



LE PASSAGE À LA GESTION EN FLUX

RENCONTRE INTER-BAILLEURS

20 NOVEMBRE 2020 (ANCIENNE AQUITAINE)

The logo for 'bers' is displayed in white lowercase letters on a black square background. A thin green horizontal line is positioned below the text.

Francis Rathier
Consultant

Fanny Lainé-Daniel
Consultante

The logo for 'FLDC' is displayed in white uppercase letters on a light purple square background.

DÉROULEMENT RENCONTRE

13h30	ACCUEIL TECHNIQUE
14 h	INTRODUCTION
14 h 15	CADRE RÉGLEMENTAIRE / POINTS CLEFS / QUESTIONNEMENTS
14 h 30	RÉFLEXION COLLECTIVE POINTS CLEFS
15 h 30	PAUSE 10' (FACULTATIVE)
15h 40	POURSUITE DES ÉCHANGES
16 h 30	ATTENTES ET IMPLICATION DANS LES ATELIERS À VENIR
16 h45	CONCLUSIONS

LA DÉMARCHE RÉGIONALE

OBJECTIFS DE LA DÉMARCHE RÉGIONALE

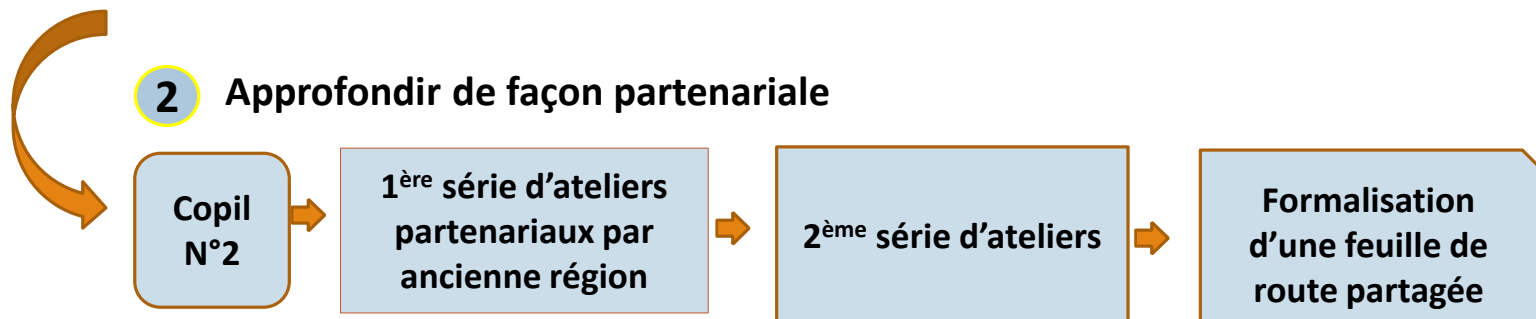
- ❖ Partager les enjeux en interbailleurs en tenant compte de la diversité des territoires (anciennes régions) et de l'avancée de chacun sur le sujet
- ❖ Établir une feuille de route et un calendrier
- ❖ Un principe : une co-production (bailleurs/partenaires) grâce à une démarche et une méthode adaptée

UNE DÉMARCHE RÉGIONALE

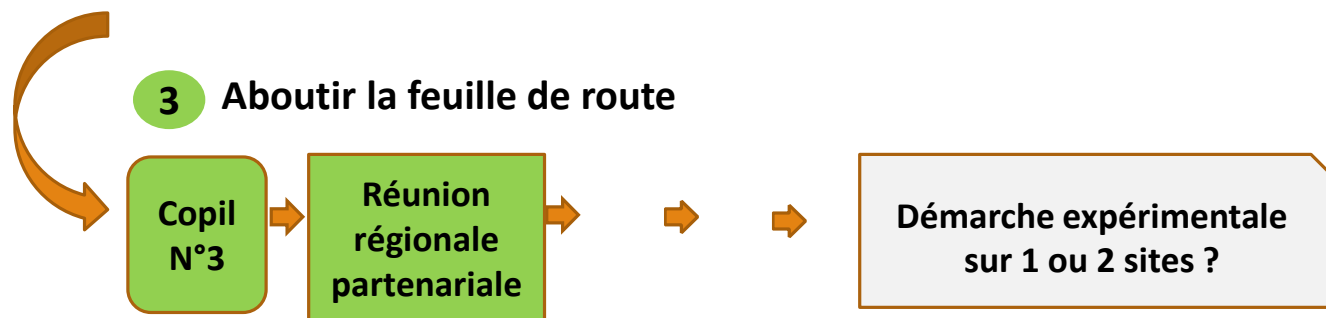
1 Installer la démarche inter-bailleurs



2 Approfondir de façon partenariale



3 Aboutir la feuille de route



CADRAGE DE LA RÉFLEXION

REPÈRES RÉGLEMENTAIRES

1

Responsabilité bailleur

Convention unique de gestion en flux
bailleur-réservataire à l'échelle
départementale avec possibilité
déclinaison EPCI

