

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

VILLE ET LOGEMENT

Décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux

NOR : LOGL1909777D

Publics concernés : organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à quatrième et septième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH ; collectivités territoriales, leurs établissements publics et établissements publics de coopération intercommunale ; employeurs ; Action logement services ; organismes à caractère désintéressé ; locataires du parc social.

Objet : gestion des droits de réservation de logements locatifs sociaux.

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication. Les conventions de réservation de logements locatifs sociaux conclues avant le 24 novembre 2018 et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logement doivent être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021.

Notice : la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a généralisé la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, à savoir la réservation d'un flux annuel de logements par les réservataires (Etat, collectivités territoriales, employeurs, Action logement services notamment), et non d'un « stock » de logement. Le décret détermine les conditions de mise en œuvre de cette gestion en flux. Il fixe les modalités de calcul du flux annuel, prévoit qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (sauf lorsque le réservataire est une commune, un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, le périmètre de la convention portant sur le territoire concerné) et détermine les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 114 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Le code de la construction et de l'habitation, dans sa version issue de cette modification, peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 313-9, L. 342-14, L. 441-1 et suivants, L. 443-7, L. 521-3-1 à L. 521-3-3, L. 741-1, L. 741-2, R. 314-4, R. 441-5, R. 441-9 et R. 445-6 ;

Vu la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 114 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 25 juillet 2019 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1^{er}. – Le deuxième alinéa de l'article R. 314-4 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

Art. 2. – L'article R. 441-5 du même code est remplacé par cinq articles ainsi rédigés :

« Art. R. 441-5. – I. – Les bénéficiaires des réservations de logements locatifs sociaux prévues aux trente-cinquième et trente-septième alinéas de l'article L. 441-1 peuvent être l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les établissements publics de coopération intercommunale, les employeurs, la société mentionnée à l'article L. 313-19 et les organismes à caractère désintéressé.

« Une convention de réservation obligatoirement signée entre tout bénéficiaire de réservations de logements locatifs sociaux et l'organisme bailleur définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre.

« Il ne peut être conclu qu'une seule convention de réservation par organisme bailleur et par réservataire à l'échelle d'un département. Sous réserve des dispositions de l'article R. 441-5-3, cette convention porte sur l'ensemble du patrimoine locatif social de l'organisme bailleur dans ce département.

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

« Pour le calcul du flux annuel mentionné à l'alinéa précédent, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur et aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 ou dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants. Les réservataires sont informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

« En cas de nécessité dûment justifiée par le réservataire au regard des contraintes particulières relatives à certains demandeurs de logement social, la convention de réservation peut prévoir une territorialisation des flux à une échelle infra-départementale sans qu'un programme puisse être identifié.

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

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

« La convention de réservation précise les modalités de la concertation que l'organisme bailleur organise avec l'ensemble des réservataires concernés relativement aux désignations sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme.

« 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.

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

« II. – Toute nouvelle convention signée est transmise sans délai par l'organisme bailleur au préfet de département ainsi que, sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou au président de la métropole de Lyon ou au président de l'établissement public territorial concerné de la métropole du Grand Paris ou au maire de Paris.

« *Art. R. 441-5-1.* – Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction.

« Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, ce bilan est aussi transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou au président de la métropole de Lyon ou au président de l'établissement public territorial concerné de la métropole du grand Paris ou au maire de Paris, le bilan étant soumis à la conférence intercommunale du logement ou, pour la Ville de Paris, à la conférence du logement, avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole ou du maire de Paris, cette conférence peut procéder à une évaluation de l'évolution pluriannuelle des flux de réservation.

« *Art. R. 441-5-2.* – I. – Lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est l'Etat, la part des logements réservés par le préfet de département dans le cadre de la convention de réservation mentionnée à l'article R. 441-5 représente 30 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

« Toutefois, afin de permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique, un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites, pour une durée déterminée qui ne peut excéder un an.

« II. – Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet s'applique uniformément dans chacune des communes où l'organisme bailleur dispose de logements locatifs sociaux.

« Sauf stipulation contraire, la part du flux annuel de logements réservés par le préfet sur le patrimoine du bailleur situé en dehors des quartiers prioritaires de la ville ne peut être inférieure à 30 %.

