DIRECTION DU LOGEMENT VILLE DE PARIS **ET DE L'HABITAT**

2026 DLH 244 Convention parisienne bilatérale de gestion en flux des logements locatifs sociaux (du contingent du réservataire Ville de Paris) pour la période 2027-2029

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite « ELAN », a généralisé un nouveau mode de gestion des droits de réservation des logements financés par les différents réservataires, en flux. Ainsi à Paris, depuis janvier 2024, les bailleurs sociaux proposent les logements disponibles aux réservataires en fonction d'objectifs assignés dans une convention négociée annuellement.
La Ville de Paris a saisi l'opportunité de cette réforme pour améliorer trois points clés du pilotage des attributions :

- Instaurer un suivi exigeant et resserré du stock des droits de réservation financés en lien avec les bailleurs, dans un contexte de pénurie de logements sociaux disponibles à la rotation ;
- Renforcer le cadre de travail partenarial avec les bailleurs, grâce à la mise en place par la Ville de Paris d'un nouvel outil commun de suivi des données de logements orientés, « GEF75 » ;
- Concrétiser avec ce nouvel outil, l'ambition d'une gestion partagée de toutes les attributions de logement social familial sur le territoire parisien, telle que formulée dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) approuvé par le Conseil de Paris en 2023.

Ces avancées ont été structurées dans une convention-cadre triennale 2024-2026, approuvée par le Conseil de Paris de mai 2024, fruit d'un long travail de concertation avec l'ensemble des partenaires de la Conférence parisienne du logement établissant le socle des principes communs de la mise en œuvre de la gestion en flux à Paris.

Aujourd'hui, après cette première période conventionnelle 2024-2026 consacrée à la mise en œuvre du dispositif, il convient de renouveler les conventions bilatérales conclues entre la Ville de Paris et les bailleurs sociaux pour la période 2027-2029. Ce renouvellement est l'occasion d'ajuster certaines de ses dispositions.

La présente délibération vous propose donc :

- D'approuver un nouveau modèle de convention-cadre, intégrant d'une part les dispositions réglementaires et les principes communs inchangés tels que déjà validés par la Conférence parisienne du logement du 3 avril 2024 et d'autre part des adaptations techniques issues du retour d'expérience de la première période de mise en œuvre.
- D'autoriser le Maire de Paris à signer les nouvelles conventions entre la Ville de Paris et chaque bailleur dans le cadre de la gestion en flux des logements locatifs sociaux.

1. La gestion en flux : une réforme désormais mise en œuvre à l'échelle parisienne

La période 2024-2026 a constitué la première phase de mise en œuvre opérationnelle de la gestion en flux des droits de réservation sur le territoire parisien. Cette réforme a profondément fait évoluer les modalités de gestion des logements réservés en substituant progressivement à une logique de stocks de logements réservés, une logique de flux annuel de logements mis à disposition des réservataires.

Au cours de cette première période conventionnelle, les bailleurs sociaux et les réservataires, parmi lesquels la Ville de Paris, l'État et Action Logement Services, se sont progressivement appropriés les nouvelles modalités d'orientation et de suivi des logements. Les pratiques ont été harmonisées et les modalités de pilotage ainsi que les outils consolidés, dans un cadre partenarial associant les différents acteurs du logement social parisien.

Ainsi, la Ville de Paris a instauré un dispositif de suivi resserré articulé autour de réunions bilatérales avec les 23 bailleurs concernés relatives au respect des objectifs assignés, deux comités de pilotage sous l'égide de l'Adjoint au logement à destination de l'ensemble des bailleurs, puis de l'ensemble des maires d'arrondissement, et enfin, un pilotage technique relatif à l'outil GEF75.

Dans ce contexte, la gestion en flux est désormais intégrée dans les pratiques des acteurs du logement social à Paris. Le renouvellement des conventions pour la période 2027-2029 constitue une étape de consolidation et d'amélioration continue du dispositif, fondée sur les enseignements tirés de la première période conventionnelle.