2

Des modalités de calcul du flux

Base de calcul : exception DN/SI, exclusion des
logements pour mutations, relogements et suite à vente
Mode de calcul (sauf accord des parties) : nb ou flux
actuel / nb total log. bailleur

3

Dispositions contingent Etat

30% (au +) du flux sur chaque
commune et 30% minimum
hors QPV

6

Modalités de concertation
pour les désignations dans
les programmes neufs

**Une mise en
conformité avant
le 24.11.2021**

4

Cohérence

avec les objectifs légaux et ceux
des politiques d'attribution

5

Process de mise en œuvre

Etat des lieux, bilan, actualisation
Modalités informations Etat et EPCI

POINTS CLEFS ET QUESTIONNEMENTS

1

Quel état des lieux ?

Quel contenu au-delà réglementation ?
Quelle faisabilité pour les bailleurs ?
Quelles modalités d'enrichissement / de confrontation avec réservataires & EPCI ?

2

Quel mode de définition des flux ?

Quelles références pour la base de calcul (taux de rotation, mutations, relogements ?)
Quel (s) mode (s) de calcul préconiser ?
Quelle nature d'engagements ? (en lien avec 3 et 4)

3

Comment orienter les logements ?

Quels principes ? Quels outils ?
Quelle articulation avec la location voulue ?

7

Comment faciliter les échanges avec des éléments objectivés ?

- Quelles informations à partager ? Qui et comment ?
- A quelle étapes clés ?

**Une refonte du
fonctionnement
des réservations**

4

Gestion déléguée ou gestion directe ?

A quelles conditions ? Quel impact sur la gestion des réservations en flux (AL'In) ?

6

Quels outils pour assurer la mise en œuvre ? Quelles fonctions ?

Quelles réponses des outils actuels et quels développements nécessaires ?

5

Comment organiser la concertation pour le neuf ?

Quels principes ? Quelles modalités ?

TRAVAIL COLLECTIF

SUPPORT POUR LA RÉFLEXION

➤ Un document support

Points clés	Cadre réglementaire	État de la réflexion et préconisations	ÉCHANGER ENSEMBLE
CE QUI CONSTITUE DES POINTS CLEFS	RAPPEL POUR MÉMOIRE DE CE QUE DIT LA LOI ET SON DÉCRÊT D'APPLICATION PARFOIS COMPLÉTÉ DE CE QUI EST VISÉ	CE QUI RESSORT DE LA RÉFLEXION ENGAGÉE EN ANCIENNE AQUITAINE	<ul style="list-style-type: none">• PRÉCONISATIONS COMPLÉMENTAIRES• CONDITIONS DE FAISABILITÉ• MISE EN OEUVRE

1. LA CONVERSION DES DROITS

Points clés	Cadre réglementaire	État de la réflexion	ÉCHANGER ENSEMBLE
ÉTAT DES LIEUX (Droits)	État des lieux initial des logements réservés obligatoire portant sur : <ul style="list-style-type: none"> - la localisation - le nb - la typologie des log. réservés en l'état des conventions Echelle départementale	<ul style="list-style-type: none"> • Produire un tableau général des réservations par organisme (qui fait apparaître les réservataires) au niveau départemental • EPCI et Départements et Communes : inventaire des stocks réservés au global réalisé par bailleur et affiné par commune <ul style="list-style-type: none"> – Organisme produit son inventaire par réservataire – Proposition à l'EPCI ou au Département – Echange contradictoire permet d'arrêter le volume des réservations de la collectivité 	<ul style="list-style-type: none"> • PRÉCONISATIONS COMPLÉMENTAIRES ? • CONDITIONS DE FAISABILITÉ ? • MISE EN ŒUVRE ?
	Transmission simultanée aux réservataires		
	Transmission aux EPCI de la réforme, leur offrant la possibilité de faire des recommandations	<ul style="list-style-type: none"> • Tableau général par commune : recollement fait par l'EPCI 	

Q1 : Où en est-on de l'état des lieux des droits ?

