

Les réservations de logements HLM

Les logements HLM sont en principe attribués par chacun des organismes de logement social. Cependant la loi a prévu un mécanisme obligeant, sous certaines conditions, un bailleur social à « réserver » un contingent de logements à certains bénéficiaires qui dans le cadre de ce contingent, proposent ensuite « ses » candidats locataires, au bailleur.

Qui sont les bénéficiaires des réservations de logements ?

Il s'agit de l'Etat, (préfet), des collectivités territoriales, de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale, des employeurs, des collecteurs du 1 %, des chambres de commerce et d'industrie et d'organismes à caractère désintéressé. Il appartient aux réservataires de faire des propositions de candidats à l'attribution d'un logement.

Dans quels cas peut-il y avoir réservation ?

La réservation est en général la contrepartie d'un avantage accordé au bailleur social. La loi a prévu 2 cas.

1. Pour financer la construction de logements les organismes ont recours à l'emprunt. Pour garantir le remboursement de cet emprunt, l'organisme se tourne vers les organismes vus dans le paragraphe précédent. En échange de l'octroi de cette garantie, l'organisme peut leur accorder des réservations de logements dans la limite de 20% des logements de chaque programme.

2. Selon le même mécanisme, les bénéficiaires peuvent se voir accorder des réservations lorsqu'ils apportent à l'opération un terrain ou un financement dans la limite de 30 % du total des logements de l'organisme.

Par ailleurs, la loi a prévu un droit de réservation du préfet, sans contrepartie, au profit des personnes prioritaires, notamment mal logées ou défavorisées. Ce droit ne doit pas s'exercer, sauf dérogation, sur plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat.

Comment devient-on réservataire ?

La réservation donne lieu à une convention entre l'organisme HLM et le réservataire. Cette convention est obligatoirement transmise au préfet. Dans le cas du contingent préfectoral un arrêté est pris à défaut de convention. La convention de réservation précise les modalités de réservation et notamment le délai dans lequel le réservataire propose les candidats locataires et les modalités d'affectation du logement à défaut de proposition dans le délai.

La délégation du droit de réservation du préfet

Le préfet peut déléguer, par convention, tout ou partie de son droit de réservation de logements sociaux, au maire de la commune d'implantation des logements concernés ou au président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), compétent en matière d'habitat.

La convention de délégation fixe les engagements du délégataire en vue de la mise en œuvre du droit au logement dans le respect des objectifs fixés par le PDALPD ainsi que les modalités d'évaluation annuelle de la délégation et les conditions de son retrait en cas de non respect de ses engagements par le délégataire.

