



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 13 NOVEMBRE 2023

**SERVICE LOGEMENT**

**6**

**OBJET : PASSAGE DE LA GESTION EN STOCK À LA GESTION EN FLUX DES LOGEMENTS SOCIAUX ET SIGNATURE DE CONVENTIONS BILATÉRALES 2024-2026 DÉFINISSANT LES RÈGLES APPLICABLES AUX RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RELEVANT DU CONTINGENT DU RÉSERVATAIRE DE LA COMMUNE DE POISSY**

**DÉLIBÉRATION**

**APPROUVEE PAR**

**Voix pour**

**Abstention**

**Voix contre**

**Non-participation au vote**

**À l'unanimité**

**Annexe : Modèle de convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire de la commune de Poissy sur son territoire**

L'an deux mille vingt-trois, le treize novembre, à dix-neuf heures, le Conseil municipal, dûment convoqué par Madame le Maire, le 7 novembre deux mille vingt-trois, s'est assemblé sous la présidence de Mme BERNO DOS SANTOS, Maire,

**PRÉSENTS :**

Mme BERNO DOS SANTOS, Mme CONTE, M MONNIER, Mme SMAANI, M MEUNIER, Mme GRIMAUD, M NICOT, Mme HUBERT, Mme EMONET-VILLAIN, M ROGER, Mme TAFAT, M DOMPEYRE, Mme DEBUISSER, M PROST, M POCHAT, Mme GRAPPE, M GEFFRAY, Mme OGGAD, M LEFRANC, M JOUSSEN, Mme MESSMER, Mme ALLOUCHE, M DREUX, M DJEYARAMANE, M MOULINET, Mme GUILLEMET, M LARTIGAU, Mme BARRE, M PLOUZE-MONVILLE, M DUCHESNE, M SEITHER, M MASSIAUX, M LOYER

**ABSENTS EXCUSÉS :**

M DE JESUS PEDRO, Mme LEPERT, Mme BELVAUDE, Mme KOFFI, M LUCEAU, Mme SOUSSI

**POUVOIRS :**

M DE JESUS PEDRO à M MONNIER, Mme LEPERT à Mme CONTE, Mme BELVAUDE à Mme SMAANI, Mme KOFFI à Mme GRIMAUD, M LUCEAU à M MEUNIER, Mme SOUSSI à M LOYER

**SECRÉTAIRE :** M POCHAT

Les Membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 39.

.....

**RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MADAME ALINE SMAANI**

Madame le Maire rappelle aux membres de l'assemblée délibérante que la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise exerce la compétence habitat.

Suite à l'adoption du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise doit à présent mettre en place la gestion en flux des logements sociaux.

En 2023, la commune de Poissy dispose de 1 062 logements réservés sur les 5 878 logements sociaux de la commune, auprès de onze bailleurs sociaux, pour lesquels le service logement est chargé de proposer des candidats lors de la livraison et lorsque les logements se libèrent.

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

Jusqu'ici le mode de gestion des logements était en stock. Il consistait à présenter les logements, aux réservataires, à chaque livraison ou libération d'un des logements identifiés dans les conventions de réservation, afin que celui-ci propose des candidats en vue d'une attribution.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 a généralisé la gestion en flux, en remplacement de la gestion en stock et sa mise en œuvre interviendra au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Dans la gestion en flux, suivant les modalités et les objectifs d'une convention de réservation bilatérale, le bailleur orientera les logements libérés vers chaque réservataire.

Pour rappel, les objectifs de la gestion en flux sont d'apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social, et précisément :

- D'optimiser la location des logements disponibles à la demande exprimée en permettant au bailleur d'orienter les logements libérés sur l'ensemble de son patrimoine vers un réservataire ;
- De faciliter la mobilité résidentielle ;
- De favoriser la mixité sociale en permettant la mobilisation du parc à bas loyer en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en même temps que l'accès au logement des plus modestes.

Chaque année, le bailleur adressera de façon simultanée à l'ensemble des réservataires, l'information concernant la localisation, le nombre et la typologie des logements en fonction des conventions conclues. Cet état, porté à la connaissance de toutes les parties prenantes, garantira le même niveau d'information.

