

Annexe n°2 :

Mise en œuvre du dispositif de réservation obligatoire et du partenariat Anah / Action Logement

La présente annexe est composée d'un ensemble de fiches destinées à faciliter la mise en œuvre du dispositif de réservation dit « obligatoire », par lequel, pour certains dossiers « propriétaires bailleurs », l'attribution de la subvention entraîne l'obligation pour le propriétaire de conclure une convention de réservation avec un réservataire délégué, associé collecteur d'Action Logement (ex 1 % Logement).

Ce dispositif est applicable à compter du 15 juillet 2010 (lendemain de la parution de l'arrêté du 2 juillet 2010 portant approbation du règlement général de l'Anah, publié au JO du 14 juillet 2010).

SOMMAIRE :

- Fiche n° 1 : Présentation du dispositif général (p. 2)
- Fiche n° 2 : Questions-réponses (p. 5)
- Fiche n° 3 : Le rôle du service instructeur (p. 9)
- Fiche n° 4 : Les obligations du bailleur (p. 11)
- Fiche n° 5 : Les obligations du réservataire délégué (p. 13)

NB : La présente annexe ne traite qu'à la marge des dispositions relatives aux réservations dites « facultatives », prévues à l'article R. 321-17 du RGA et au III de l'article 7-A du RGA et dont la mise en œuvre interviendra ultérieurement, à l'issue des travaux actuellement en cours sur la réforme du régime des aides.

Fiche n° 1 : Présentation du dispositif général

La mise en place, pour un ou plusieurs logements conventionnés de certains dossiers « propriétaires bailleurs », de droits de réservation au profit de l'Anah, délégués par elle à Action Logement et aux CIL collecteurs, fait suite à l'emploi, pour le financement de l'agence, de fonds collectés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

Les réservations de logements apparaissent ainsi comme une contrepartie de l'aide octroyée au bailleur sur le budget de l'agence, lui-même abondé, pour partie, par des fonds PEEC.

La mise en œuvre de ce dispositif nécessitait l'adoption de nouvelles dispositions réglementaires (modification du CCH par les décrets « gouvernance » et « conventionnement », et modification du RGA). Elle s'est également traduite par la conclusion de conventions entre l'Anah et l'UESL.

A noter :

- La publication du nouveau RGA (version adoptée par le conseil d'administration dans sa séance du 5 mai 2010) rend opérationnel, à partir du 15 juillet 2010, le dispositif de réservation dit « obligatoire » (dossiers dans lesquels la conclusion d'une convention de réservation portant sur un ou plusieurs logements figure parmi les engagements du bailleur, tant au titre de l'aide octroyée par l'Anah que de la convention conclue en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH).
- Le système de réservation dit « facultatif » (financement majoré en cas de réservation d'un logement non concerné par le dispositif de réservation obligatoire, dans des conditions définies par le conseil d'administration), auquel il est fait allusion dans la présente fiche, ne deviendra applicable que dans le cadre de la réforme du régime d'aides.

1. Les dispositions réglementaires

- Décret « gouvernance » n° 2009-1625 du 24 décembre 2009

L'article R. 321-17 du CCH, dans sa rédaction issue du décret « gouvernance », fait apparaître la réservation de logements comme un élément pouvant influencer sur le régime des aides, soit comme condition obligatoire à l'octroi de l'aide, soit comme condition pour une majoration de l'aide de base pour les bailleurs s'engageant volontairement à réserver un ou plusieurs logements. Dans les deux cas, la réservation ne peut porter que sur des logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 du CCH.

L'article R. 321-17-1, créé par le même décret, permet à l'agence de déléguer à l'UESL et à ses associés collecteurs la gestion des droits de réservations ainsi acquis. La délégation des droits de réservation est fixée dans un cadre conventionnel et fait l'objet d'une approbation du conseil d'administration.

