre du droit au logement opposable :

- les ménages labellisés par la commission de médiation ;

Au titre du 6ème PDALHPD :

- les personnes en situation de handicap en logement sur occupé ou non décent ou inadapté ;
- les personnes sortant d'appartement de coordination thérapeutique ;
- les personnes mal logées ou défavorisées ou rencontrant des difficultés financières ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement en structure ;
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- les personnes victimes de violences conjugales ou menacées de mariage forcé ;
- les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou ses abords ;
- les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution ;
- les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ;
- les personnes ayant à charge des mineurs dans des locaux suroccupés ou non décents ;
- les personnes dépourvues de logement ;
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- les sortants d'ASE (lorsque les modalités de labellisation seront inscrites dans le PDALHPD).

Il peut subsister, à la date de signature de la présente convention, des demandes prioritaires au titre du 5ème PDALPD :

- les ménages labellisés « CSE » par la commission sociale d'examen du 5ème PDALPD ;
- les ménages labellisés « CSE+ » par la commission sociale d'examen du 5ème PDALPD.

Au titre des CIL :

- CIL de Toulouse Métropole : ménages concernés par une démolition dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de l'ANRU ;
- CIL de Toulouse Métropole : ménages concernés par une démolition dans le cadre d'une opération située en Quartier Politique de la Ville (QPV) ;
- CIL de Toulouse Métropole : ménages concernés par un relogement vivant dans une copropriété dégradée relevant du dispositif « initiative copro » ;

Chacune des instances ci-dessus détermine, pour les publics dont elle a la charge, les conditions dans lesquelles les critères de priorité mentionnés sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

En Haute-Garonne, la mobilisation des contingents réservés au bénéfice des publics prioritaires décrits ci-dessus est formalisée depuis 2019 dans un accord collectif départemental. Cet accord collectif départemental 2022-2024, actuellement en vigueur, fixe par bailleur et par territoire, les objectifs quantifiés de relogement des ménages prioritaires.

### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de déterminer le flux de logements sociaux au bénéfice du réservataire et de fixer les modalités de gestion des droits de réservation en flux de ces logements entre l'organisme bailleur et le réservataire.

### **Article 2 : Modalités de gestion du contingent du réservataire**

La gestion en stock consiste à identifier, avant la livraison d'un programme, des logements qui, lorsqu'ils sont livrés ou libérés, sont mis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats. Un même logement est ainsi automatiquement fléché vers le même réservataire à chaque vacance. Or le logement libéré peut ne pas répondre à la demande de logement du fait de sa localisation, de sa typologie, de son loyer, alors qu'il aurait pu répondre à une demande émanant d'un autre réservataire. Avec la gestion en stock, l'offre disponible pour un réservataire est tributaire de l'historique des programmes, ce qui constitue une rigidité, freinant notamment la mobilité résidentielle au sein du parc social.

Le passage à la gestion en flux, prévue par la présente convention, vise à apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social :

- optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée ;
- faciliter la mobilité résidentielle.

La gestion en flux donne au bailleur l'ensemble des leviers pour décider de l'allocation des logements à un réservataire. Le bailleur qui a la connaissance de l'occupation sociale de son parc est en mesure, à chaque libération de logement, de prendre en compte le contexte, d'orienter le logement vers le réservataire dont le public de demandeurs lui paraît le plus adapté. Il est le mieux à même de rechercher les équilibres de peuplement tout en veillant à permettre à chaque réservataire de remplir ses obligations légales en faveur des ménages prioritaires.

Le réservataire assure en direct la gestion de sa part du flux de logements.

Il s'engage, par conséquent, à proposer au moins 3 candidatures dans les 12 jours ouvrés qui suivent la mise à disposition d'un logement par l'organisme bailleur en zone tendue (préavis de 1 mois).

Le réservataire s'engage à proposer au moins 3 candidatures dans les 30 jours calendaires qui suivent la mise à disposition d'un logement par l'organisme bailleur en zone détendue (préavis de 3 mois).

En cas d'impossibilité pour le réservataire de désigner des candidats, ce dernier s'engage à informer le bailleur dans un délai de 5 jours ouvrés après la mise à disposition.

Dans cette hypothèse, ou en cas de délai dépassé, l'organisme n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement au réservataire et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire.

En cas de proposition de moins de 3 candidats, le réservataire s'engage à informer le bailleur par écrit de l'insuffisance du nombre de candidats. Le bailleur s'autorise alors à compléter ou non la liste des candidats à partir du fichier de la demande locative sociale pour le logement proposé et en informe le réservataire en amont de la CALEOL.

En application de l'article 4441-3 du CCH, il est rappelé que l'obligation de proposer 3 candidats ne s'applique pas lorsque le candidat est reconnu prioritaire au titre du DALO.

### **Article 3 : Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul du flux de logement**

Le patrimoine de l'organisme bailleur concerné par la présente convention est l'ensemble des logements appartenant ou gérés par le bailleur :

- conventionnés et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- 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 ;

Sont exclus de la gestion en flux (loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite loi Elan, loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) :

- les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;
- les structures médico-sociales, les CHRS, les foyers de travailleurs migrants, les résidences services et les résidences universitaires ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et construits ou acquis sur fonds propres ou prêts banalisés ;
- les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé,
- les programmes faisant l'objet d'une opération de vente,
- les logements voués à la démolition à échéance des déclarations d'intention de démolir ou bien de celles figurant en Comité National d'Engagement.

L'accord collectif départemental 2022-2024 pour l'accueil des personnes défavorisées comptabilise comme prioritaires les relogements des publics concernés par une opération de renouvellement urbain, de lutte contre l'habitat indigne, et également les mutations au sein du parc social reconnues prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

Afin d'être en conformité avec ce document cadre départemental validé par l'ensemble des partenaires et à titre dérogatoire, ne sont pas soustraits en 2024 du flux au titre du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux le volume de logements nécessaire pour accueillir les ménages :

- concernés par une opération de renouvellement urbain dit ANRU ou de rénovation urbaine (relogements NPNRU et ORCOD) ;
- les relogements nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne (LHI) ;
- les demandes de mutation à l'intérieur du parc social du bailleur.

