



CONVENTION DE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire sur le patrimoine de HAUTS-DE-SEINE HABITAT.

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'égalité et à la citoyenneté ;

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 ;

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

Le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE, représenté par Monsieur Pascal PELAIN, Maire, d'une part,

et

HAUTS-DE-SEINE HABITAT, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, immatriculé au RCS de Nanterre sous le numéro 279 200 224 00012, dont le siège social est situé 45, rue Paul Vaillant Couturier à LEVALLOIS-PERRET (92532), représenté par Monsieur Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes

est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE ET RAPPEL DU CONTEXTE

En application de l'article L.313-26 du Code de la construction et de l'habitation, HAUTS-DE-SEINE HABITAT doit affecter les logements locatifs réservés à des candidats désignés par la VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE, cette obligation est la contrepartie directe du financement accordé par le réservataire au Bailleur.

Conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite Loi ELAN, la gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les réservataires aux Bailleurs est généralisée.

L'échéance initialement prévue par la Loi ELAN pour la mise en œuvre de cette réforme a été reportée de deux ans par la Loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, qui fixe l'échéance au 23 novembre 2023.

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 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 VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE sur le patrimoine du bailleur HAUTS -DE-SEINE HABITAT, 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» ([Annexe I](#)))

LES PRINCIPES DE LA GESTION EN FLUX

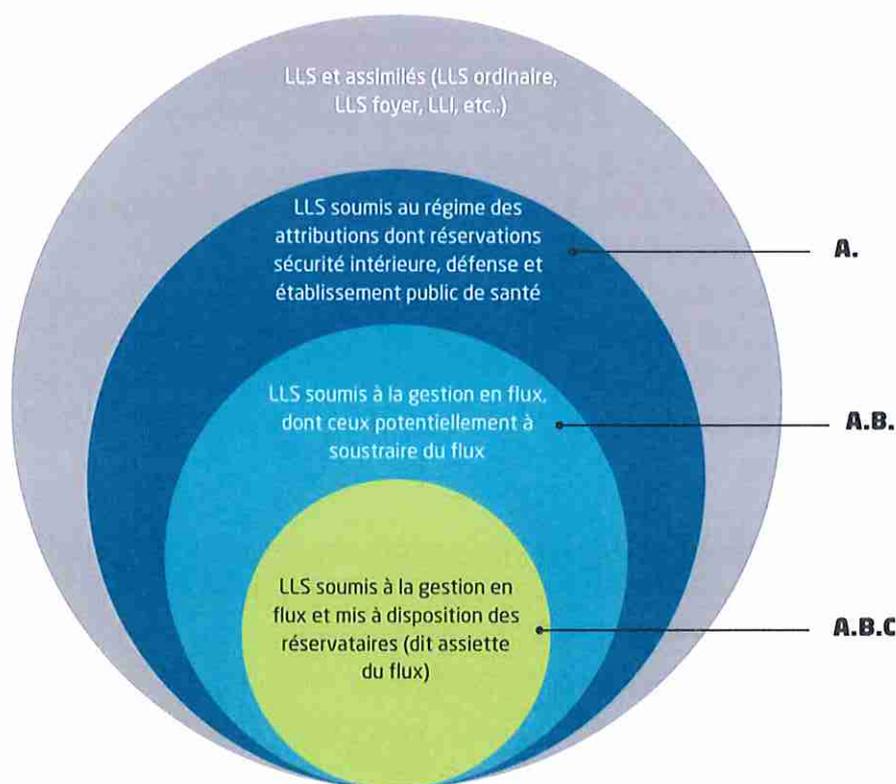
Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, a modifié les termes de l'article R 441-5 du Code de la construction et de l'habitation, et a déterminé les conditions de mise en œuvre suivantes :

- Les réservations portent sur un flux annuel de logements exprimés en pourcentage du patrimoine locatif social du Bailleur,
- Pour le calcul du flux annuel sont soustraits de l'assiette les logements nécessaires, pour une année donnée :
 - Aux mutations internes des locataires du parc social du Bailleur,
 - Aux relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de lutte contre l'habitat indigne,
 - Aux opérations de requalification des copropriétés dégradées,
 - Aux opérations de vente de logements,
- La convention prévoit les modalités de concertation entre HAUTS-DE-SEINE HABITAT et l'ensemble des réservataires sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme,
- Les termes de la convention prennent en compte les obligations du réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE au titre du logement des publics prioritaires,
- La convention est actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations, intégrer les nouveaux programmes et tenir compte de l'évolution de l'assiette,
- La convention entre les Parties ne pourra pas être conclue avant celle du Préfet,
- La convention sera transmise au Préfet et aux présidents des EPCI (LEC) présents sur le département.

Les Parties conviennent que la première année de mise en œuvre de la gestion en flux constitue une première phase qui fera l'objet d'un suivi partenarial. Les dispositions aujourd'hui conventionnées pourront ainsi être révisées dans le temps, et être remises à jour pour tenir compte des éventuels ajustements nécessaires.

La présente convention a pour objet de concrétiser l'accord des Parties et d'organiser le flux annuel de logements réservés par la VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE à l'échelle du département. L'objectif de cet accord est d'établir un flux de logements destinés aux bénéficiaires de la VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE.