- Décret « conventionnement » n° 2010-122 du 5 février 2010

Ce décret crée un modèle unique, dit « à l'immeuble », pour les conventions avec travaux (annexe III à l'article R. 321-23 du CCH : « convention-type applicable au secteur locatif intermédiaire et au secteur locatif social portant sur un immeuble ou sur un ou plusieurs logements bénéficiant de subventions pour travaux »). La convention à l'immeuble porte la mention des droits de réservation pour la durée de la convention, et celle de l'obligation de la signature d'une convention de réservation, dans certains cas, dans des conditions définies par le RGA.

- Article 7-A nouveau du RGA (version applicable à compter du 15 juillet 2010) :

Cet article, nouvellement créé, institue un régime obligatoire (dispositions du I et du II) et un régime incitatif

(dispositions du III) de réservation. Ces dispositions :

- prévoient que le conseil d'administration détermine les caractéristiques des dossiers pour lesquels l'engagement de réservation revêt un caractère obligatoire, la quotité de logements devant faire l'objet d'une réservation et les critères de sélection des logements réservés (voir la délibération n° 2010-11 du 5 mai 2010) ;
- permettent au conseil d'administration de fixer des conditions dans lesquelles une aide majorée peut être accordée aux bailleurs qui contractent des engagements de réservation avec un réservataire délégué (régime facultatif, non applicable à ce jour) ;
- fixent la durée de l'engagement de réservation à une durée équivalente à celle de la convention avec travaux ;
- indiquent que la convention de réservation, qui comporte les clauses-types figurant en annexe 4 du RGA, peut être conclue directement entre le bailleur et le réservataire délégué par l'Anah ;
- comportent des éléments de procédure (délais notamment) pour la négociation et la conclusion des conventions de réservation ;

- Délibération n° 2010-11 du conseil d'administration du 5 mai 2010 :

Cette délibération fixe les caractéristiques des dossiers concernés par le régime de réservation obligatoire (dossiers de 5 logements et plus), la quotité de logements réservés (20% des logements conventionnés) ainsi que les critères de sélection des logements à réserver.

2. Les bases conventionnelles du partenariat Anah / Action Logement (UESL et collecteurs du « 1% Logement »)

La mise en œuvre du dispositif a fait l'objet de deux conventions, dont les principes et le contenu sont détaillés ci-après :

- Convention générale de partenariat Anah / UESL du 15 septembre 2009

Cette convention de partenariat entre l'UESL et l'Anah précise la nature et les conditions de mise à disposition des contreparties auxquelles donne lieu le versement de subventions. Elle est conclue pour les années 2009, 2010 et 2011, et peut faire l'objet d'avenants.

Par cette convention, l'Anah s'engage à mettre en place un « **dispositif de conventionnement modifié vis-à-vis des propriétaires bailleurs pour développer le mécanisme de réservation de logements destinés aux associés collecteurs de l'UESL.** »

La mise en œuvre de ce dispositif était **subordonnée à des modifications réglementaires préalables** (voir 1). Le **dispositif relatif aux réservations obligatoires est désormais applicable** (à compter du 15 juillet 2010).

La convention établit également deux autres axes de partenariat concernant les propriétaires occupants et les filiales non HLM des associés collecteurs de l'UESL intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne.

Ces deux points ne font pas l'objet, dans l'immédiat, de procédure particulière à mettre en œuvre par les services instructeurs.

- Convention entre l'Anah et l'UESL pour la délégation de la gestion des droits de réservation acquis en contrepartie d'aides de l'Anah, du 28 octobre 2009

Prévue par la convention du 15 septembre 2009, cette convention décrit le cadre général retenu pour la conclusion des conventions de réservation et la gestion des droits de réservation.

Elle définit en particulier :

- les conditions par lesquelles **l'Anah délègue à l'UESL la conclusion des conventions de réservation,**

en application de l'article R. 321-17-1 du CCH ;

- le principe suivant lequel **l'UESL subdélègue ces missions aux associés collecteurs** qu'elle désigne. Ceux-ci, appelés dans la convention « réservataires délégués », sont chargés localement de conclure les conventions de réservation et de réaliser tous actes relatifs à la gestion des droits de réservation pendant toute la durée du conventionnement.