Ces modalités sont susceptibles d'évoluer dans le cadre de la révision de l'accord collectif départemental et de la Convention Intercommunale d'Attribution à compter de 2025.

L'article 1 de l'annexe 1 à la présente convention précise annuellement le patrimoine éligible de l'organisme bailleur sur le territoire de compétence du réservataire.

#### **Article 3.1 : Droits de réservation du réservataire**

Le passage à la gestion en flux se calcule sur la base de l'état des lieux au 31 décembre 2022 validé entre l'organisme de logement social et le réservataire et joint en annexe 3.

Chaque année, le bilan fourni par l'organisme de logement social (voir article 7) vaut actualisation de l'état des lieux.

Sur la base de l'état des lieux préalablement validé entre l'organisme bailleur et le réservataire, l'article 2 de l'annexe 1 précise le volume de logements dont dispose le réservataire sur son territoire de compétence.

La part du flux de logements dont bénéficie le réservataire, exprimée en pourcentage, constitue ses droits de réservation. Il est le ratio entre le patrimoine dont il est réservataire et le patrimoine du bailleur défini à l'article 3.

*L'article 3 de l'annexe 1 précise la part du flux de logements au bénéfice du réservataire.*

### **Article 3.2 : Détermination du flux disponible dans le cadre de la gestion en flux.**

Le flux théorique de logements disponibles pour le réservataire se calcule de la manière suivante :

Flux disponible (nb de lgt annuel) = [patrimoine éligible] x [*part du flux de lgt au bénéfice du rés.*] x [taux de rotation]

Le taux de rotation utilisé est le taux de rotation départemental, identique pour tous les réservataires et pour tous les territoires par souci d'équité de traitement entre tous les réservataires (voir article 4 de l'annexe 1). Ce taux peut varier selon les territoires et selon les libérations effectives de logements sur le territoire concerné. Il constitue donc uniquement une valeur prévisionnelle qui doit être confirmée à l'occasion des bilans annuels.

*L'article 4 de l'annexe 1 précise le flux théorique de logements disponibles (nombre de logements annuels).*

Ce flux disponible pour le réservataire constitue une représentation théorique, prévisionnelle des droits de réservation disponibles. Plusieurs facteurs peuvent expliquer le non-respect de ce flux théorique, notamment :

- un taux de rotation supérieur ou inférieur au taux prévisible,
- l'incapacité du réservataire à désigner des candidats dans le cas d'une gestion directe.

Les bilans annuels permettent de déterminer le nombre exact de logements dont a bénéficié effectivement le réservataire durant l'année écoulée.

### **Article 4 : Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires**

L'organisme bailleur s'engage à traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu de leurs besoins respectifs et de l'offre qui se libérera réellement. L'organisme bailleur veille à préserver les proportions de logements en termes de localisation, de financement et de typologie.

Le réservataire, avec l'appui du bailleur, s'engage à respecter les obligations légales qui lui incombent concernant les publics prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH ou qui incombent au bailleur mais qui nécessite la coopération du réservataire (règles relatives au relogement des ménages dits du 1er quartile).

Le réservataire et le bailleur s'engagent à respecter les orientations d'attributions fixées par l'accord collectif départemental pour l'accueil des personnes défavorisées en Haute-Garonne et les orientations des conventions intercommunales d'attributions lorsqu'elles existent.

L'organisme bailleur prend en compte les objectifs de mixité sociale et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

### **Article 5 : Expression des besoins du réservataire auprès de l'organisme bailleur**

En gestion directe, le réservataire exprime, auprès de l'organisme de logement social, ses besoins en termes de logements (localisation, typologie, mode de financement) en vue de faciliter l'orientation des logements par le bailleur vers l'un ou l'autre des réservataires. Le fichier partagé de la demande locative sociale sert d'outil commun de partage des informations.

Le cas échéant, le réservataire peut distinguer les besoins en termes de logement des publics prioritaires et des autres publics.

Le besoin en termes de logements est évalué, entre autres, à l'aide des documents cadre du territoire de compétence du réservataire (Plui-H, convention intercommunale d'attributions).

L'organisme de logement social s'engage autant que possible et en fonction de l'ensemble des besoins exprimés à orienter des logements adaptés aux besoins exprimés par le réservataire.

## **Article 6 : Programme de construction neuve ou d'acquisition-amélioration**

Il est rappelé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux, les logements livrés étant gérés en stock pour la première mise en location. Les droits de réservation générés par les programmes neufs sont intégrés chaque année dans le bilan annuel.

### **Article 6.1 : Modalités de concertation particulières concernant les nouveaux programmes conventionnés**

Au moment de la livraison d'un nouveau programme immobilier conventionné, le nombre de logements proposés au réservataire est proportionnel aux droits acquis au titre des articles R.441-5-3 et R.441-5-4 du CCH (subventions, participation financière, garantie d'emprunt, octroi de terrain ...).

En amont de la livraison, le bailleur transmet les caractéristiques de l'opération ainsi que l'ensemble des logements à répartir aux réservataires concernés. Après échanges entre les parties sur la typologie, le financement, l'accessibilité..., le bailleur émet une proposition de répartition des logements entre les réservataires en fonction des caractéristiques et du financement de l'opération.

Une réunion de concertation, facultative, organisée par le bailleur en présence de tous les réservataires, détermine la répartition finale.

Cette répartition est communiquée à tous les participants dans le cadre d'un relevé de décision transmis dans un délai qui ne peut être inférieur à quatre mois précédant la livraison dudit programme.

A l'issue de cette répartition, le bailleur sollicite le réservataire pour désigner 3 candidats au maximum 30 jours calendaires avant la CALEOL. La désignation des candidats obéit au même processus qu'à l'article 2 de la présente convention.

Dans le cas d'un report de livraison, l'organisme bailleur s'assure auprès du réservataire que les candidats préalablement désignés sont toujours les candidats du réservataire. Dans le cas contraire, le réservataire désigne autant de nouveaux candidats que nécessaire.

