

Logo Bailleur

Logo commune

**CONVENTION 2024-2026 DEFINISSANT LES REGLES APPLICABLES AUX
RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RELEVANT DU
CONTINGENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-
PONTOISE**

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ;

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

Vu le protocole régional en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux en Ile-de-France du 3 mars 2022 ;

Vu la délibération n°23 du 4 juillet 2024 de la commune Jouy-le-Moutier adoptant le modèle de convention-type de réservation ;

Entre les soussignés :

La commune de, représentée par,,

ci-après dénommée « la commune »

....., représenté par,

ci-après dénommé « le bailleur »

Il est convenu de ce qui suit :

PROJET

PREAMBULE

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de mixité, les principaux enjeux de la contractualisation entre les réservataires et les bailleurs du territoire reposent sur la volonté :

- de renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée, ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues des publics cibles du réservataire initial ;
- de faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- d'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- de faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;
- d'assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre de l'ensemble des contingents de réservations.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées au troisième et au dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1, à savoir le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou, à défaut, aux catégories de publics prioritaires définis à l'article L.441-1.

Cette convention définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation de la commune sur le patrimoine du bailleur XXX implanté sur son territoire, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

- du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux
- du Protocole régional francilien sur la mise en œuvre de la gestion en flux du 3 mars 2022 (nommé ci-après « Protocole régional »)

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la Ville de Paris, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire (article. R. 441-5-3 du CCH).

En l'espèce, la présente convention porte sur le territoire de la commune.

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur, territorialisé sur la commune dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en matière d'attributions aux ménages prioritaires fixées dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

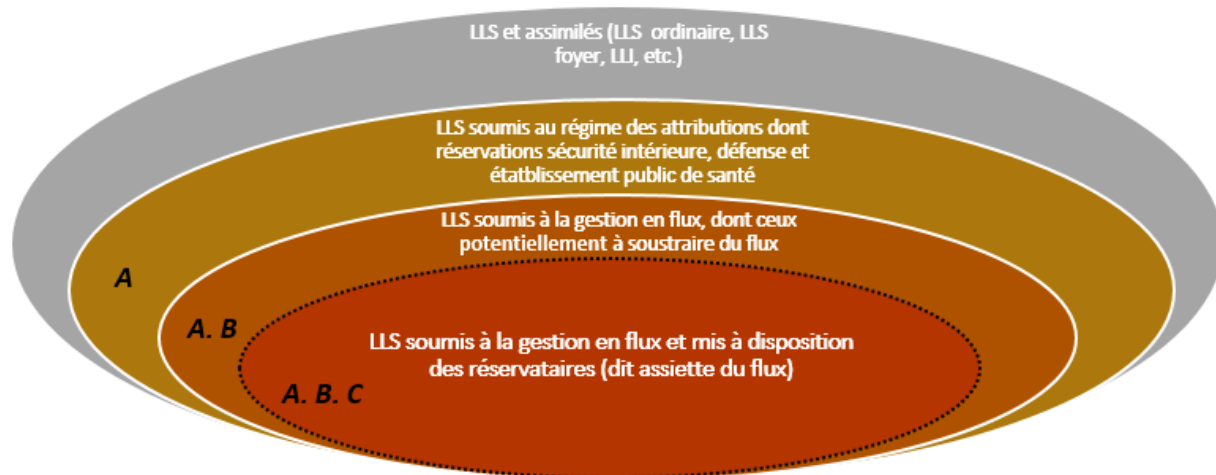
Des conventions régies par le même cadre réglementaire seront signées avec chacun des organismes HLM gérant des logements sur le territoire de la commune et pour chacun des

réservataires disposant d'un patrimoine à cette échelle. La convention-type utilisée sera la même pour la CACP et l'ensemble des communes du territoire intercommunal.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune, soumis à la gestion en flux des réservations au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Il s'agit des logements soumis au régime des attributions de logements sociaux (A), auxquels sont retirés préalablement et définitivement les logements exclus de la gestion en flux (B) et les logements temporairement soustraits du flux car mobilisés par le bailleur dans les conditions prévues par le Protocole régional (C). L'assiette des logements soumis au flux remplit alors les conditions A, B et C.