- les procédures d'établissement de la convention de réservation qui sera conclue entre le réservataire délégué et le bailleur ; celle-ci devra respecter des **clauses types** annexées au règlement général de l'Anah.

Le réservataire délégué est chargé du suivi des droits de réservation pendant toute la durée de la convention. A ce titre, il assume également le traitement de tous litiges avec les propriétaires concernés par les réservations, à l'exception des contentieux relatifs au retrait ou au reversement des subventions du fait du non-respect par le propriétaire bailleur des engagements de réservation.

La date d'entrée en vigueur de cette convention restait en attente des modifications réglementaires préalables (voir le 1 de la présente note). Les associés collecteurs concernés sont ceux désignés par l'UESL auxquels vous vous êtes adressés pour la composition de la CLAH.

3. L'obligation de réservation et la convention de réservation :

Les engagements du bailleur liés à la mise en œuvre du droit de réservation sont formalisés :

- en régime de réservation obligatoire, dans la **notification de la décision d'attribution de la subvention**, qui « comporte la mention de l'obligation de conclure une convention de réservation, le cas échéant, les coordonnées du réservataire délégué, et les conditions relatives aux délais de conclusion de cette convention » (II de l'article 7-A du RGA) ;

- dans la **convention conclue en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 du CCH**, qui porte la mention des droits de réservation pour la durée de la convention et de la convention de réservation conclue à cet effet entre le propriétaire et le réservataire délégué.

- dans la **convention de réservation** conclue dans les délais et conditions prévus au règlement général de l'agence, sur la base de **clauses-types annexées au RGA** (voir l'annexe 4 du nouveau RGA).

L'intervention des services instructeurs des subventions de l'Anah **est globalement limitée à une mise en relation du bailleur concerné avec le réservataire délégué** désigné par l'UESL et, dans certains cas précisés par le RGA et la convention du 28 octobre 2009, à un rôle de conciliation en cas de difficultés du réservataire ou du bailleur pour conclure la convention de réservation. **Le suivi de la convention dans le temps incombe au réservataire délégué**, les services instructeurs n'ont dans ce cas que la responsabilité de tirer les conséquences des signalements faits par celui-ci, le non-respect de la convention de réservation étant considéré comme une rupture d'engagement.

Fiche n° 2 : Questions-réponses

1. Quels sont les dossiers concernés ? Pour quelle quotité de logements ?

L'obligation de réservation concerne les dossiers de demande de subvention portant sur **5 logements au moins, présentés par tous bailleurs**, propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, personnes physiques ou morales (hors filiales non HLM des associés collecteurs de l'UESL).

Le nombre de logements devant faire l'objet d'une réservation est calculé sur la base **du nombre total de logements faisant l'objet d'une convention au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8** du CCH, à hauteur de **20 % de cette base, arrondi au nombre entier le plus proche**.

Les logements éventuellement subventionnés en loyer libre sont donc exclus du calcul pour la détermination de la quotité de réservation.

Le tableau suivant permet de résumer la règle applicable :

Nombre de logements compris dans le dossier	Nombre de logements faisant l'objet d'un conventionnement	Nombre de logements devant faire l'objet d'une réservation (parmi les logements conventionnés)
1 à 4	1 à 4	0
5 ou plus	1 à 2	0
	3 à 7	1
	8 à 12	2
	13 à 17	3
	18 à 22	4
	etc.	etc.

2. Qui sont les signataires de la convention de réservation ?

La convention de réservation est conclue entre :

- le **propriétaire bailleur** ayant déposé un dossier concerné par l'obligation de réservation et ayant fait l'objet d'un agrément de subvention ;
- et un « **réservataire délégué** », **collecteur d'Action Logement**, compétent par territoire de décision Anah et désigné par l'UESL.

Ce collecteur est désigné par l'UESL. Il ne peut être choisi librement, ni par la délégation de l'Anah ou le délégataire, ni par le bailleur lui-même. C'est avec ce collecteur et lui seul que le bailleur devra conclure la convention de réservation.