## **Article 7 : Bilan annuel de la mobilisation du contingent du réservataire**

Chaque année, avant le 28 février, l'organisme de logement social transmet au réservataire le bilan détaillé des logements proposés et attribués sur son contingent. Un bilan annuel des attributions est par ailleurs présenté en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Ce bilan est également transmis au préfet et, sur les territoires soumis à l'obligation de mettre en place une CIL, au président de l'EPCI du territoire de compétence du réservataire.

Le bilan de l'année N rappelle l'assiette de logements effectivement disponible dont le bailleur a disposé durant l'année, à savoir :

- le patrimoine locatif social éligible au flux de l'organisme bailleur au 31/12/N-1 ;
- le nombre de logements libérés sur l'année N ;
- le nombre de logements sociaux livrés sur l'année N.

Ces éléments sont ventilés :

- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par date de construction de la résidence ;
- par accessibilité (PMR, UFR).

Le bilan fait apparaître les indicateurs suivants :

- le nombre de mises à disposition (dont les mises à disposition restées sans réponse ou n'ayant pas abouti) ;



- le nombre de logements attribués (dont les propositions de logement refusées) ;
- le nombre de logements effectivement réservés pour le réservataire (entrées dans les lieux).

Le bilan s'effectue sur la base des trois indicateurs précédemment cités et sur leur analyse croisée (analyse quantitative et qualitative, analyse des écarts).

Ces éléments de bilan sont ventilés :

- par type de public (public prioritaire et public non prioritaire)
- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par date de construction de la résidence ;
- par accessibilité (PMR, UFR).

Par ailleurs, le bilan comprend un point spécifique sur les mises en service de nouveaux programmes conventionnés et ventilés selon les éléments indiqués ci-dessus. Il précise la date de mise en service de chaque opération.

Les objectifs non atteints en fin d'année, et que le bailleur ne saurait justifier, pourront être reportés l'année suivante en surplus des objectifs nouveaux sous la forme d'entrées dans les lieux, d'attributions ou de mises à disposition supplémentaires.

Au titre de la présente convention de réservation, des rencontres pourront être organisées avec le bailleur social trimestriellement pour analyser l'avancée du bilan annuel.

#### **Article 8: Durée de la présente convention et modalités d'actualisation**

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an à compter de sa signature.

L'annexe 1 est modifiée annuellement pour tenir compte de la modification du patrimoine éligible du bailleur, de son taux de rotation et du nombre de logements dont dispose le réservataire sur son territoire de compétence.

Le Président de Toulouse Métropole,

Le directeur de l'organisme bailleur,

Jean Luc Moudenc

.....

**Annexe 1 : calcul théorique du flux de logements disponibles au bénéfice du réservataire au titre de l'année ....**

**Art.1 :** Patrimoine éligible de l'organisme bailleur sur le territoire de compétence du réservataire au 31 décembre 2022.

Nombre de logements éligibles sur le territoire de compétence du réservataire	
---	--

**Art.2 :** Nombre de logements dont dispose le réservataire sur son territoire de compétence suite à l'état des lieux

Nombre de logements du réservataire	
-------------------------------------	--

**Art.3 :** Part du flux de logement au bénéfice du réservataire.

La part du flux s'exprime en pourcentage et est le ratio entre le nombre de logements du réservataire issu de l'état des lieux et le nombre de logements éligibles

$[\text{part du flux (\%)}] = [\text{nb de logements du réservataire}] / [\text{nb de logements éligibles}]$

part du flux (%)	
------------------	--

**Art.4 :** Taux de rotation du bailleur social à l'échelle départementale

Le taux de rotation utilisé est le taux de rotation à l'échelle départementale. Si le territoire de compétence du réservataire est à une échelle territoriale différente, ce taux peut varier selon les libérations effectives de logement. Ce taux n'est donc qu'une valeur indicative permettant de représenter les droits du réservataire.

Taux de rotation (%)	
----------------------	--

**Art.5 :** Flux de logements théorique

Le flux de logements théorique pour l'année .... exprimé en valeur absolue est égal à :

$[\text{Flux de logements}] = [\text{nb de logements éligibles}] \times [\text{part du flux}] \times [\text{taux de rotation}]$

Flux de logements au bénéfice du réservataire (nb)	
Dont flux de logements au bénéfice des publics prioritaires (nb) conformément à l'article L441-1 du CCH (25% du flux)	

**ATTENTION : Ce flux disponible pour le réservataire constitue une représentation théorique, prévisionnelle des droits de réservation disponibles. Plusieurs facteurs peuvent expliquer le non-respect de ce flux théorique, notamment :**

- un taux de rotation supérieur ou inférieur au taux prévisible,
- l'incapacité du réservataire à désigner des candidats dans le cas d'une gestion directe.

**Seuls les bilans annuels permettent de déterminer le nombre exact de logements dont a bénéficié effectivement le réservataire durant l'année écoulée.**

Annexe 2 : déclinaison de l'objectif théorique par commune (EXEMPLE)

		BAILLEUR 1	% total résa commune s et TM	droits de réservation	droits de réservation arrondis	demande de droits supplémentaires
AIGREFEUILLE	RESERVATAIRE TM	0	0,0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
AUCAMVILLE	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
AUSSONNE	RESERVATAIRE TM	0	3%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	14				
BALMA	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
BEAUPUY	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
BEAUZELLE	RESERVATAIRE TM	45	9%			
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
BLAGNAC	RESERVATAIRE TM	85	32%			
	RESERVATAIRE COMMUNE	74				
BRAX	RESERVATAIRE TM	0				
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
BRUGUIERES	RESERVATAIRE TM	0		-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
CASTELGINEST	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
COLOMIERS	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
CORNEBARRIEU	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
CUGNAUX	RESERVATAIRE TM	1	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
DREMIL	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
FENOUILLET	RESERVATAIRE TM	5	2%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	7				
FLOURENS	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
FONBEAUZARD	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
GAGNAC	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
GRATENTOUR	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
LAUNAGUET	RESERVATAIRE TM	5	2%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	3				