NB : représentation schématique, la taille des cercles n'est pas représentative des proportions entre catégories de logements réellement constatées

A. Les logements soumis au régime réglementaire des attributions de logements sociaux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH) portant notamment sur les conditions d'attribution des logements sociaux. Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat (à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.) ;
- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH ;
- appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci ;
- pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

Par conséquent, les logements locatifs intermédiaires (LLI), les résidences universitaires (logements étudiants), logements-foyers/transitoire (foyer travailleurs migrants, résidences sociales, pension de famille, etc.) et les places en structures d'hébergement ne sont pas concernés par la présente convention.

Les résidences intergénérationnelles ne sont pas exclues du flux, malgré leur spécificité. La gestion en flux pourrait en effet permettre de faciliter l'attribution des logements adaptés aux seniors en assouplissant la règle des contingents sur ces résidences. Une convention pourra cependant être signée spécifiquement sur les résidences concernées pour engager l'ensemble des partenaires sur le projet social et l'organisation du peuplement, de manière à s'assurer de la pérennité du projet initial. Cette signature pourra intervenir au moment de l'agrément ou une fois la résidence livrée si cela s'avère pertinent.

B. Les logements exclus de la gestion en flux des droits de réservation

La présente convention ne concerne pas les logements retirés préalablement et définitivement de la gestion en flux, dits logements exclus du flux.

Au-delà des logements non soumis au régime juridique des droits des attributions (LLI, résidences universitaires, logement foyer, etc. – cf. chapitre I.A. –), sont exclus de la gestion en flux les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure, et des établissements publics de santé, qui sont identifiés précisément, car demeurant gérés en stock.

En outre, les logements inscrits dans un plan de vente, voués à la démolition ou en fin de gestion dans le cadre d'un Usufruit locatif social ne sont pas concernés puisqu'ils n'ont pas vocation à être reloués à leur libération, bien qu'ils puissent rester inscrits dans le RPLS.

C. Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits du flux

Des logements sont soustraits du flux chaque année par le bailleur pour les situations identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 ¹:

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
 - Il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social qui concernent les locataires du bailleur social, dites "mutations internes". Les décohabitations et les mutations « externes » ne rentrent pas dans ce champ d'application / [autre rédaction possible] : Il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social, qu'elles concernent les locataires du bailleur social lui-même ou celles d'un autre bailleur.

¹ Ces logements soustraits flux sont nommés « sorties du patrimoine » dans le Protocole régional

- Un travail spécifique sera engagé à l'échelle intercommunale à ce sujet pour fluidifier les parcours résidentiels.
- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Y sont ajoutés, au vu des enjeux locaux, les logements nécessaires au relogement de personnes dans le cadre d'une opération de démolition du parc social qui ne s'inscrirait pas dans les dispositifs évoqués ci-dessus
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

Ces logements ont vocation à être réintégrés dans le flux à leur prochaine libération, sauf nouvelle mobilisation par le bailleur dans les cas sus-indiqués.

Les modalités de suivi des logements soumis à la gestion en flux, dont ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées au chapitre VI de la présente convention.

II. INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

A. Le cadre juridique des droits de réservation des collectivités territoriales

Comme mentionné à l'article. R. 441-5-3 du CCH, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est la commune, la part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

En accord avec l'article R. 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la commune est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

B. Le recensement des droits de suite

Dans le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et d'animation du Protocole régional, il a été convenu de transformer l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques.

Ces droits de suite s'appuient sur le cadre juridique précédemment indiqué (cf. chapitre II.A.)

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation de la commune en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

Celui-ci a été transmis par le bailleur à la commune, en accord avec le cadrage régional Etat/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations du 19 octobre 2021. Un échange contradictoire a ensuite eu lieu de manière à ce que le bailleur et la commune s'accordent sur cet inventaire.

- Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés, tel que ci-annexé, a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au XX/XX/2024, la commune dispose de XX droits de suite dans le parc du bailleur.

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

Option 1 – Formule « Protocole Régional »

Le volume de droits uniques est déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations en droits de suite et en appliquant un taux de rotation. En effet, ce calcul vise à déterminer le nombre d'attributions potentielles sur la durée restante de chacune des conventions de réservation en cours à date entre le bailleur et la commune.