1. LA CONVERSION DES DROITS

Points clés	Cadre réglementaire	État de la réflexion	ÉCHANGER ENSEMBLE
<p>PRÉPARER LES ACCORDS SUR LA DEFINITION DES FLUX : CALCUL ENGAGEMENTS MODALITÉS D'AFFECTATION</p>	<p>Inscription dans la réforme de la gestion de la demande et des attributions :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Compatibilité avec les objectifs légaux et être compatibles avec les orientations des CIL – Objectifs de fluidité social et de mobilité dans le parc social. 	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les enjeux en question en fonction : <ul style="list-style-type: none"> – De la réalité de l'offre – De la capacité de chaque bailleur à répondre aux attentes des réservataires en fonction de la rotation du parc et des enjeux d'équilibre des résidences – Des orientations intercommunales inscrites dans la CIA 	<ul style="list-style-type: none"> • PRÉCONISATIONS COMPLÉMENTAIRES ?* • CONDITIONS DE FAISABILITÉ? • MISE EN ŒUVRE ?

*Dont état des lieux du fonctionnement des réservations et des besoins des réservataires ?

1. LA CONVERSION DES DROITS

Points clés	Cadre réglementaire	État de la réflexion	ÉCHANGER ENSEMBLE
BASE DE CALCUL	Exclusion des log. réservés par la défense nationale et la sécurité intérieure Ne sont pas pris en compte les besoins annuels en log. pour les mutations internes et relogements NPRU, ORCOD, LHI ou dans le cadre d'une opération de vente		<ul style="list-style-type: none"> • PRÉCONISATIONS COMPLÉMENTAIRES ? • CONDITIONS DE FAISABILITÉ ? • MISE EN ŒUVRE ?
CALCUL	Sauf accord... calcul à partir : - nb de log. identifiés dans des programmes (ou flux annuel de log. réservés) - nb total de logements sociaux du bailleur	<ul style="list-style-type: none"> • Formule : $\text{Stock} - [(\text{nb défense nat.}) + \text{vente HLM} + \text{démolition}] \times \text{taux de rotation}$ • Taux de rotation différencié par type de parc 	
ACTUALISATION ANNUELLE	Ajustement annuel ou régulier selon évolution du patrimoine du bailleur (livraisons, démolitions, ventes) en tenant compte des fins de droits		

Q2 : Où en est-on des échanges avec les réservataires ?

1. LA CONVERSION DES DROITS

Points clés	Cadre réglementaire	État de la réflexion	ÉCHANGER ENSEMBLE
FLUX ETAT	<i>Sauf accord...</i> 30% du flux annuel total de chaque bailleur (dont 5% max. fonctionnaires) 30% par commune 30% minimum hors QPV Pas de prise en compte de la rotation (projet arrêté)	<ul style="list-style-type: none"> 30% des attributions n-1 (reprise de la règle de calcul en vigueur en Gironde) 	<ul style="list-style-type: none"> PRÉCONISATIONS COMPLÉMENTAIRES ? CONDITIONS DE FAISABILITÉ ? MISE EN ŒUVRE ?
FLUX COLLECTIVITES	20% maximum au titre des garanties d'emprunts + contreparties éventuelles autres contributions financières		
FLUX ALS	Mode de calcul à partir des conventions existantes et parc du bailleur	<ul style="list-style-type: none"> Formule de calcul proposée par AL : sommes droits de suite X durée restante du prêt X taux rotation (+ localisation à la commune ?) Échange contradictoire avec chaque org. pour arrêter volume de réservations en croisant l'inventaire de l'organisme avec le résultat de la méthode de calcul proposée par ALS 	
FLUX AUTRES RESERVATAIRES	Mode de calcul à partir des conventions existantes et parc du bailleur		

Q2 : Où en est-on des échanges avec les réservataires ?