LESPINASSE	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
L'UNION	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
MONDONVILLE	RESERVATAIRE TM	20	4%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
MONDOUZIL	RESERVATAIRE TM	0	0%			
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
MONS	RESERVATAIRE TM	0	0%			
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
MONTRABE	RESERVATAIRE TM	0				
	RESERVATAIRE COMMUNE					
PIBRAC	RESERVATAIRE TM			-		
	RESERVATAIRE COMMUNE					
PIN BALMA	RESERVATAIRE TM		0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE					
QUINT	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
SAINT ALBAN	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
SAINT JEAN	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
SAINT JORY	RESERVATAIRE TM	0	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
SAINT ORENS	RESERVATAIRE TM	11	3%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	5				
SEILH	RESERVATAIRE TM	6	1%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
TOULOUSE	RESERVATAIRE TM	91	26%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	40				
TOURNEFEUILLE	RESERVATAIRE TM	86	17%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
VILLENEUVE	RESERVATAIRE TM	1	0%	-		
	RESERVATAIRE COMMUNE	0				
TOTAL EPCI	RESERVATAIRE TM	360	100%			
	RESERVATAIRE COMMUNE	143				
TOTAL BAILLEUR		503			-	-

calcul flux total TM  
= 0

total  
demandé = - logements

Annexe 3 : Etat des lieux du patrimoine éligible au 31/12/2022 - (EXEMPLE)

		BAILLEUR 1		COMMUNE	
			GAGNAC	RESERVATAIRE TM	3
				RESERVATAIRE COMMUNE	0
AIGREFEUILLE	RESERVATAIRE TM	3	GRATENTOUR	RESERVATAIRE TM	3
	RESERVATAIRE COMMUNE	0		RESERVATAIRE COMMUNE	0
AUCAMVILLE	RESERVATAIRE TM	16	LAUNAGUET	RESERVATAIRE TM	15
	RESERVATAIRE COMMUNE	0		RESERVATAIRE COMMUNE	26
AUSSONNE	RESERVATAIRE TM	0	LESPINASSE	RESERVATAIRE TM	0
	RESERVATAIRE COMMUNE	0		RESERVATAIRE COMMUNE	0
BALMA	RESERVATAIRE TM	23	L'UNION	RESERVATAIRE TM	16
	RESERVATAIRE COMMUNE	0		RESERVATAIRE COMMUNE	0
BEAUZELLE	RESERVATAIRE TM	0	MONDONVILLE	RESERVATAIRE TM	5
	RESERVATAIRE COMMUNE	0		RESERVATAIRE COMMUNE	0
BEAUPUY	RESERVATAIRE TM	0	MONDOUZIL	RESERVATAIRE TM	0
	RESERVATAIRE COMMUNE	0		RESERVATAIRE COMMUNE	0
BLAGNAC	RESERVATAIRE TM	0		RESERVATAIRE TM	0
	RESERVATAIRE COMMUNE	21		RESERVATAIRE COMMUNE	0
BRAX	RESERVATAIRE TM			RESERVATAIRE TM	17
	RESERVATAIRE COMMUNE			RESERVATAIRE COMMUNE	3
BRUGUIERES	RESERVATAIRE TM		PIBRAC	RESERVATAIRE TM	2
	RESERVATAIRE COMMUNE			RESERVATAIRE COMMUNE	0
CASTELGINEST	RESERVATAIRE TM		PIN BALMA	RESERVATAIRE TM	2
	RESERVATAIRE COMMUNE			RESERVATAIRE COMMUNE	0
COLOMIERS	RESERVATAIRE TM		QUINT	RESERVATAIRE TM	19
	RESERVATAIRE COMMUNE			RESERVATAIRE COMMUNE	6
CORNEBARRIEU	RESERVATAIRE TM	13	SAINT ALBAN	RESERVATAIRE TM	26
	RESERVATAIRE COMMUNE	6		RESERVATAIRE COMMUNE	0
CUGNAUX	RESERVATAIRE TM	23	SAINT JEAN	RESERVATAIRE TM	17
	RESERVATAIRE COMMUNE	11		RESERVATAIRE COMMUNE	59
DREMIL	RESERVATAIRE TM	0	SAINT JORY	RESERVATAIRE TM	8
	RESERVATAIRE COMMUNE	0		RESERVATAIRE COMMUNE	2
FENOUILLET	RESERVATAIRE TM	10	SAINT ORENS	RESERVATAIRE TM	25
	RESERVATAIRE COMMUNE	24		RESERVATAIRE COMMUNE	3
FLOURENS	RESERVATAIRE TM	3	SEILH	RESERVATAIRE TM	0
	RESERVATAIRE COMMUNE	4		RESERVATAIRE COMMUNE	0
FONBEAUZARD	RESERVATAIRE TM	17	TOULOUSE	RESERVATAIRE TM	505
	RESERVATAIRE COMMUNE	2		RESERVATAIRE COMMUNE	667

TOURNEFEUILLE	RESERVATAIRE TM	EXEMPLE	RESERVATAIRE TM	842	
	RESERVATAIRE COMMUNE		RESERVATAIRE COMMUNE	877	
VILLENEUVE	RESERVATAIRE TM		TOTAL BAILLEUR 1		1719
	RESERVATAIRE COMMUNE		0		

**Annexe 4 : liste des contacts du réservataire et du bailleur pour partage des informations**

COMMUNE	CONTACTS		
		LAUNAGUET	
AIGREFEUILLE		LESPINASSE	
AUCAMVILLE		L'UNION	
AUSSONNE		MONDONVILLE	
BALMA		MONDOUZIL	
BEAUPUY		MONS	
BEAUZELLE		MONTRABE	
BLAGNAC		PIBRAC	
BRAX		PIN BALMA	
BRUGUIERES		QUINT	
CASTELGINEST		SAINT ALBAN	
COLOMIERS		SAINT JEAN	
CORNEBARRIEU		SAINT JORY	
CUGNAUX		SAINT ORENS	
DREMIL		SEILH	
FENOUILLET		TOULOUSE	
FLOURENS		TOURNEFEUILLE	
FONBEAUZARD		VILLENEUVE	
GAGNAC			
GRATENTOUR			

## **Projet d'accord de gestion type**

### **Accord de gestion en flux**

Entre Toulouse Métropole, représentée par son Président Jean-Luc MOUDENC,

Et la commune de [...] représentée par [...]