2. Le socle de principes communs adopté en 2024 est confirmé et adapté à la marge au regard du retour d'expérience.

Les principes adoptés lors des travaux de la Conférence parisienne du logement de février et avril 2024 ont permis l'émergence d'un cadre partagé et opérationnel pour l'ensemble des acteurs du logement social parisien. Ce socle de principes communs fixe les règles de la mise en œuvre de la gestion en flux sur le territoire parisien concernant :

- les modalités de conversion,
- les objectifs qualitatifs,
- la méthode de décompte,
- les modalités du suivi.

Validé par la Conférence parisienne du logement du 3 avril 2024, ce socle de principes communs constitue le cadre de référence. Il a permis d'accompagner le déploiement de la réforme dans des conditions partagées par les bailleurs sociaux, les réservataires, les associations et la collectivité parisienne, tout en garantissant une mise en œuvre homogène de la gestion en flux à l'échelle du territoire.
Le renouvellement des conventions pour la période 2027-2029 repose sur le maintien du socle de principes communs arrêté en 2024 en y intégrant quelques adaptations techniques destinées à améliorer la lisibilité du dispositif, à renforcer les modalités de suivi et à tenir compte des retours d'expérience des partenaires.

3. Les améliorations proposées et validées par la Conférence parisienne du logement du 15 octobre 2026

Les ajustements proposés sont de quatre ordres :

- Des corrections concernant des mises à jour de dates, de données, ainsi que des reformulations permettant de clarifier le propos, notamment la suppression de l'objectif « Flux neuf » (art II.C.1.2 et Annexe 4) : cet objectif n'est pas opérant dans la mesure où les logements neufs sont orientés en stock, selon les mises en service effectives des programmes.

- L'intégration d'actualisations techniques, et des modalités de gestion de certains logements, notamment celles approuvées par les Conférences parisiennes du logement réunies depuis l'établissement de l'ancienne convention-cadre : la définition des programmes assimilés neufs, ainsi que les modalités de gestion de leur mise en service. De même, sont mentionnées les réflexions en cours concernant le principe d'élargir les exceptions parisiennes à la gestion en flux aux logements spécifiques (domotisés, ateliers logements, logements fléchés pour les personnes seniors et logements en financement Usufruit Locatif Social).

- Le développement de mécanismes de génération de nouveaux droits de réservation. Ainsi, la recharge de nouveaux droits de la Ville de Paris pourra se faire : d'une part grâce aux logements neufs et assimilés à du neuf, notamment en contrepartie du financement de l'amélioration du parc existant ; et d'autre part, à l'occasion des renouvellements des baux emphytéotiques.

- La consolidation du pilotage par la Ville de Paris sur GEF75, avec d'une part, l'intensification de la fréquence des imports de données par les bailleurs dans GEF75 *(art VI)*. Après deux années de montée en charge de l'outil, il est nécessaire d'obtenir des transferts de données plus réguliers, indispensables au pilotage de la gestion en flux. Et d'autre part, la consolidation du cadrage concernant l'utilisation de données à caractère personnel afin de mieux couvrir, au-delà de la gestion en flux, le traitement des informations des ménages désignés, pour répondre à l'objectif du PPGDID de créer une plateforme de gestion partagée de la demande. (Annexe 5.III).

****

La présente délibération a pour objet d'approuver la convention-cadre bilatérale de gestion en flux des logements locatifs sociaux pour la période 2027-2029, conforme au modèle en annexe 1 à la présente délibération et de m'autoriser à signer cette convention avec chacun des bailleurs sociaux, dont la liste figure en annexe 2 à la présente délibération, dans les conditions exposées ci-dessus.
La convention bilatérale type sera adaptée au cas par cas avec chacun des bailleurs sociaux pour tenir compte :

- Du nombre de logements réservés à la Ville de Paris chez le bailleur à fin 2026 et de leurs durées de réservation,

- Du mode de conversion retenu pour les droits de réservation afin de déterminer le pourcentage annuel du flux de logements orientés vers la Ville de Paris,

- De la localisation des logements sociaux sur le territoire de Paris et, le cas échéant pour certains bailleurs sociaux, dans d'autres départements limitrophes. Conformément au R.441-5-3 du Code de la construction et de l'habitation, pour les bailleurs sociaux gérant aussi des logements sociaux hors Paris sur lesquels la Ville de Paris dispose de droits réservés, la convention de réservation portera sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur les territoires intra-muros et extra-muros.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris,