

RÉFÉRENTIEL POUR PASSER A LA GESTION EN FLUX

NOTE DE SYNTHÈSE :

- L'ÉTAT DES LIEUX

Février 2022

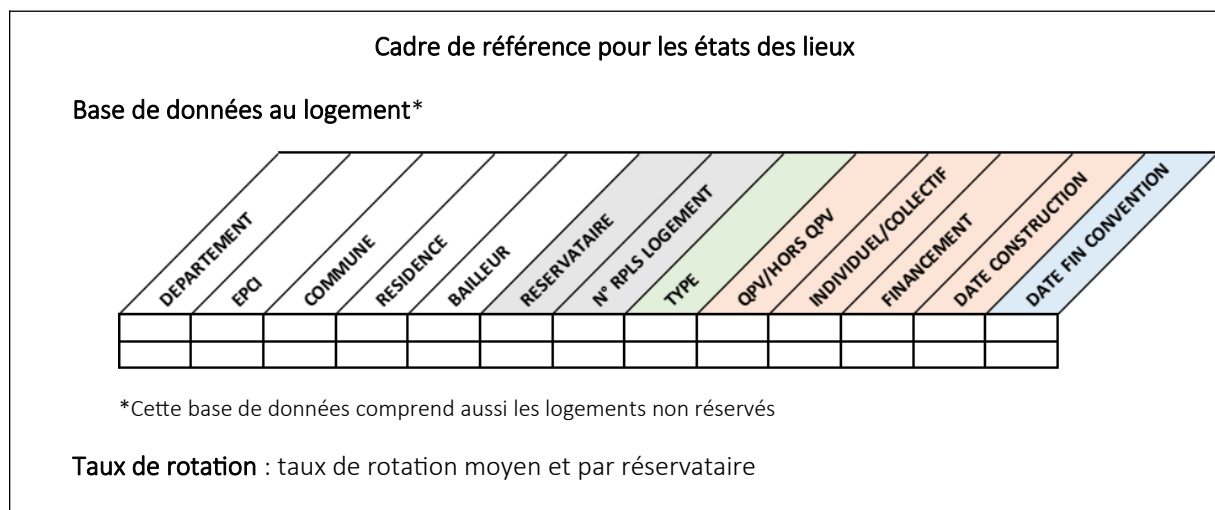
L'état des lieux, une phase stratégique

L'état des lieux est la première étape du passage à la gestion en flux. Il constitue la base du dialogue et des négociations entre les différents acteurs impliqués tout au long de la démarche. Il vise à consolider le recensement des droits acquis par les réservataires et représente aussi la base d'informations de référence pour les échanges partenariaux et la définition du flux de chaque réservataire.

1. PRINCIPES

➡ Un cadre pour la réalisation de l'état des lieux des réservations produit par les bailleurs

Les acteurs locaux ont retenu le principe d'une base de données au logement intégrant les indicateurs réglementaires et des données complémentaires pour faciliter les échanges partenariaux : Nom du bailleur, Nom EPCI, Nom de la résidence, N° RPLS ; complétée par les taux de rotation.



Des spécificités à prendre en compte :

- Contingent État : Distinguer le contingent fonctionnaire et le contingent prioritaire ;
- Contingent des collectivités : Formaliser les droits des communes pour lesquelles les conventions de réservations ne sont pas toujours établies, ce qui implique de se référer aux garanties d'emprunts ou autres apports financiers et fonciers¹ ;
- Contingent d'Action Logement : Identifier les droits de suite².

➡ La transmission des états des lieux aux acteurs impliqués

- À chaque réservataire : base de données au logement et taux de rotation
- Aux copilotes de la réforme EPCI et État : ensemble des états des lieux des réservataires (base de données au logement) et mêmes informations sur le parc non réservé des bailleurs, sans attendre les retours des réservataires.

¹ Lorsque des conventions existent, la réglementation prévoit, à leur terme, une prolongation des droits limitée à 5 ans. En l'absence de droits de réservations résultant de contreparties, les partenariats existants communes / bailleurs pourront être maintenus.

² Les droits uniques (DU) sont des réservations pour un seul tour et sont déjà gérés en flux. Ces DU sont définis dans le cadre de conventions spécifiques (conventions de parc) entre ALS et le bailleur. Les DU s'appliquent sur des logements non réservés du bailleur et n'entrent donc pas dans l'état des lieux des stocks proprement dit.

➡ Des éléments qualitatifs complémentaires apportés par les réservataires

Les réservataires sont invités à produire une contribution (note) en vue des rencontres partenariales organisées par chaque EPCI et pour alimenter les négociations bilatérales.

Questionnement pour la contribution des réservataires

- Quel fonctionnement des réservations ? (Fluidité et qualité des informations lors de la transmission des offres par le bailleur ; délai de remise à disposition...)
- Quelle adéquation des propositions aux caractéristiques de leurs publics ? (Principaux déséquilibres ; attentes en termes de volume, de localisation et types de logement (etc.) au regard de la demande...)
- Quelle analyse des demandes internes au parc social : mutations ? (Prise en compte actuelle des demandes de mutation ; attentes par rapport à ces demandes).

A noter : Les EPCI peuvent accompagner les communes dans leur réflexion et pour la production de la note. Plus globalement, ils peuvent apporter des compléments d'analyse sur la demande de logement social et les attributions par le biais de traitement de données spécifiques et via leurs observatoires de la demande.

2. DÉMARCHE

La phase de l'état des lieux correspond aux étapes 1 et 2 de la démarche.