Vu les articles L.441-1 et suivants et R.441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;  
Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;  
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;  
Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;  
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;  
Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;  
Vu la loi n° 2022-140 du 7 février 2022 relative à la protection des enfants et notamment son article 15 ;  
Vu le décret n°2017-1565 du 14 novembre 2017 relatif aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;  
Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;  
Vu l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2015 portant agrément du progiciel Imhoweb comme système particulier de traitement automatisé de la demande de logement social ;  
Vu le 6<sup>e</sup> plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2019-2023 signé le 16 juin 2020 ;  
Vu l'accord collectif départemental pour l'accueil des personnes défavorisées 2022-2024 validé le 08 juillet 2022  
Vu la Convention Intercommunale d'Attribution validée par le Conseil métropolitain du 21 janvier 2020  
Vu la délibération du conseil de métropole du 8 février 2024 validant le principe de gestion en flux

#### **Cadre réglementaire et contexte départemental haut-garonnais**

Avec la loi ELAN du 23 novembre 2018, la gestion en flux devient obligatoire et remplace de manière généralisée la gestion en stock, à l'exception des logements dédiés aux services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ainsi que des établissements publics de santé qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

Le décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et l'instruction du Gouvernement du 28 mars 2022 relative à la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux précisent les modalités de mise en œuvre : échelle de la convention de réservation, calcul du flux, logements soustraits du flux, taux du préfet, bilans, etc.

En Haute-Garonne, dans un souci de transparence, d'harmonisation des pratiques et d'équité de traitement, l'ensemble des partenaires du secteur, dans le cadre de la concertation menée par l'Etat, ont défini les modalités de rédaction et de calcul de la présente convention.

Cette convention s'articule avec les documents cadre en vigueur relatifs à la définition et à l'accueil des personnes défavorisées dans le département : le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2019-2023, l'accord collectif départemental 2022-2024 et les conventions intercommunales d'attribution des conférences intercommunales du logement lorsqu'elles existent. La convention prend donc en compte les objectifs quantitatifs et qualitatifs (recherche de mixité sociale) définis dans les documents cadre cités.



### Mobilisation des contingents au bénéfice des publics prioritaires

Le contingent réservé de l'Etat visé aux articles R.441-5 et R441-5-2 du code de la construction et de l'habitation représente 30% au plus du flux de chaque organisme bailleurs, dont au moins 25% est dédiée au logement des ménages reconnus prioritaires et urgents au sens de l'article 1er de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement et repris dans le plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALHPD).

L'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) précise qu'au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires définies ci-après.

Le contingent non réservé au sein du patrimoine des organismes de logement social est soumis aux mêmes règles.

L'article L313-26-2 du CCH précise qu'un quart des attributions annuelles de logements pour lesquels Action Logement dispose de contrats de réservation est réservé aux salariés et aux demandeurs d'emploi bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires définies ci-après.

La définition des personnes reconnues prioritaires, issue de l'article L441-1 du CCH, a été déclinée de manière partenariale dans le cadre des travaux du 6ème PDALHPD de la Haute-Garonne et intégrée dans l'accord collectif départemental 2022-2024 qui comprend les ménages suivants :

Au titre du droit au logement opposable :

- les ménages labellisés par la commission de médiation ;

Au titre du 6ème PDALHPD :

- les personnes en situation de handicap en logement sur occupé ou non décent ou inadapté ;
- les personnes sortant d'appartement de coordination thérapeutique ;
- les personnes mal logées ou défavorisées ou rencontrant des difficultés financières ;
- les personnes hébergées ou logées temporairement en structure ;
- les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- les personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- les personnes victimes de violences conjugales ou menacées de mariage forcé ;
- les personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou ses abords ;
- les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution ;
- les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ;
- les personnes ayant à charge des mineurs dans des locaux suroccupés ou non décents ;
- les personnes dépourvues de logement ;
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement ;
- les sortants d'ASE (lorsque les modalités de labellisation seront inscrites dans le PDALHPD).

Il peut subsister, à la date de signature de la présente convention, des demandes prioritaires au titre du 5ème PDALPD :

- les ménages labellisés « CSE » par la commission sociale d'examen du 5ème PDALPD ;
- les ménages labellisés « CSE+ » par la commission sociale d'examen du 5ème PDALPD.

Au titre des CIL :

- CIL de Toulouse Métropole : ménages concernés par une démolition dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de l'ANRU ;
- CIL de Toulouse Métropole : ménages concernés par une démolition dans le cadre d'une opération située en Quartier Politique de la Ville (QPV) ;
- CIL de Toulouse Métropole : ménages concernés par un relogement vivant dans une copropriété dégradée relevant du dispositif « initiative copro » ;

Chacune des instances ci-dessus détermine, pour les publics dont elle a la charge, les conditions dans lesquelles les critères de priorité mentionnés sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux.

En Haute-Garonne, la mobilisation des contingents réservés au bénéfice des publics prioritaires décrits ci-dessus est formalisée depuis 2019 dans un accord collectif départemental. Cet accord collectif départemental 2022-2024, actuellement en vigueur, fixe par bailleur et par territoire, les objectifs quantifiés de relogement des ménages prioritaires.

#### Engagements des réservataires pris dans le cadre de la CIA :

Les réservataires se doivent de respecter les 5 engagements de la Convention Intercommunale d'Attribution :

**- Appliquer les règles d'attribution au regard des fragilités constatées afin de rééquilibrer l'occupation sociale**

- Veiller à ce que la politique d'attribution n'accentue pas les niveaux de fragilités des territoires.

**- Accueillir les publics fragiles et prioritaires de la métropole**

- Les réservataires s'engagent à consacrer chaque année au moins 25 % de leurs attributions aux ménages prioritaires (PDALHPD, DALO, ANRU).