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante : *« emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. »*

Il est retenu les données RPLS pour calculer ce taux de rotation.

Mode de calcul du taux de rotation dans RPLS :

- Numérateur = Emménagement dans les logements en location depuis au moins un an, logements à Mode d'occupation (MODE = 1) et Année du bail (BAIL = N) et Année de première mise en location (LOCAT ≠ N et N-1)
- Dénominateur = Logements à Mode d'occupation (MODE = 1 et 2) et Année de première mise en location (LOCAT ≠ N et N-1)

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc du bailleur, tous contingents confondus, à l'échelle territoriale de XXX.

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits de suite issue de l'état de lieux des réservations en 2023 est donc la moyenne du taux de rotation des millésimes RPLS 2017 à 2022.

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention :
somme des droits de suite de la convention X durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur

Au 1er janvier 2024, la commune dispose de XXX droits uniques sur le parc du bailleur, faisant l'objet de la présente convention.

Option 2 – Formule « Simplifiée »

Le calcul du flux de chaque année est arrêté sur la base de l'état des lieux établi au 1^{er} janvier de l'année N.

Une convention arrivant à échéance le 30 juin 2026 sera prise en compte par Le Bailleur jusqu'au 31 décembre 2026.

Une convention signée le 2 janvier 2026 entrera dans le flux à partir du 1^{er} janvier 2027 (étant entendu que le neuf fait l'objet d'une commercialisation spécifique prévue à l'article 6 de la présente).

Au 01/01/2024, la commune dispose de X droits de suite au sein du parc du Bailleur, sans prendre en compte la durée restante des réservations en droits de suite.

Les modalités de conversion du stock en flux prévues par l'Article 5 du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux s'appliquent à la présente convention.

Le flux annuel est exprimé en pourcentage. Il correspond au rapport entre le nombre de logements sur lequel le réservataire dispose, sur le territoire, de droits de réservation dans le cadre des conventions qui doivent être mises en conformité (autrement dit, le nombre de logements en stock au bénéfice du réservataire) et le nombre total de logements sur ledit territoire au sein du patrimoine du bailleur.

Flux = Nombre de logements réservés au 1^{er} janvier de l'année N / Nombre total de logements du Bailleur sur la commune.

III. DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

A. La détermination de la part du flux de logements

Pour rappel, l'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entière du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux en début d'année N, auquel sont soustraits les logements non-concernés par la gestion en flux (cf. chapitre I.B), ainsi que les logements soustraits du flux (cf. chapitre I.C.), actualisés des mises en service annuelles.



Ce parc de logements soumis à la gestion en flux (cf. chapitre I.B) fera l'objet d'une révision chaque année afin de prendre en compte l'activité réelle dûment constatée notamment en ce qui concerne les estimations de livraisons, les volumes de logements soustraits du flux, les démolitions, les cessions en bloc, etc.

Le volume de droits uniques détenus par la commune au début de l'année *N* est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements orientés. En effet, en accord avec le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et l'animation du Protocole régional, ce pourcentage de flux est cohérent avec la part relative de droits uniques détenus par la commune auprès du bailleur sur son territoire, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le flux annuel total de logements de l'organisme bailleur, la part de logements proposés à la commune devront représenter XX % du flux.

Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

B. L'actualisation de la part du flux de logements

L'objectif de part du flux est fixé annuellement, avant le 28 février de l'année *N*, sur la base de l'actualisation des données.

En effet, cet objectif de part du flux peut évoluer annuellement au regard de la part de réservations détenues par la commune, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur.

Comme indiqué au chapitre I.B, le nombre de droits uniques est consommé après allocation dans le flux annuel de logements orientés et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation de la commune.

Concernant l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH, leur intégration à la gestion en flux est soumise aux principes suivants :

- la contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- après un premier peuplement en stock, ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué au chapitre I.C.
- ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation de la commune.
- des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R441-5-4 du CCH) dont le volume est à déterminer entre le bailleur et le réservataire.

Pour ces nouvelles acquisitions de droits de réservation, il est retenu les modalités de calcul du taux de rotation du chapitre II.C. sur la base des millésimes des 5 dernières années disponibles.