3. Quand la convention de réservation doit-elle être signée ?

La convention de réservation doit être conclue au plus tard **3 mois après la notification de la décision d'attribution de la subvention**. Ce délai peut être prorogé de 3 mois maximum, sur demande justifiée du réservataire délégué ou du bailleur auprès du service qui a instruit le dossier d'attribution de la subvention.

Afin de faciliter la conclusion de la convention de réservation dans les délais requis et de permettre l'engagement de la négociation avant la décision d'octroi de la subvention, le service en charge de l'instruction met en place les procédures d'information et de communication décrites au 1 de la fiche n° 3.

4. Comment la convention de réservation est-elle négociée ? Comment s'effectue le choix des logements à réserver ? Sur quels critères ?

La sélection des logements réservés **est négociée librement entre le bailleur et le réservataire**. En cas de difficultés pour trouver un accord, le choix portera sur un ou des logements représentatifs du dossier.

Les logements réservés sont nécessairement des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 du CCH.

La réservation peut porter sur des logements :

- déjà occupés et faisant l'objet d'un bail en cours de validité au moment de la signature de la convention,
- ou vacants au moment de la signature de la convention de réservation. En principe, à moins que le bailleur et le réservataire en conviennent autrement, s'il existe des logements vacants au moment de leur conventionnement, **au moins 20 % d'entre eux devront faire l'objet d'une réservation.**

Par exemple, pour un dossier de 10 logements dont 8 à conventionner en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 du CCH, parmi lesquels 4 sont vacants au moment du conventionnement, au moins 1 des 2 logements devant faire l'objet d'une réservation devrait être un logement vacant.

La réservation porte, sauf accord contraire entre le bailleur et le réservataire, sur des logements « **représentatifs** » des différents logements conventionnés. Le logement représentatif peut être défini comme un logement présentant des caractéristiques « moyennes » par rapport aux caractéristiques des autres logements conventionnés figurant au dossier en termes de catégories de loyer (loyer intermédiaire ou social), surface, type de logement, qualité, équipement, situation, etc. (délibération n° 2010-11 du conseil d'administration du 5 mai 2010).

5. Comment les logements sont-ils identifiés dans la convention de réservation ?

Deux cas sont possibles :

- Convention avec **identification précise** du ou des logements :

La convention de réservation identifiera les logements objet de la réservation, en précisant pour chacun sa localisation (bâtiment, étage, n° de porte ou localisation sur le palier), son type, sa surface, la catégorie de loyer pratiqué le montant mensuel maximum du loyer hors charges.

- Convention de réservation dite "**de parc**" :

Lorsque le bailleur dispose d'un parc important de logements, le bailleur et le réservataire délégué pourront choisir de conclure une convention n'identifiant pas précisément la localisation des logements réservés. La convention de réservation prévoit alors le nombre de logements réservés par catégorie de loyer et par type de logement, qui devront être proposés par le propriétaire au réservataire délégué, et les modalités de mise à disposition des logements, par exemple en fonction de la rotation des logements dans le programme financé, ou par proposition de logements situés dans d'autres ensembles immobiliers.

La conclusion d'une convention de réservation « de parc » ne peut être imposée sans l'adhésion volontaire du bailleur. A défaut, la convention identifie précisément le ou les logements réservés.

6. Y-a-t-il des modalités particulières s'agissant des logements conventionnés à un loyer social ou très social ?

Oui, pour les logements réservés conventionnés en application de l'article L. 321-8 du CCH à un niveau social ou très social, le réservataire délégué s'efforcera, dans ses propositions, de tenir compte de

l'inscription des candidats locataires sur le fichier départemental des demandeurs de logement social.

Il convient de rappeler également que les conventions à loyer très social sont soumises, comme prévu par les conventions-types, à un droit de désignation du préfet (voir à ce sujet le 2 de la fiche n° 5).

7. Que se passe-t-il si un litige survient entre le bailleur et le réservataire ? Si le bailleur ne respecte pas l'engagement de réservation ?