Les bailleurs sont au centre de ce dispositif en raison de leur connaissance de l'occupation sociale de leur parc. Ils contribueront ainsi à la réalisation des objectifs énoncés ci-avant. Ils gèreront les logements à inclure ou à exclure de la gestion en flux, orienteront les logements vers chaque réservataire et réaliseront un bilan annuel.

Une convention de réservation en flux doit être conclue, avant le 31 décembre 2023, entre la commune et chaque bailleur avec lequel elle détient des logements réservés, et qui sont : Immobilière 3F, Domnis, Les Résidences Yvelines Essonne, Vilogia, Seqens, 1001 vies Habitat, Toit et joie, Emmaus Habitat, CDC Habitat, Batigère Ile de France et Antin Résidences.

Ces conventions en flux, qui seront conclues pour une durée de trois ans, suivent un modèle commun à tous les bailleurs et réservataires.

Il est donc proposé aux membres du Conseil Municipal de prendre acte du passage en gestion en flux du contingent des logements sociaux de la commune et d'autoriser Madame le Maire à signer les conventions et autres documents relatifs aux droits de réservation après avoir accepté les propositions d'objectifs.

-----

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2121-29, L. 2252-1 et suivants et L. 5111-4,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 441-1, R. 441-5-1 et suivants et R. 441-9,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution de logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « Elan »,

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, dite loi « 3DS »,

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

Vu le modèle de convention de réservation bilatérale « collectivités territoriales » de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Île-de-France,

Vu la délibération n° 53 du Conseil municipal du 20 mars 2023 portant avis du Conseil municipal sur le projet de Plan partenarial de la gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social,

Vu le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social,

Considérant que la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, en tant qu'établissement public de coopération intercommunale dotée d'un programme local de l'habitat intercommunal est tenue de mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social,

Considérant que la gestion des logements en stock des bailleurs sociaux de la commune passera en gestion en flux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024,

Considérant la nécessité de signer une convention de réservation bilatérale avec chaque bailleurs de la commune pour une durée de 3 ans,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré,

**DÉCIDE :**

**Article 1<sup>er</sup> :**

De prendre acte du passage en gestion en flux du contingent des logements sociaux de la commune, au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**Article 2 :**

D'adopter les termes de la convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire de la commune de Poissy sur son territoire

**Article 3 :**

D'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à signer lesdites conventions, leurs avenants et annexes éventuelles, ainsi que tous documents y afférents, relevant du passage de la gestion en stock à la gestion en flux des logements sociaux, avec : Immobilière 3.F, Domnis, Les Résidences Yvelines Essonne, Vilogia, Seqens, 1001 vies Habitat, Toit et joie, Emmaus Habitat, CDC Habitat, Batigère Ile de France et Antin Résidences.

**Article 4 :**

De donner pouvoirs à Madame le Maire pour exécuter la présente délibération.

**Le Maire,  
Vice-Présidente de la Communauté Urbaine  
Grand Paris Seine et Oise,  
Conseillère régionale d'Île-de-France,**



**Sandrine BERNO DOS SANTOS**

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

LOGO COLLECTIVITE

+ logo bailleur

## CONVENTION BILATERALE

### Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant **du contingent du réservataire X sur le territoire X**

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° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

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 ;

Le **réservataire**, représenté par **FONCTION, M/Mme X**, d'une part,

et

Le **bailleur X**, représentée par son/sa président/e, **M/Mme X**, d'autre part, est convenu de ce qui suit :

## PREAMBULE

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de peuplement, 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 aux troisième à 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 bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du **réservataire X** sur le patrimoine du **bailleur X** implanté sur le **territoire X**, 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 cas de nécessité dûment justifiée par le réservataire au regard des contraintes particulières relatives à certains demandeurs de logement social, la convention de réservation peut prévoir une territorialisation des flux à une échelle **infra-départementale/infra-communale** sans qu'un programme puisse être identifié.