C. La comptabilisation de la part du flux de logements

Le décompte du flux s'effectue par principe à partir de l'attribution suivie d'un bail signé.

Par exception, sera décomptée comme équivalent à une attribution la mise à disposition d'un logement au réservataire et qui n'aurait pas abouti à une attribution suivie d'un bail signé si :

- Le réservataire n'a pas présenté au moins une candidature dans les trente jours qui suivent la mise à disposition du logement par le bailleur ;
- L'attributaire a refusé le logement après la CAL alors même qu'il l'avait visité. Le cas échéant, le bailleur s'engage à reproposer le logement aux candidats de rang 2 et 3.

Sur la 1^{ère} année de fonctionnement, les propositions de logements faites par les bailleurs mais non suivies d'une attribution feront l'objet d'un suivi particulier. Les raisons de la non-attribution (pas de candidature proposée par la commune gestionnaire du contingent, refus du ménage avant CAL, refus de la CAL) seront analysées. L'analyse de l'ampleur et des raisons de la non-attribution sera faite au moment du bilan afin de déterminer s'il est nécessaire de faire d'autres exceptions aux modalités de décompte.

La différence entre l'objectif de flux et la part réellement constatée dans les attributions suivies d'un bail signé sera par conséquent le nombre de logements locatifs sociaux orientés par le bailleur au réservataire mais repris.

Dans cette hypothèse, le bailleur pourra faire bénéficier un autre réservataire de ce logement.

L'atteinte de l'objectif du flux sera évaluée dans le bilan annuel transmis par le bailleur et par le SNE.

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par la commune auprès du bailleur.

Les logements décomptés dans le flux selon les conditions préalablement citées équivalent à l'écoulement d'un droit unique.

Option 1 - Les logements commenceront à être décomptés du flux à compter de la date de signature des conventions.

Option 2 – Le bailleur est passé en comptabilité « flux » au 1^{er} janvier 2024. Des propositions ont continué à être faites à la commune. Au moment de la signature de la convention, un point sera fait sur le nombre d'attributions réalisées à décompter du flux en conséquence. Il s'agira également d'évaluer l'atteinte des objectifs qualitatifs ci-dessous et de rectifier le tir si nécessaire.

IV. OBJECTIFS D'ATTRIBUTION ET CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES EN CONSEQUENCE

Des objectifs indicatifs pour aider le bailleur dans l'orientation des logements sont indiqués dans la présente convention afin de répondre au mieux aux besoins des réservataires.

Ces objectifs seront pris en compte par l'organisme bailleur pour orienter des logements vers la commune selon les besoins et en cohérence avec les besoins des autres réservataires.

Le bailleur s'efforcera de proposer au réservataire une répartition des logements permettant de répondre au mieux aux besoins des ménages dont la demande s'exerce sur le territoire :

1. Caractéristiques des publics demandeurs

[intégration d'un paragraphe descriptif du profil de la demande sur la commune]

- Est annexée à la présente convention la fiche complète et descriptive de la demande sur la commune

2. Offre de logements à orienter de manière privilégiée vers la commune

Afin de répondre à cette demande, la commune souhaite qu'une part conséquente des logements orientés présentent les caractéristiques suivantes (non nécessairement cumulatives) :

- Logements aux loyers les plus modérés : PLAI ou logements dont le loyer est inférieur à 6€/m² hors charges, avec un montant de charges le plus modéré possible ;
- PLAI adaptés
- Grandes typologies (T4 et +), notamment à très bas loyers (PLAI ou <6€/m²)
- Logements situés en-dehors des quartiers politiques de la ville
- Logements des résidences intergénérationnelles adaptés pour les seniors
- Logements adaptés aux personnes handicapées, notamment sur les grandes typologies
- Logements présentant de bonnes performances énergétiques (étiquettes A à C)

Par ailleurs, les bailleurs veilleront à répartir autant que possible les propositions de logements dans l'année, en fonction de l'offre disponible.

Il est entendu que le bailleur est lié par XX autres conventions de réservation avec XX autres réservataires.

Le bailleur veille à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le bailleur prend également en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attributions) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de mixité sociale dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

En sus, les communes souhaitent valoriser les besoins locaux dans le rapprochement de l'offre et de la demande, en inscrivant un objectif de lien au territoire dans la cotation et la future Convention Intercommunale des Attributions.