- Litige né dans la phase de pré-négociation de la convention, avant décision sur la demande de subvention

Ce cas de figure peut se produire si la négociation a commencé avant qu'une décision ait été prise par l'Anah sur la demande de subvention (en effet, lorsqu'un dossier susceptible d'être concerné par le dispositif de réservation obligatoire est déposé, le demandeur est informé des obligations de réservation applicables en cas d'agrément, et le collecteur compétent sur le territoire reçoit copie de la demande - cf. fiche n° 3, point 1).

Si des difficultés surviennent avant la décision d'agrément, dès la phase de pré-négociation, **il appartient au réservataire délégué de signaler celles-ci au service instructeur.**

Dans ce cas, le service instructeur demande par écrit au propriétaire de présenter ses observations, et examine notamment le respect des principes d'identification des logements. **Cette procédure ne bloque pas l'attribution de la subvention.**

La notification de la subvention sera accompagnée d'un rappel des obligations de réservation et des principes encadrant la conclusion de la convention de réservation. Ce rappel servira de base par la suite, si le litige persiste, pour prononcer le retrait éventuel ou le maintien de la subvention.

En tout état de cause, les difficultés rencontrées ne peuvent pas être un motif de rejet de la subvention, car l'obligation de réservation ne prend naissance qu'à compter de la décision d'attribution.

– Litige se prolongeant ou intervenant après la décision d'attribution de la subvention et empêchant la conclusion de la convention de réservation

Sur demande justifiée du bailleur ou du réservataire délégué auprès du service instructeur, l'autorité décisionnaire peut **proroger de trois mois maximum le délai initial (de trois mois) fixé pour conclure la convention de réservation.** Si la non-conclusion de la convention dans le délai initial de trois mois tient à un litige entre les parties, mais que celles-ci s'accordent sur la nécessité de trouver un règlement, la prorogation sera accordée.

Si, après expiration des délais de conclusion de la convention de réservation, le réservataire délégué avise le service instructeur de l'absence de signature de la convention de réservation en raison du bailleur, le service instructeur engage alors une procédure de retrait de la subvention, dans les conditions prévues par le RGA. Le propriétaire est invité à présenter ses observations, à la suite de quoi, le cas échéant à la lumière des observations, le service instructeur examine le respect des principes encadrant la conclusion de la convention et d'identification des logements. S'il s'avère que le défaut de conclusion de la convention de réservation est bien imputable au bailleur, le retrait est prononcé.

– Litige intervenant après la conclusion de la convention de réservation et portant sur son application

Une fois la convention de réservation signée, **il appartient au réservataire de signaler au service instructeur tout manquement dans le respect des conditions de la convention de réservation.**

S'il s'avère que le bailleur n'a pas respecté ses obligations, une procédure de retrait et, le cas échéant, de reversement, sera engagée sur le fondement du non-respect de la convention de réservation, qui est à

considérer comme un non respect des engagements liés au bénéfice de la subvention. Le service instructeur n'a pas à traiter directement des litiges relatifs à l'application de la convention. Dès lors qu'il estime disposer des éléments matériels suffisants, il se limite à engager et à mener la procédure de retrait et de reversement (sur la procédure de retrait, voir le 3 de la fiche n° 3).

Fiche n° 3 : Le rôle du service instructeur

1. Obligations d'information et de communication

- avant et après le dépôt de la demande : information des bailleurs

La réservation constituant un engagement particulier du propriétaire, les formulaires de conventionnement avec travaux ont été adaptés en ce sens. Ils comportent désormais la mention des conditions spécifiques d'attribution pour le ou les logements concernés par le dispositif de réservation ainsi que la désignation du réservataire délégué.

Le dispositif étant nouveau, il appartient à chaque service de faire connaître ces nouvelles obligations auprès des bailleurs, des délégataires de compétence et des opérateurs.

Tout propriétaire déposant un dossier de demande de subvention qui doit donner lieu à une réservation obligatoire est informé par l'Anah, et donc par le service instructeur, de cette obligation.