« III. – Outre les informations mentionnées à l'article R. 441-5 et aux I et II du présent article, la convention de réservation conclue par le préfet définit la nature et les modalités des échanges d'informations nécessaires à sa mise en œuvre.

« Un arrêté du ministre chargé du logement fixe la liste minimale des matières qui doivent être réglées par cette convention.

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

« A défaut de signature de la convention ou en cas de résiliation de celle-ci, le préfet règle par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie l'Etat.

« La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le préfet ou dans l'arrêté préfectoral pris à défaut de convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a du 1° du I de l'article L. 342-14.

« Art. R. 441-5-3. – Lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, par dérogation aux dispositions de l'article R. 441-5, la convention de réservation mentionnée à cet article porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire.

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

« Art. R. 441-5-4. – Des réservations supplémentaires peuvent être consenties à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement. »

Art. 3. – L'article R. 441-9 du même code est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « R. 421-63, » sont supprimés ;

2° Le huitième alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « compétent en matière de programme local de l'habitat » sont remplacés par les mots : « mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 » ;

b) La dernière phrase est supprimée ;

3° Au neuvième alinéa, les mots : « si le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris n'en dispose pas » sont supprimés ;

4° Au dixième alinéa, après le mot : « y » est inséré le mot : « a » ;

5° Le dix-huitième alinéa est ainsi modifié :

a) A la première phrase, les mots : « fixées par la conférence intercommunale mentionnée à l'article L. 441-1-5, si elle est créée, » sont remplacés par les mots : « adoptées par la conférence intercommunale du logement ou, pour la Ville de Paris, la conférence du logement, » ;

b) La troisième phrase est ainsi modifiée :

– les mots : « conseil de d'administration » sont remplacés par les mots : « conseil d'administration » ;

– les mots : « et précise » sont supprimés ;

– après les mots : « ses délibérations », sont insérés les mots : « et prévoit la présentation à la commission d'un bilan annuel des attributions ».

Art. 4. – A l'article R. 445-6 du même code, les mots : « à l'article R. 441-5 » sont remplacés par les mots : « aux articles R. 441-5 et R. 441-5-2 ».

Art. 5. – I. – Les conventions de réservation de logements locatifs sociaux conclues en application du vingt-neuvième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, avant le 24 novembre 2018, qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logements, doivent être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021 avec les dispositions du même article L. 441-1-1 dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 et des articles R. 441-5 à R. 441-5-4 du même code, issues du présent décret, selon les modalités prévues par ces conventions et les conditions précisées au II.

II. – Afin d'assurer l'information de l'ensemble des bénéficiaires de réservations de logements locatifs sociaux mentionnés au premier alinéa du I de l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue du présent décret préalablement à la mise en conformité des conventions de réservation, chaque organisme bailleur leur transmet simultanément les données relatives à la localisation, au nombre et à la typologie des logements sociaux réservés en l'état des conventions conclues, réservataire par réservataire, pour l'ensemble de son patrimoine locatif social, sur un département donné.

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, ces informations sont transmises au président de l'établissement public de coopération

intercommunale ou au président de la métropole de Lyon ou au président de l'établissement public territorial concerné de la métropole du Grand Paris ou au maire de Paris. Sur proposition du président de l'établissement public intercommunal ou de la métropole ou du maire de Paris, la conférence intercommunale du logement ou, pour la Ville de Paris, la conférence du logement, prévue à l'article L. 441-1-5 du même code, peut formuler des préconisations relatives au contenu des conventions à modifier ou à conclure.

En l'absence d'accord des parties à la convention de réservation, le flux annuel de logements, exprimé en pourcentage, mentionné au I de l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue du présent décret, mis à disposition d'un bénéficiaire de réservations, est calculé en fonction :

- du nombre de logements identifiés dans des programmes ou du flux annuel de logement réservés par le bénéficiaire sur le patrimoine de l'organisme bailleur dans le cadre de la convention qui doit être mise en conformité ;
- du nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine de l'organisme bailleur.

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

III. – Les conventions modifiées ou conclues en application du présent article sont transmises sans délai au préfet de département ainsi que, sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou au président de la métropole de Lyon ou au président de l'établissement public territorial concerné de la métropole du Grand Paris ou au maire de Paris.

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

Art. 6. – La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 20 février 2020.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

*Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,
chargé de la ville et du logement,*

JULIEN DENORMANDIE

*La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,*

JACQUELINE GOURAULT