**- Favoriser les mutations et fluidifier les parcours résidentiels**

- Objectif de 25% des attributions annuelles consacrées aux mutations.

**- Renforcer l'offre à bas loyers en dehors des QPV**

- Renforcement de la production de PLAI et des grands logements.

**- Participer et contribuer aux instances de pilotage et d'évaluation**

#### Article 1 : Objet de l'accord de gestion

La présente convention a pour objet de déterminer le flux de logements sociaux au bénéfice de la commune et de fixer les modalités de gestion des droits de réservation en flux de ces logements entre l'organisme bailleur, Toulouse Métropole et la commune.

#### Article 2 : Modalités de gestion du contingent de Toulouse Métropole et de la commune

La gestion en stock consiste à identifier, avant la livraison d'un programme, des logements qui, lorsqu'ils sont livrés ou libérés, sont mis à la disposition du réservataire afin qu'il puisse proposer des candidats. Un même logement est ainsi automatiquement fléché vers le même réservataire à chaque vacance. Or le logement libéré peut ne pas répondre à la demande de logement du fait de sa localisation, de sa typologie, de son loyer, alors qu'il aurait pu répondre à une demande émanant d'un autre réservataire. Avec la gestion en stock, l'offre disponible pour un réservataire est tributaire de l'historique des programmes, ce qui constitue une rigidité, freinant notamment la mobilité résidentielle au sein du parc social.

Le passage à la gestion en flux, prévue par la convention de gestion en flux entre Toulouse Métropole et les bailleurs, ainsi que le présent accord de gestion, vise à apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social :

- optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée ;
- faciliter la mobilité résidentielle.

La gestion en flux donne au bailleur l'ensemble des leviers pour décider de l'allocation des logements à un réservataire. Le bailleur qui a la connaissance de l'occupation sociale de son parc est en mesure, à chaque libération de logement, de prendre en compte le contexte, d'orienter le logement vers le réservataire dont le public de demandeurs lui paraît le plus adapté. Il est le mieux à même de rechercher les équilibres de peuplement tout en veillant à permettre à chaque réservataire de remplir ses obligations légales en faveur des ménages prioritaires.

Toulouse Métropole délègue son contingent à la commune et la commune assure en direct la gestion de la part du flux de logements.

Elle s'engage, par conséquent, à proposer au moins 3 candidatures dans les 12 jours ouvrés qui suivent la mise à disposition d'un logement par l'organisme bailleur en zone tendue (préavis de 1 mois).

En cas d'impossibilité pour la commune de désigner des candidats, elle s'engage à informer le bailleur dans un délai de 5 jours ouvrés après la mise à disposition.

Dans cette hypothèse, ou en cas de délai dépassé, l'organisme n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement à la commune et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire.

En cas de proposition de moins de 3 candidats, la commune s'engage à informer le bailleur par écrit de l'insuffisance du nombre de candidats. Le bailleur s'autorise alors à compléter ou non la liste des candidats à partir du fichier de la demande locative sociale pour le logement proposé et en informe le réservataire en amont de la CALEOL.

En application de l'article 4441-3 du CCH, il est rappelé que l'obligation de proposer 3 candidats ne s'applique pas lorsque le candidat est reconnu prioritaire au titre du DALO.

### **Article 3 : Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul du flux de logement**

Le patrimoine de l'organisme bailleur concerné par la présente convention est l'ensemble des logements appartenant ou gérés par le bailleur :

- conventionnés et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;
- 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 ;

Sont exclus de la gestion en flux (loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite loi Elan, loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018) :

- les logements des sociétés d'économie mixte agréées n'ouvrant pas droit à l'APL ;
- les structures médico-sociales, les CHRS, les foyers de travailleurs migrants, les résidences services et les résidences universitaires ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et construits ou acquis sur fonds propres ou prêts banalisés ;
- les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé,
- les programmes faisant l'objet d'une opération de vente,
- les logements voués à la démolition à échéance des déclarations d'intention de démolir ou bien de celles figurant en Comité National d'Engagement.

L'accord collectif départemental 2022-2024 pour l'accueil des personnes défavorisées comptabilise comme prioritaires les relogements des publics concernés par une opération de renouvellement urbain, de lutte contre l'habitat indigne, et également les mutations au sein du parc social reconnues prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

Afin d'être en conformité avec ce document cadre départemental validé par l'ensemble des partenaires et à titre dérogatoire, ne sont pas soustraits en 2024 du flux au titre du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux le volume de logements nécessaire pour accueillir les ménages :

- concernés par une opération de renouvellement urbain dit ANRU ou de rénovation urbaine (relogements NPNRU et ORCOD) ;
- les relogements nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne (LHI) ;
- les demandes de mutation à l'intérieur du parc social du bailleur.

Ces modalités sont susceptibles d'évoluer dans le cadre de la révision de l'accord collectif départemental et de la Convention Intercommunale d'Attribution à compter de 2025.

L'article 1 de l'annexe 1 à la présente convention précise annuellement le patrimoine éligible de l'organisme bailleur sur le territoire de compétence de Toulouse Métropole.

### **Article 3.1 : Droits de réservation de Toulouse Métropole et de la commune**

Le passage à la gestion en flux se calcule sur la base de l'état des lieux au 31 décembre 2022 validé entre l'organisme de logement social et Toulouse Métropole et joint en annexe 3.

Chaque année, le bilan fourni par l'organisme de logement social (voir article 7) vaut actualisation de l'état des lieux.

Sur la base de l'état des lieux préalablement validé entre l'organisme bailleur et le réservataire, l'article 2 de l'annexe 1 précise le volume de logements dont dispose Toulouse Métropole et la commune sur son territoire de compétence.

La part du flux de logements dont bénéficie Toulouse Métropole et la commune, exprimée en pourcentage, constitue leurs droits de réservation. Il est le ratio entre le patrimoine dont ils sont réservataires et le patrimoine du bailleur défini à l'article 3.