- au dépôt du dossier : information du réservataire délégué désigné par l'UESL

Le service instructeur vérifie la recevabilité du dossier et son éligibilité à une subvention de l'Anah, notamment au regard des priorités du programme d'action.

Si le dossier est éligible, l'Anah informe le réservataire délégué (l'associé collecteur, réservataire de référence, désigné par l'UESL) du dépôt de ce dossier en lui **adressant copie du formulaire de demande de subvention** signé par le propriétaire bailleur, ou son mandataire.

Pour faciliter la signature de la convention de réservation dans le respect des délais, il importe d'informer **sans tarder** le réservataire délégué et de lui transmettre copie de la demande.

- à l'engagement du dossier : information du réservataire délégué et rappel au bailleur de ses obligations

La notification d'attribution de la subvention accompagnée de la convention avec travaux est adressée en copie au réservataire délégué.

Pour le bailleur, la notification de la demande de subvention doit rappeler que le bénéfice de la subvention entraîne l'obligation de conclure une convention de réservation dans les **3 mois** qui suivent la notification. Elle précise les coordonnées du réservataire délégué.

Sauf en cas de signalement par le réservataire délégué d'une difficulté à conclure la convention, le service instructeur n'intervient pas dans le processus de signature de la convention de réservation et mène l'instruction "normalement", à l'engagement et au paiement. **La convention de réservation n'a pas à être communiquée à l'appui des pièces justificatives de la demande de paiement du solde. Le contenu de la convention de réservation n'a pas à être vérifié par le service instructeur.**

2. Intervention dans des litiges éventuels entre le bailleur et le réservataire

En cas de difficultés pour conclure la convention, le service instructeur pourra :

- sur demande motivée du bailleur ou du réservataire délégué, **accorder un délai supplémentaire de 3 mois** maximum pour conclure la convention, si les deux parties confirment qu'une raison indépendante de leur volonté a retardé la négociation, ou si une conciliation de positions initialement divergentes peut permettre de voir aboutir la négociation.
- **sur saisine du réservataire uniquement**, engager une procédure de retrait de la subvention, dans

les conditions définies par le RGA. Après notification des griefs au propriétaire et invitation à présenter des observations, le dossier est soumis pour avis à la CLAH, qui peut, le cas échéant, proposer les conditions d'une conciliation. En tout état de cause, s'il apparaît aux termes de l'examen du dossier et des observations produites dans le cadre de la procédure contradictoire, que le défaut de conclusion de la convention est imputable au propriétaire bailleur, le retrait de la subvention est prononcé.

Le service instructeur ne pourra être sollicité que pour les litiges survenant pour la conclusion de la convention. **Il n'a pas à traiter des litiges survenant postérieurement à la signature de la convention et qui concernent son application.**

3. Engagement d'une procédure de retrait en cas de non-respect des conditions de réservation, sur signalement du réservataire

Une procédure de retrait, avec reversement éventuel des sommes perçues, peut être engagée :

- lorsque **la non conclusion de la convention est imputable au propriétaire bailleur** (voir le 2 de la présente fiche) ;
- sur signalement du réservataire délégué, après la signature de la convention et sur toute sa durée de validité, **s'il s'avère que le bailleur n'a pas respecté les conditions de la réservation**. Les **éléments nécessaires à l'ouverture de la procédure** (notamment : pièces et motivation en droit et en fait) **sont fournis par le réservataire délégué**.

Il n'appartient pas au service instructeur de contrôler **de son propre chef** le respect par le bailleur des conditions de la convention de réservation.

Rappel :

- la procédure de retrait et de reversement est fixée à l'article 21 du RGA. ;
- dans le cas d'une procédure de retrait après solde, le niveau local n'est pas compétent : la procédure est menée, en collaboration avec les services locaux, par les services du siège (PCE : pôle contrôle des engagements). Il convient donc, dans ce cas de figure, de saisir le PCE et de lui transmettre les éléments du dossier.

4. Bilan et suivi

- Au sein des CLAH :

Chaque CLAH doit être informée de la mise en œuvre des conventions de réservation suivant des modalités qu'elle définit.

