

DREAL PACA

**Webinaire sur la gestion en flux du 13/10/2023
FAQ**

KPMG ADVISORY KPMG ADVISORY

DREAL PACA

Webinaire sur la gestion en flux : FAQ

CONTEXTE

Dans le cadre des travaux conduits à l'échelle de la région PACA pour accompagner la mise en œuvre de la réforme des attributions, un webinaire de présentation du cadre de fonctionnement de la gestion en flux a été organisé. Ce dernier se destinait notamment aux intercommunalités de PACA non soumises aux autres obligations de la réforme des attributions, car ne disposant pas de Quartiers politique de la Ville et non compétentes en matière d'habitat.

Le présent document retrace les questions soulevées lors de ce webinaire et rappelle les différentes réponses apportées.

FAQ

Confirmez-vous qu'un réservataire pourra se voir proposer des mises à disposition sur du patrimoine d'une commune, y compris sur une opération ancienne où ce dernier ne disposait pas de logement réservé initialement ?

Tout à fait. Les attributions des réservataires pourront bien se faire sur l'ensemble du patrimoine de l'organisme HLM localisé sur le périmètre d'application de la convention de réservation (par exemple, sur la commune si le réservataire est une commune), indépendamment de l'ancienneté de l'opération ou du fait que le réservataire y ait disposé un jour ou non de droits de réservation.

Les logements communaux sont-ils concernés par la réforme ?

Les logements dits « logements communaux », correspondent à des logements dont la conservation et l'administration est assurée par le Maire, sous le contrôle du Conseil municipal. Ils peuvent relever du domaine public ou du domaine privé de la commune. Ils ne sont pas régis par les mêmes dispositions que les logements sociaux. Ces derniers ne relèvent pas de la gestion en flux.

Que se passe-t-il si, du fait d'un faible volume de logements réservés, l'application du taux de rotation entraîne une estimation du flux à 0, alors qu'il existe des logements réservés ? Il ne peut pas être à 0 sur 3 ans ?

Dès lors qu'un réservataire disposait d'au moins un logement réservé en stock, une convention de réservation avec gestion en flux sera signée. En cas de réservation très faible, la rotation sera pluriannuelle (1 rotation tous les 3, 4 ou 5 ans). La gestion en flux ne peut pas avoir pour conséquence de supprimer les droits antérieurement acquis par le réservataire. La position que les bailleurs ont prise est d'alimenter d'abord le plus petit réservataire, de sorte qu'aucun réservataire disposant de droits actifs ne verra son flux tomber à 0.

Quid des communes qui ont pu mobiliser des subventions ou du foncier en direction des bailleurs dans le cadre d'équilibre d'opérations ou d'équilibre par rapport au foncier pour bénéficier de droits de réservation supplémentaires. Avec la gestion en flux, ces logements seront-ils pris en compte ?

DREAL PACA

Webinaire sur la gestion en flux : FAQ

Les droits de réservation sont intégrés dans le cadre de l'état des lieux. Ce qui a été acquis comme droits, soit sous l'effet d'une garantie d'emprunt, soit sous l'effet de subvention ou cession foncière, est pris en compte dans l'état des lieux et destiné à être transformé en flux. La réforme ne tient pas compte du motif pour lequel le réservataire a obtenu les droits de réservation.

Que faire si les organismes HLM ne se manifestent pas auprès de leurs réservataires avant le 24/11 ?

La première convention de réservation de chaque bailleur, sur chaque département, est signée avec le Préfet en s'appuyant sur la convention ARHlm dites v.6 qui a fait consensus au niveau régional comme base de travail local. Une fois la convention signée avec le Préfet, le bailleur se manifestera auprès de ses autres réservataires.

Si la signature a lieu après le 24 novembre (délai légal), les bailleurs continueront de gérer les attributions en tenant compte des droits de réservation dont disposent leurs réservataires. Il est rappelé qu'en cas de retard, les conventions devront être signées avant le 31 décembre pour un bon déploiement dès le 1^{er} janvier 2024 de la gestion en flux. Cela conditionnera la lisibilité pour les bailleurs mais aussi les réservataires des bilans annuels.

Les réservataires peuvent également se signaler auprès des bailleurs et se rapprocher d'eux directement pour travailler sans attendre la signature effective des premières conventions par les services de l'État. Le travail en temps masqué est encouragé au regard des délais mais aussi parce que la convention v.6 permet de sécuriser les parties.

Serait-il possible de bénéficier des retours d'expériences de la part des collègues d'autres territoires (EPCI et communes) sur le formalisme des délibérations ?

Les collectivités qui disposent de délibérations peuvent les transmettre afin qu'elles puissent être partagées notamment sur Osmose.

Mais sans attendre, les délibérations sont normalement mises en ligne sur les sites des communes. Une recherche par mots clés (ex : gestion en flux) permet d'avoir accès aux documents recherchés.

Ex : https://app.ville-martigues.fr/files/ville_de_martigues/deliberations/2023/23-253-del.pdf

https://deliberations.cannes.com/actes/php/consulter_fichier.php?POS_NUM_DOC=53029

etc.