*L'article 3 de l'annexe 1 précise la part du flux de logements au bénéfice de Toulouse Métropole et de la commune.*

### **Article 3.2 : Détermination du flux disponible dans le cadre de la gestion en flux.**

Le flux théorique de logements disponibles pour Toulouse Métropole et la commune se calcule de la manière suivante :

$$\text{Flux disponible (nb de lgt annuel)} = [\text{patrimoine éligible}] \times [\text{part du flux de lgt au bénéfice du rés.}] \times [\text{taux de rotation}]$$

Le taux de rotation utilisé est le taux de rotation départemental, identique pour tous les réservataires et pour tous les territoires par souci d'équité de traitement entre tous les réservataires (voir article 4 de l'annexe 1). Ce taux peut varier selon les territoires et selon les libérations effectives de logements sur le territoire concerné. Il constitue donc uniquement une valeur prévisionnelle qui doit être confirmée à l'occasion des bilans annuels.

*L'article 4 de l'annexe 1 précise le flux théorique de logements disponibles (nombre de logements annuels).*

Ce flux disponible pour Toulouse Métropole et la commune constitue une représentation théorique, prévisionnelle des droits de réservation disponibles. Plusieurs facteurs peuvent expliquer le non-respect de ce flux théorique, notamment :

- un taux de rotation supérieur ou inférieur au taux prévisible,
- l'incapacité du réservataire à désigner des candidats dans le cas d'une gestion directe.

Les bilans annuels permettent de déterminer le nombre exact de logements dont a bénéficié effectivement le réservataire durant l'année écoulée.

Le flux théorique de logements est ensuite décliné par commune (annexe 2). Il constitue les droits de réservation de la commune sur l'année 2024.

#### **Article 4 : Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires**

L'organisme bailleur s'engage à traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu de leurs besoins respectifs et de l'offre qui se libérera réellement. L'organisme bailleur veille à préserver les proportions de logements en termes de localisation, de financement et de typologie.

Toulouse Métropole et les communes, avec l'appui du bailleur, s'engagent à respecter les obligations légales qui leur incombent concernant les publics prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH ou qui incombent au bailleur mais qui nécessite la coopération de Toulouse Métropole et de la commune (règles relatives au relogement des ménages dits du 1er quartile).

Toulouse Métropole et les communes respecteront les orientations d'attributions fixées par l'accord collectif départemental pour l'accueil des personnes défavorisées en Haute-Garonne et les engagements de la Convention Intercommunale d'Attribution.

L'organisme bailleur prend en compte les objectifs de mixité sociale et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés à la commune.

#### **Article 5 : Expression des besoins de la commune auprès de l'organisme bailleur**

En gestion directe, la commune exprime, auprès de l'organisme de logement social, ses besoins en termes de logements (localisation, typologie, mode de financement) en vue de faciliter l'orientation des logements par le bailleur vers l'un ou l'autre des réservataires. Le fichier partagé de la demande locative sociale sert d'outil commun de partage des informations.

Le cas échéant, la commune peut distinguer les besoins en termes de logement des publics prioritaires et des autres publics.

Le besoin en termes de logements est évalué, entre autres, à l'aide des documents cadre du territoire de compétence du réservataire (Plui-H, convention intercommunale d'attributions).

L'organisme de logement social s'engage autant que possible et en fonction de l'ensemble des besoins exprimés à orienter des logements adaptés aux besoins exprimés par la commune.

#### **Article 6 : Programme de construction neuve ou d'acquisition-amélioration**

Il est rappelé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux, les logements livrés étant gérés en stock pour la première mise en location. Les droits de réservation générés par les programmes neufs sont intégrés chaque année dans le bilan annuel.

##### **Article 6.1 : Modalités de concertation particulières concernant les nouveaux programmes conventionnés**

Au moment de la livraison d'un nouveau programme immobilier conventionné, le nombre de logements proposés au réservataire est proportionnel aux droits acquis au titre des articles R.441-5-3 et R.441-5-4 du CCH (subventions, participation financière, garantie d'emprunt, octroi de terrain ...).

En amont de la livraison, le bailleur transmet les caractéristiques de l'opération ainsi que l'ensemble des logements à répartir aux réservataires concernés. Après échanges entre les parties sur la typologie, le financement, l'accessibilité..., le bailleur émet une proposition de répartition des logements entre les réservataires en fonction des caractéristiques et du financement de l'opération.

Une réunion de concertation, facultative, organisée par le bailleur en présence de tous les réservataires, détermine la répartition finale.

Cette répartition est communiquée à tous les participants dans le cadre d'un relevé de décision transmis dans un délai qui ne peut être inférieur à quatre mois précédant la livraison dudit programme.

A l'issue de cette répartition, le bailleur sollicite la commune pour désigner 3 candidats au maximum 30 jours calendaires avant la CALEOL. La désignation des candidats obéit au même processus qu'à l'article 2 de la présente convention.

Dans le cas d'un report de livraison, l'organisme bailleur s'assure auprès de la commune que les candidats préalablement désignés sont toujours candidats. Dans le cas contraire, la commune désigne autant de nouveaux candidats que nécessaire.

#### **Article 7 : Bilan annuel de la mobilisation du contingent de Toulouse Métropole et de la commune**

Chaque année, avant le 28 février, l'organisme de logement social transmet à Toulouse Métropole le bilan détaillé des logements proposés et attribués sur son contingent et celui de la commune. Un bilan annuel des attributions est par ailleurs présenté en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

Ce bilan est également transmis au préfet et au Président de Toulouse Métropole. Il sera présenté en aux instances de la Conférence Intercommunale du Logement.

Le bilan de l'année N rappelle l'assiette de logements effectivement disponible dont le bailleur a disposé durant l'année, à savoir :

- le patrimoine locatif social éligible au flux de l'organisme bailleur au 31/12/N-1 ;
- le nombre de logements libérés sur l'année N ;
- le nombre de logements sociaux livrés sur l'année N.

Ces éléments sont ventilés :

- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par date de construction de la résidence ;
- par accessibilité (PMR, UFR).