- Fourniture d'informations à l'UESL :

L'Anah devra fournir des statistiques sur le nombre de logements réservés pour chaque territoire de gestion des aides.

5. Signalement

Le service instructeur s'engage également à informer :

- l'UESL : de tout manquement du réservataire délégué,
- le réservataire délégué : de toute annulation de dossier comportant une réservation.

1. Avant le paiement du solde de la subvention : signer la convention de réservation

Le bailleur doit répondre, sans tarder, aux sollicitations du réservataire délégué, lequel a été informé, en vue de la signature de la convention de réservation, du dépôt de la demande de subvention, puis de la notification de la décision d'attribution de subvention.

Après négociation, il signe la convention de réservation et les engagements correspondants. La non-signature de la convention du fait du bailleur entraîne le retrait de la subvention.

Le propriétaire **est dérogé de son obligation** dans les deux cas suivants :

- si le réservataire délégué n'émet pas de proposition de convention de réservation, dans le délai d'**un mois** après la notification de la décision attributive de subvention ;
- ou si la convention n'est pas conclue, du fait du réservataire délégué, dans le délai de **trois mois** (rappel : prorogation possible de trois mois sur demande justifiée) après la notification de la décision attributive de subvention.

2. Pendant toute la durée de la convention de réservation : signaler la vacance des logements réservés

Le bailleur prévient par écrit le réservataire délégué, dans le temps imparti, de la disponibilité des logements concernés :

- pour la première réservation :

- si le logement réservé était vacant au moment de la signature de la convention de réservation : **au plus tard un mois avant la date prévue de disponibilité du logement** (fin présumée des travaux) ;
- si le logement était occupé au moment de la signature de la convention de réservation, à la première libération du logement par le locataire en place : **dans les 15 jours qui suivent la notification du congé ;**

– par la suite et jusqu'à la fin de la convention de réservation :

- à chaque changement de locataire : **dans les 15 jours qui suivent la notification du congé.**

3. Pendant toute la durée de la convention de réservation : louer les logements à des locataires proposés par le réservataire délégué

Le bailleur doit louer les logements réservés aux locataires proposés par le réservataire délégué. Il peut **refuser trois candidatures maximum** par tour de réservation.

Au delà de trois refus de candidats présentés dans les délais (un mois après notification de la disponibilité du logement), le bailleur doit être considéré comme ne respectant pas ses engagements : le réservataire signale ce fait au service instructeur qui peut alors engager la procédure de retrait et de reversement de la subvention prévue à l'article 21 du RGA.

En l'absence de présentation de candidat dans les délais, le bailleur choisit librement son locataire (sous plafonds de ressources) pour un tour. Au départ de ce locataire, il devra reprendre le processus de réservation.

Le propriétaire bailleur doit faciliter l'accès au logement réservé afin que le réservataire délégué puisse le faire visiter par les locataires potentiels, et ce dès l'information de la mise à disposition du logement.

4. A tout moment, pendant la durée de la convention de réservation : informer sans délai le réservataire en cas de changement d'adresse ou de changement de propriété

Le bailleur est tenu d'informer sans délai le réservataire délégué d'un éventuel changement d'adresse, ainsi que d'une mutation intervenue sur le logement réservé.

Il est rappelé qu'en cas de mutation de propriété, l'information, au moment de la conclusion de l'acte de vente, de l'existence de la convention Anah et de la convention de réservation est **obligatoire** : toute aliénation des logements réservés substitue de plein droit l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur y compris ceux résultant de la convention de réservation. **Cette convention de réservation devra être annexée à tout contrat de vente relatif à l'un des logements réservés.**

Fiche n° 5 : Les obligations du réservataire délégué

1. Au plus tard juste après la notification de la décision d'attribution de la subvention : engager la négociation de la convention

Il appartient au réservataire délégué de se rapprocher du bailleur, pour négocier avec lui la convention de réservation. La négociation peut débuter dès avant la décision d'attribution de la subvention, sur la base de la copie de la demande de subvention adressée au réservataire délégué pour chaque dossier susceptible d'être concerné par l'obligation de réservation. En tout état de cause, la négociation doit impérativement débuter après la notification de la décision attributive de subvention.