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

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

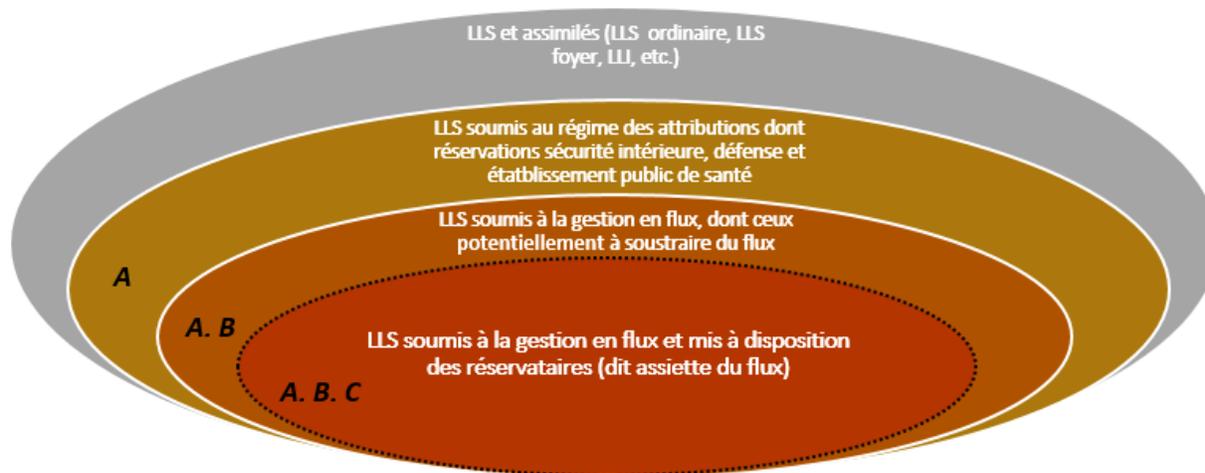
Des conventions régies par le même cadre réglementaire seront signées avec chacun des organismes Hlm gérant des logements sur le territoire X et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département X.

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

## I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements du patrimoine du **baillieur X** gérant des logements locatifs sociaux sur **le territoire X** 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

Assiette de réservation pour l'APL  
073-217804998-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

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.

#### 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 car demeurant gérés en stock.

Par ailleurs, sont exclus l'ensemble des logements qui n'ont pas vocation à être remis en location malgré leur libération (ex : logements ayant vocation à être démolis, vendus, etc.).

#### 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 <sup>1</sup>:

- 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 ne rentrent pas dans ce champ d'application
- 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 ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- 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.

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

- 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 acquéreur de leur logement.

Si des demandes d'extension de soustraction du flux étaient formulées localement, la Conférence intercommunale du logement pourra être saisie et une validation du préfet de département sera nécessaire.

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.

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

## 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 une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, 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 ou l'établissement public de coopération intercommunale 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 du réservataire X 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 X au réservataire X, 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. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au XX/XX/2023, le réservataire X dispose de XX droits de suite dans le parc du bailleur X sur le territoire X, sans prendre en compte la durée restante des réservations en droits de suite.

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

### C. La transformation des droits de suite en droits uniques

Le volume de droits uniques a été déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations en droits de suite et en appliquant un taux de rotation. En effet, pour déterminer le nombre d'attributions potentielles sur la durée restante des conventions, il est nécessaire de déterminer un taux de rotation pour transformer les droits de suite des conventions en un volume de droits uniques à « écouler ».

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 X**, tous contingents confondus, à l'échelle territoriale du **réservataire X**.

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 24 novembre 2023, le **réservataire X** dispose de **XX** droits uniques sur le parc du **bailleur X**.

### 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 logement 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 logement soustraits du flux, les démolitions, les cessions en bloc, etc.

Le volume de droits uniques détenus par le réservataire X au début de l'année  $N$  est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements orientés.

En accord avec le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et l'animation du Protocole régional, ce pourcentage de flux est cohérent à la part relative de droits uniques détenus par le réservataire X auprès du bailleur X dans le territoire X, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire X, la part de logements réservés représente X% au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, XX logements à orienter par le bailleur X au réservataire X.

#### 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 la part de réservations détenues par le réservataire X, objectivée par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur X.