Le bilan fait apparaître les indicateurs suivants :

- le nombre de mises à disposition (dont les mises à disposition restées sans réponse ou n'ayant pas abouti) ;
- le nombre de logements attribués (dont les propositions de logement refusées) ;
- le nombre de logements effectivement réservés pour le réservataire (entrées dans les lieux).

Le bilan s'effectue sur la base des trois indicateurs précédemment cités et sur leur analyse croisée (analyse quantitative et qualitative, analyse des écarts).

Ces éléments de bilan sont ventilés :

- par type de public (public prioritaire et public non prioritaire)
- par typologie de logement ;
- par type de financement ;
- par la localisation : commune et hors/en QPV ;
- par date de construction de la résidence ;
- par accessibilité (PMR, UFR).

Par ailleurs, le bilan comprend un point spécifique sur les mises en service de nouveaux programmes conventionnés et ventilés selon les éléments indiqués ci-dessus. Il précise la date de mise en service de chaque opération.

Les objectifs non atteints en fin d'année, et que le bailleur ne saurait justifier, pourront être reportés l'année suivante en surplus des objectifs nouveaux sous la forme d'entrées dans les lieux, d'attributions ou de mises à disposition supplémentaires.

Au titre de la présente convention de réservation, des rencontres pourront être organisées avec le bailleur social trimestriellement pour analyser l'avancée du bilan annuel.

**Article 8: Durée de la présente convention et modalités d'actualisation**

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an à compter de sa signature.

Le Président de Toulouse Métropole

Le Maire,

Jean-Luc MOUDENC

.....

## **Annexe 1 : calcul théorique du flux de logements disponibles au bénéfice du réservataire au titre de l'année ....**

**Art.1 :** Patrimoine éligible de l'organisme bailleur sur le territoire de compétence du réservataire au 31 décembre 2022

Nombre de logements éligibles sur le territoire de compétence du réservataire	
---	--

**Art.2 :** Nombre de logements dont dispose le réservataire sur son territoire de compétence suite à l'état des lieux

Nombre de logements du réservataire	
-------------------------------------	--

**Art.3 :** Part du flux de logement au bénéfice du réservataire.

La part du flux s'exprime en pourcentage et est le ratio entre le nombre de logements du réservataire issu de l'état des lieux et le nombre de logements éligibles

[part du flux (%)] = [nb de logements du réservataire] / [nb de logements éligibles]

part du flux (%)	
------------------	--

**Art.4 :** Taux de rotation du bailleur social à l'échelle départementale

Le taux de rotation utilisé est le taux de rotation à l'échelle départementale. Si le territoire de compétence du réservataire est à une échelle territoriale différente, ce taux peut varier selon les libérations effectives de logement. Ce taux n'est donc qu'une valeur indicative permettant de représenter les droits du réservataire.

Taux de rotation (%)	
----------------------	--

**Art.5 :** Flux de logements théorique

Le flux de logements théorique pour l'année .... exprimé en valeur absolue est égal à :

[Flux de logements] = [nb de logements éligibles] x [part du flux] x [taux de rotation]

Flux de logements au bénéfice du réservataire (nb)	
--	--

**ATTENTION :** Ce flux disponible pour le réservataire constitue une représentation théorique, prévisionnelle des droits de réservation disponibles. Plusieurs facteurs peuvent expliquer le non-respect de ce flux théorique, notamment :

- un taux de rotation supérieur ou inférieur au taux prévisible,
- l'incapacité du réservataire à désigner des candidats dans le cas d'une gestion directe.

Seuls les bilans annuels permettent de déterminer le nombre exact de logements dont a bénéficié effectivement le réservataire durant l'année écoulée.



**Annexe 2 : déclinaison de l'objectif théorique par commune (EXEMPLE)**

	<b>BAILLEUR 1</b>	<b>états des lieux contingent réservé</b>	<b>% total résa communes et TM</b>	<b>droits de réservation</b>
<b>COMMUNE x</b>	RESERVATAIRE TM		0,0%	
	RESERVATAIRE COMMUNE			
<b>TOTAL BAILLEUR 1</b>				

	<b>BAILLEUR 2</b>	<b>états des lieux contingent réservé</b>	<b>% total résa communes et TM</b>	<b>droits de réservation</b>
<b>COMMUNE x</b>	RESERVATAIRE TM		0,0%	
	RESERVATAIRE COMMUNE			
<b>TOTAL BAILLEUR 2</b>				

	<b>BAILLEUR .....</b>	<b>états des lieux contingent réservé</b>	<b>% total résa communes et TM</b>	<b>droits de réservation</b>
<b>COMMUNE x</b>	RESERVATAIRE TM		0,0%	
	RESERVATAIRE COMMUNE			
<b>TOTAL BAILLEUR ....</b>				

Annexe 3 : Etat des lieux du patrimoine éligible au 31/12/2022

EXEMPLE DE TABLEAU

		CHALET	TMH	PATRI MOIN E	PROM OLOGIS	ALTEAL	CDC HABIT			MESOLIA	ICF	OPH31	ERILIA	TOTAL PAR RESERVAT AIRES	TOTAL RESA SUR LA COMMUNE
COMMUNE	RESERVATAIRE TM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	RESERVATAIRE COMMUNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

**Annexe 4 : liste des contacts du réservataire et du bailleur pour partage des informations**

COMMUNE	CONTACTS		
		LAUNAGUET	
AIGREFEUILLE		LESPINASSE	
AUCAMVILLE		L'UNION	
AUSSONNE		MONDONVILLE	
BALMA		MONDOUZIL	
BEAUPUY		MONS	
BEAUZELLE		MONTRABE	
BLAGNAC		PIBRAC	
BRAX		PIN BALMA	
BRUGUIERES		QUINT	
CASTELGINEST		SAINT ALBAN	
COLOMIERS		SAINT JEAN	
CORNEBARRIEU		SAINT JORY	
CUGNAUX		SAINT ORENS	
DREMIL		SEILH	
FENOUILLET		TOULOUSE	
FLOURENS		TOURNEFEUILLE	
FONBEAUZARD		VILLENEUVE	
GAGNAC			
GRATENTOUR			