V. DETERMINATION DU MODE DE GESTION DU CONTINGENT ET LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le mode de gestion retenu par la commune avec le bailleur, est en flux direct. La commune propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance de la commune par le bailleur via *Outil dédié*.

En accord avec le Protocole régional, les caractéristiques minimales des logements à transmettre au réservataire au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- DPE
- Accessibilité PMR

VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

Concernant les nouvelles mises en service ou assimilées, nommées aussi « programmes neufs », les premières attributions s'effectueront en stock et sur la stricte répartition des droits de réservations et des financements initiaux qui aura été travaillée de manière partenariale entre le bailleur, la CACP et les communes au moment de l'agrément de l'opération – la CACP étant délégataire des aides à la pierre.

A. Modalités de concertation

Dans les 6 mois qui précèdent la livraison du programme, une concertation est organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires concernés, afin de mettre en œuvre collectivement les objectifs d'accueil des publics et de mixité sociale prévus, notamment, dans les Conventions intercommunales d'attributions. Cette concertation prendra la forme d'une réunion avec l'ensemble des parties prenantes.

Les documents indispensables à transmettre au réservataire en amont dans le dossier de commercialisation sont :

- Plans individuels des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Liste des n° RPLS

De son côté, la commune pourra apporter au bailleur des informations sur le quartier (services, commerces...).

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 2 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

Le bailleur s'engage à informer la commune de tout report de la date de mise en service.

Ces logements, à leur prochaine libération, seront traités dans les conditions citées au chapitre I.

A. Objectifs de premier peuplement

Priorisation en faveur des ménages habitant ou travaillant sur la commune

Les collectivités travailleront avec les partenaires de manière à ce que les attributions de logements sur les nouveaux programmes se fassent en priorité au bénéfice des demandeurs qui habitent ou travaillent sur la commune.

En effet, les demandeurs de logements sociaux qui habitent ou travaillent déjà sur la commune demandée sont sous-représentés dans les attributions. Fin 2022 sur la CACP, 56% des demandeurs en attente habitaient déjà la commune demandée ; pourtant, 39% seulement des attributions² avaient été réalisées à leur profit. Parmi les 44% de demandes restantes, un nombre non négligeable de demandeurs travaillent probablement sur le territoire sans forcément pouvoir y habiter à ce jour.

Par ailleurs, les programmes neufs représentaient en moyenne 12% des logements attribués entre 2016 et 2021, avec une baisse progressive de cette part liée au ralentissement de la construction.

Prioriser les ménages ayant un lien avec le territoire sur le logement neuf reflète donc les caractéristiques de la demande et permet de rétablir une forme d'équilibre sans pour autant exclure les autres ménages des attributions. Cela se fera bien évidemment dans le respect des priorités établies dans le code de la construction et de l'habitation et du système de cotation qui sera prochainement mis en place sur le territoire.

Cas des mutations

Si les communes positionnent sur le programme un ménage issu du parc social du bailleur signataire de la présente convention, ce dernier s'engage à proposer en échange à la commune le logement libéré. Cela doit notamment permettre de favoriser les mutations de ménages en sous- ou sur-occupation dans le parc social.

VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

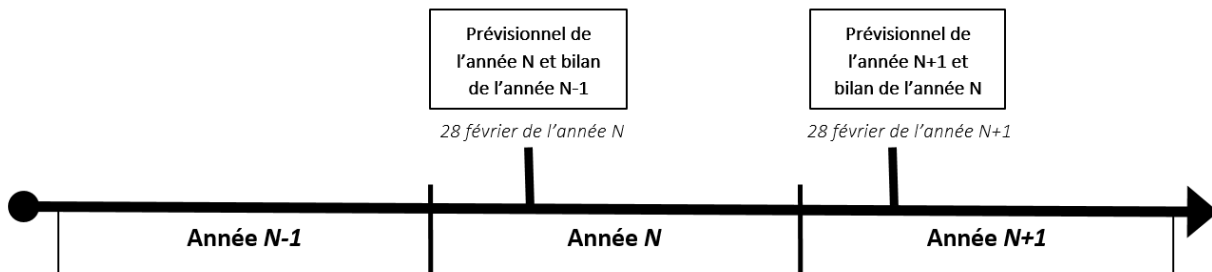
Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction (article R.441-5-1 du CCH).

