

Réservations de logements et loi ELAN

1. LES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) transforme la gestion des réservations de logements.

L'article 114 de la loi ELAN instaure pour l'ensemble des logements du parc social une gestion des réservations de logements « en flux » et non plus « en stock » : jusqu'à la loi ELAN, les réservations de logements effectuées par notre opérateur l'ALPAF (et dans une moindre mesure La Masse des Douanes) étaient réalisées auprès des bailleurs sociaux sur des logements précis (localisation, type de logements).

Désormais, les réservations ne pourront plus porter sur des logements identifiés physiquement, mais seront décomptées sur le flux annuel de logements mis à disposition par le bailleur en application d'une convention de réservation, ce dernier choisissant les logements qu'il propose sur son patrimoine.

L'objectif du législateur est de favoriser une allocation optimale de l'offre de logements disponibles à l'ensemble de la demande de logement social exprimé à un moment donné, et ainsi de faciliter la rotation au sein du parc de logements sociaux.

Une exception est prévue pour les logements réservés par les services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure.

Enfin, la loi prévoit que les conventions conclues avant publication de la loi ELAN et qui ne portent pas exclusivement sur un flux annuel de logement devront être mises en conformité dans un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi. Un décret viendra préciser les conditions de la mise en conformité des conventions existantes et adapter les dispositions réglementaires en vigueur.

2. QUESTIONS SUR LA MISE EN ŒUVRE DE CES DISPOSITIONS

Pour les MEF, plus de 10 M€ sont consacrés chaque année à la réservation de logements. Le parc de logements situés essentiellement à Paris et la petite couronne répond à des besoins exprimés en termes de superficie, d'accessibilité et de proximité du lieu de travail des agents. Les réservations effectuées sur des durées longues (15 ans en général) engendrent un droit de suite permettant de présenter un agent des MEF dans un logement libéré et précisément identifié (droits multiples).

Dans ce contexte, la mise en œuvre de la gestion « en flux » suscite plusieurs interrogations :

- le régime dérogatoire s'applique-t-il pour partie aux agents des ministères économiques et financiers, et notamment des agents des douanes, dans la mesure où ils participent aux missions de sécurité intérieure, comme le rappellent les articles L.111-2 et L.113-1 du code de la sécurité intérieure ?
- quel est le périmètre territorial au sein duquel sera opérée la gestion en flux ?
- quelles conséquences à terme sur la composition du parc ALPAF ?
- quel est l'impact sur les conventions de réservations de logements existantes et sur les futures conventions de réservations à conclure dès maintenant, d'ici la publication des dispositions réglementaires d'application ?

3. DEMARCHES ENGAGEES

La Secrétaire générale a fait part des interrogations précitées par un courrier adressé le 13 février 2019 au directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP).

En amont à ce courrier, SRH3 et ALPAF ont été reçus en janvier 2019 par la DHUP afin d'exposer l'activité de réservation de logements des MEF et faire état des questions qui se posent à ce stade, le projet de décret d'application n'étant pas encore connu.

L'ALPAF s'est également réuni avec les autres grands réservataires publics (RATP, SNCF, Postes, APHP) et avec les bailleurs sociaux réunis au sein de l'association régionale Ile de France des bailleurs sociaux (AORIF).

Ces réservataires ont proposé d'organiser un atelier avec la participation des bailleurs afin d'établir un projet de convention type « en flux », qui serait proposé à la DHUP.

Les conditions de mise en œuvre de la loi ELAN continueront de faire l'objet d'une attention toute particulière de la part du Secrétariat général.