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 du réservataire X.

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

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,)
- 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 du réservataire X
- 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

*Etat/AORIF : Les modalités de comptabilisation de la part du flux sont amenées à être précisées prochainement*

Cette comptabilisation a pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par le réservataire X auprès du bailleur X.

#### IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

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.

Le bailleur s'efforcera de proposer au réservataire une répartition des logements respectant :

1. Les types de financement suivant :

- PLAI : X%
- PLS : X%
- PLUS : X%

2. Les typologies suivantes :

- T1 : X%
- T2 : X%
- ...

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 (en terme de localisation, de financement et de typologie) 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 en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

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

### OPTION 1 : GESTION DIRECTE

Avec le bailleur X, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire X, dans sa totalité. Le réservataire X propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du réservataire X par les organismes bailleurs 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

*Etat/AORIF : Les modalités de gestion du contingent du réservataire sont à convenir entre le bailleur et le réservataire. Le travail régional sur les bonnes pratiques pour limiter les refus pourra alimenter l'échange bailleur/réservataire*

### OPTION 2 : GESTION DELEGUEE

Avec le bailleur X, c'est le mode de gestion en flux délégué qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire X, dans sa totalité.

## VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

La première mise en location d'un programme neuf doit permettre de refléter le financement de l'opération.

Le bailleur organise la concertation sur le peuplement avec l'ensemble des réservataires concernés sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme selon les modalités suivantes :

XXX

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

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

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

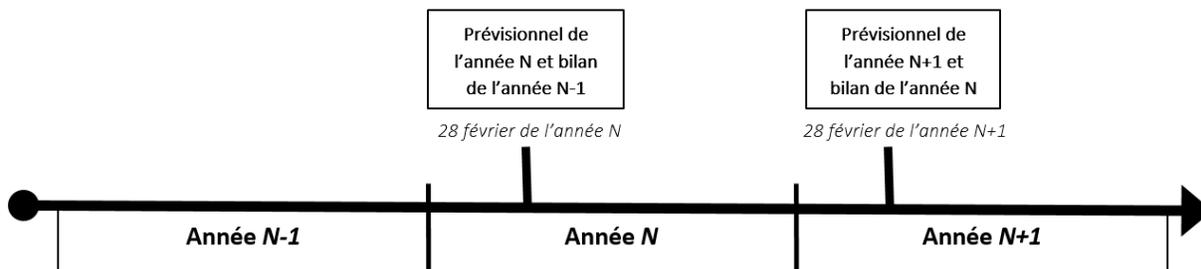
## MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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 R441-5-1 du CCH)

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 R441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire X dans le parc du bailleur X 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 le réservataire X au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le volume consommé de droits uniques durant l'année N-1.



### A. 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 les services du réservataire X et du bailleur X.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs indiqués au chapitre IV.

### B. 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, ORCOD-IN), de lutte contre l'habitat indigne et en vente, font l'objet d'un suivi.

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:

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

- 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, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2, concernent les relogements des ménages dans le cadre d'un ANRU ou d'un ORCOD-IN.
  - 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 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 acquéreur 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 au travers de :

- XXXXXXXX

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20231113-20231113_06-DE-DE Date de télérmission : 23/11/2023 Date de réception préfecture : 23/11/2023
---

*Etat/AORIF : Les modalités de transmission du bilan N-1 et du prévisionnel N sont amenées à être précisées prochainement*

C. Des instances de suivi et validation

Les instances de suivi et de validation entre le réservataire X et le bailleur X sont les suivantes:  
XXXX

Ces instances veilleront à s'articuler avec l'organisation intercommunale, dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL), qui aurait pu être mise en œuvre pour suivre la gestion en flux des droits de réservation.

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

## VII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur X de ses engagements, le réservataire X 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<sup>o</sup>a).

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

## VIII. 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, représenté par*

*Le réservataire X, représenté par*

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20231113-20231113\_06-DE-DE  
Date de télétransmission : 23/11/2023  
Date de réception préfecture : 23/11/2023

Document publié sur le [site de la ville](#) le 23/11/2023