² Données DRIHL, Socle de données sur la demande et les attributions de logements sociaux au 31/12/2022

Les réservataires sont aussi informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (article R.441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux de la commune dans le parc du bailleur durant l'année *N-1* sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année *N*.

Le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par la commune au 1^{er} janvier de l'année *N* et le volume consommé de droits uniques durant l'année *N-1*.



Durant les premières années de mise en œuvre, des bilans intermédiaires seront transmis afin de conforter la mise en œuvre du dispositif :

- La 1^{ère} année les bilans intermédiaires seront transmis sur une base trimestrielle
- La 2^e année, si le comité de suivi l'a validé, ils pourront être espacés sur une base semestrielle
- La 3^e année, si le comité de suivi l'a validé, ils pourront être supprimés au profit du seul bilan annuel

B. Le suivi de l'objectif de la part de flux et des objectifs indicatifs

Des indicateurs de suivi sont retenus pour la mise en œuvre de la présente convention. Ils font l'objet d'un suivi régulier par la commune et le bailleur.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs indiqués au chapitre IV. Les éléments seront transmis à la commune.

C. Le suivi des logements soustraits du flux

Les logements soustraits du flux par le bailleur pour répondre aux besoins en matière de mutation interne, de relogement (NPNRU, démolitions hors ANRU), de lutte contre l'habitat indigne et en vente, font l'objet d'un suivi annuel.

L'évaluation du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours de chaque catégorie (année *N*) ainsi que le bilan des attributions effectivement réalisées l'année précédente de chaque catégorie (année *N-1*) sont les suivants :

- Les logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social concernent les locataires du bailleur social

- Les conventions d'utilité sociale (CUS) et les Conventions intercommunales d'attributions (CIA) ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
- Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et/ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, concernent les relogements des ménages dans le cadre de l'ANRU.
 - Les conventions ANRU et chartes territoriales de relogement ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE (radiation pour attributions des demandes de logement social de type "ANRU") et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de démolition de logements sociaux ne relevant pas de l'ANRU concernent les ménages logés dans les résidences concernées
 - La DID et les comptes-rendus des comités de suivi des opérations ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données issues des comités de suivi
- Les logements nécessaires au relogement en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH, concernant les ménages logés dans les locaux avec sous procédure de péril et d'insalubrité)
 - Les arrêtés de péril et d'insalubrité ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Les CUS et les plans de vente ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués aux locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.

Ces informations seront communiquées par le bailleur à la commune au travers d'une maquette à définir de manière partenariale.

D. Des instances de suivi et validation

Le suivi et la validation de la gestion en flux devra permettre aux partenaires de partager les éléments de bilan, de revenir sur les éventuels points de difficulté (en particulier : logements non ou difficilement attribués, motifs de refus...) et si besoin de faire évoluer les pratiques.

Ce suivi se fera **dans le cadre de la commission de coordination de la Conférence Intercommunale du Logement**, au même rythme que les bilans évoqués ci-dessus.

- Cela permettra à chaque réservataire de positionner son bilan au sein de l'ensemble des attributions réalisées par les bailleurs.
- Il s'agira également de disposer d'une vision d'ensemble des attributions de manière s'assurer de la bonne mise en œuvre des orientations sur les attributions et de la bonne coordination des partenaires

En cas de difficulté particulière, une réunion pourra être organisée entre la commune et le bailleur pour faire le point sur la mise en œuvre de la présente convention, à l'initiative de l'un ou l'autre des cosignataires.

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur de ses engagements, la commune peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1^oa).

IX. DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUELEMENT

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant, particulièrement après l'année de mise en œuvre de cette convention à savoir 2024.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet à la date de leur signature.

Fait en deux exemplaires à XXX, le XXX

Le bailleur X

La commune de XXXX

Représenté par X

Représentée par X , XXX

Aide à la lecture :

- en marron, les options qui peuvent varier selon le bailleur ou la commune
- en bleu : à supprimer lorsque la convention porte sur la méthode de calcul : stock = flux

PROJET