A cet effet, le réservataire délégué adresse au bailleur un projet de convention de réservation **comportant les clauses-types figurant à l'annexe 4 du RGA** et qui sert de base à la négociation finale.

Les **délais** fixés pour la négociation et la conclusion de la convention de réservation sont les suivants :

- **Proposition par le réservataire délégué d'un projet de convention : 1 mois** à compter de la notification de la décision d'attribution de la subvention. **Ce délai n'est pas prorogeable.**
- **Conclusion et signature de la convention de réservation : 3 mois** à compter de la notification de la décision d'attribution de la subvention. **Ce délai peut être prorogé de 3 mois maximum**, sur demande justifiée du réservataire délégué ou du bailleur auprès du service qui a instruit le dossier d'attribution de la subvention.

Si les délais, éventuellement prorogés, **sont dépassés** et que la convention n'est pas signée pour une raison qui ne puisse être imputable au bailleur, ce dernier est déchargé de son obligation de réservation pour toute la durée des engagements contractés avec l'Anah.

Le réservataire délégué peut à tout moment renoncer à l'exercice du droit de réservation. Dans ce cas il adresse un courrier en ce sens au bailleur et au service instructeur de la subvention, sur la base duquel le bailleur est déchargé de son obligation de réservation.

2. En cours de convention : proposition de locataires

Le réservataire délégué doit :

- présenter au bailleur, dans les meilleurs délais **et au plus tard un mois après la date de notification de la disponibilité du logement** (disponibilité après travaux ou disponibilité après libération du logement), au moins une candidature de locataire. Si la ou les candidatures présentées dans ce délai d'un mois n'aboutissent pas, le réservataire peut présenter d'autres candidatures dans un délai maximum **d'un mois après la date de disponibilité du logement** ;

Le locataire proposé, notamment par rapport à sa composition familiale et à ses ressources, doit être en adéquation avec la taille du logement et le niveau du loyer et des charges.

- transmettre au bailleur les pièces qui lui permettront de justifier, à tout moment auprès du service instructeur de la subvention ou de l'administration fiscale, du respect des obligations attachées au conventionnement Anah notamment en ce qui concerne le respect des plafonds de ressources des locataires ;
- s'efforcer, pour les logements réservés conventionnés à un niveau social ou très social, de tenir compte de l'inscription des candidats locataires sur le fichier départemental des demandeurs de logement social.

3. En cours de convention : contrôle et gestion des litiges

Le réservataire délégué :

- assume entièrement la gestion des litiges l'opposant au bailleur ;
- informe l'Anah, sans délais, de toute irrégularité pouvant conduire à un retrait et à un reversement de subvention ;
- communique à l'Anah les éléments qui lui sont utiles pour le traitement de contentieux liés au retrait ou au reversement de subvention.

En cas de litige ente le bailleur et le réservataire, le tribunal compétent est le Tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble (<i>clauses-types art 8</i>).

4. Bilan et suivi

L'UESL devra fournir à l'Anah des statistiques sur les réservations conclues, **par territoire de gestion** :

- par type de loyer conventionné,
- par caractéristiques générales des logements,
- un bilan des attributions réalisées.

5. Obligations diverses

- **Règles de confidentialité** : le réservataire délégué est tenu à des règles de confidentialité concernant les informations transmises par l'Anah : l'exploitation des informations hors du champ de la convention est prohibée.
- **Cession des droits de réservation** : la cession à titre onéreux de droits de réservation n'est pas autorisée. En revanche, la convention Anah/UESL pour la gestion des droits de réservation prévoit la possibilité de transfert de ce droit à un autre réservataire délégué, en lien avec les évolutions possibles du réseau des collecteurs d'Action Logement : dans ce cas l'information de l'Anah et du bailleur est obligatoire.