2. QUALIFICATION DES FLUX ET ENGAGEMENTS

Points clés	Cadre réglementaire	État de la réflexion	ÉCHANGER ENSEMBLE
QUALIFICATION DES FLUX	Projet d'arrêté : la convention Etat peut fixer une déclinaison qualitative des log. réservés dont typologie et financement		<ul style="list-style-type: none"> • PRÉCONISATIONS COMPLÉMENTAIRES ? • CONDITIONS DE FAISABILITÉ ? • MISE EN ŒUVRE ?
NATURE DES ENGAGEMENTS (mise à disposition / attributions / baux signés)	Décret : Pas de précision (par défaut : principe de mise à disposition de logements) Arrêté Etat : Optimisation des baux signés à rechercher	Propositions ou baux signés ?	
MODE DE GESTION	Possibilité d'une gestion déléguée ou non déléguée (directe)	<ul style="list-style-type: none"> • État : Syplo. ; gestion du contingent semi déléguée • Collectivités : niveau de délégation ou gestion directe à déterminer, ainsi que modalités de labellisation • ALS : AL'In 	

3. L'AFFECTATION DES LOGEMENTS

Points clés	Cadre réglementaire	État de la réflexion	ÉCHANGER ENSEMBLE
AFFECTATION DES LOGEMENTS	<p>/</p> <p>A considérer : les termes de la convention permettent aux réservataires d'atteindre les objectifs légaux et sont cohérents avec les orientations des politiques interco. d'attribution</p>		<ul style="list-style-type: none"> • PRÉCONISATIONS ? • CONDITIONS DE FAISABILITÉ ? • MISE EN ŒUVRE ?

Points clés	Cadre réglementaire	État de la réflexion	ÉCHANGER ENSEMBLE
PROGRAMMES NEUFS	Réservations en flux dès la première mise en location et au fur et à mesure que les logements se libèrent		<ul style="list-style-type: none"> • PRÉCONISATIONS ? • CONDITIONS DE FAISABILITÉ ? • MISE EN ŒUVRE ?
	La convention précise les modalités de la concertation que le bailleur organise avec les réservataires pour désignations sur les logements mis en Service		

4. LA FORMALISATION

Points clés	Cadre réglementaire	État de la réflexion	ÉCHANGER ENSEMBLE
LA CONVENTION	<ul style="list-style-type: none"> - Une seule par bailleur et par réservataire échelle dép. ou territoire du réservataire - Possible territorialisation à échelles plus fines (sans possibilité d'identifier un programme) - Précise les modalités de gestion des réservations - Est cohérente avec les objectifs d'attribution aux publics prioritaires et orientations des CIL - Actualisée chaque année pour adapter le calcul et intégrer les nouveaux programmes 	<ul style="list-style-type: none"> • Convention cadre à l'échelle régionale • Convention par bailleur avec ses réservataires 	<ul style="list-style-type: none"> • PRÉCONISATIONS COMPLÉMENTAIRES ? • CONDITIONS DE FAISABILITÉ ? • MISE EN ŒUVRE ?

NB : Si gestion non déléguée : la convention précise les modalités de proposition des candidats par le réservataire

5. LA MISE EN ŒUVRE ET LE SUIVI

Points clés	Cadre réglementaire	État de la réflexion	ÉCHANGER ENSEMBLE
BILANS / SUIVI	<p>Bilan annuel avant 28.02 :</p> <p>1. nb prévisionnel de log. soustraits du calcul de l'année, affectation par catégorie d'opération, bilan des attributions à ce titre</p> <p>2. log. proposés et attribués par réservataire et par typo. de log., type de financement, localisation hors et en QPV, commune et période de construction</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir les outils et tableaux de bords de suivi en interne (intégré aux ERP ou fichier partagé) • Organiser le partage des résultats entre réservataires et ses outils => Comité des réservataires ? Fréquence de suivi ? Modalités d'adaptation et de réorientations ? 	<ul style="list-style-type: none"> • PRÉCONISATIONS COMPLÉMENTAIRES ? • CONDITIONS DE FAISABILITÉ ? • MISE EN ŒUVRE ?
OUTILLAGE		<ul style="list-style-type: none"> • Opportunité d'utiliser un fichier partagé à étudier • Travail bailleurs et éditeurs 	

ATTENTES ET IMPLICATION DANS LES ATELIERS PARTENARIAUX

ATTENTES ET IMPLICATION DANS LES ATELIERS

Q3 : Quelles sont vos attentes concernant la gestion en flux et les freins/risques que vous identifiez ou anticipez pour sa mise en place ?

Q4 : Sur quoi est-il envisageable de construire un positionnement collectif des bailleurs pour aborder les négociations avec les réservataires et mettre en place la gestion en flux ?