Les dispositions de la présente convention sont en conformité avec le Protocole régional en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux en IDF signé le 03/03/2022 par le Préfet de la Région IDF, le Président de l'AORIF et le Directeur Régional Ile de France d'ACTION LOGEMENT SERVICES



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

Les logements entrants dans le périmètre de cette convention de gestion sont les logements de l'ensemble du patrimoine d'HAUTS-DE-SEINE HABITAT, situé dans la VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE 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 HAUTS-DE-SEINE HABITAT dans les conditions prévues par le Protocole régional (C). L'assiette des logements soumis au flux remplit alors les conditions A, B et C ;

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.

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 HAUTS-DE-SEINE HABITAT pour les situations identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020¹ :

- 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.
- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de

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

renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} 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.
 - 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 HAUTS-DE-SEINE HABITAT dans les cas sus-indiqués.

La Conférence Intercommunale du Logement pourra aussi être saisie pour des besoins de relogements ne rentrant pas dans ce cadre et pour définir les modalités de réponse solidairement possibles dans le cadre du flux.

Les modalités de suivi des logements soumis à la gestion en flux, ainsi que ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées au chapitre 6 de la présente convention.

CHAPITRE 2 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, 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 HAUTS-DE-SEINE HABITAT, 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 2.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 VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE 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 HAUTS-DE-SEINE HABITAT au réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE, 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 31/12/2023, le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE dispose de 38 droits de suite dans le parc de HAUTS-DE-SEINE HABITAT.

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

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 HAUTS-DE-SEINE HABITAT et le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE.

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.

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc du bailleur HAUTS-DE-SEINE HABITAT, tous contingents confondus, à l'échelle départementale du réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE.

HAUTS -DE-SEINE HABITAT a retenu les données transmises par le Bureau d'études Habitat / Cartographie Cf. Géo, mandaté par l'AORIF, (moyenne des taux de rotation HAUTS -DE-SEINE HABITAT sur 5 ans (2017-2021) - Sources AORIF/RPLS 2018,2019,2020,2021,2022), soit dans les Hauts-de-Seine : 5,45%

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention

$$\begin{aligned} & \text{somme des droits de suite de la convention} \\ & \quad \times \\ & \text{durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite} \\ & \quad \times \\ & \text{taux de rotation moyen du bailleur} \end{aligned}$$

Au 31 décembre 2023, le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE dispose de 52 droits uniques sur le parc du bailleur HAUTS -DE-SEINE HABITAT faisant l'objet de la présente convention.

Ces droits ont été calculés de la manière suivante :

$$\begin{aligned} & \text{somme des droits de suite de la convention :} && 38 \\ & \times \\ & \text{Durée moyenne de réservation restante à courir pour ces droits de suite :} && 25 \\ & \times \\ & \text{taux de rotation moyen du bailleur :} && 5,45 \% \end{aligned}$$

CHAPITRE 3 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 part 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 1.B), ainsi que les logements soustraits du flux (cf. chapitre 1.C.), actualisés des mises en service annuelles.



Ce parc de logements soumis à la gestion en flux (cf. chapitre 1.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 le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE 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 à la part relative de droits uniques détenus par le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE auprès d'HAUTS-DE-SEINE HABITAT, après retranchement de la part du flux réservé à l'État.

La part de logements réservés par votre ville représente 4,90 % au plus du flux annuel total de logement détenus par notre Office dans votre commune.

A l'échelle de l'Office, votre part de logements réservés représente 0,10 % au plus du flux annuel total de logements.

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

A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, 2 logements à orienter par HAUTS-DE-SEINE HABITAT au réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE (dans la limite de 20% des libérations du territoire communal), pour une durée moyenne de réservation de 25 années

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 le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur HAUTS-DE-SEINE HABITAT.

Comme indiqué au chapitre 1.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 VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE.

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 1.C.
- ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE.
- 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 HAUTS-DE-SEINE HABITAT et le réservataire.

Pour ces nouvelles acquisitions de droits de réservation, il est retenu les modalités de calcul du taux de rotation du chapitre 2.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 selon les modalités suivantes (*cf Schéma Hauts-de-Seine Habitat*):

- Le refus d'un logement mis à disposition du réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE par HAUTS-DE-SEINE HABITAT, correspondant aux caractéristiques attendues et définies dans la présente convention
- La non-désignation de candidats par le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE sur un logement mis à disposition par HAUTS-DE-SEINE HABITAT, correspondant aux caractéristiques attendues définies dans la présente convention. La désignation de candidats par le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE, doit s'effectuer dans un délai réglementaire de 30 jours calendaires suivants la mise à disposition du logement par HAUTS-DE-SEINE HABITAT
- La non attribution du logement par la CALEOL
- Le désistement du ou des candidat(s) désigné(s) par le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE après décision d'attribution de la CALEOL et acceptation du logement après visite de ce même candidat (cette modalité s'appliquera de facto aux candidats des rangs suivants)

Il est à noter, que l'écart entre les mises à dispositions non concrétisées et les attributions suivies de baux signés fera l'objet d'une analyse fine entre le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE et HAUTS -DE-SEINE HABITAT pour valider le décompte effectif du flux, et apporter les mesures correctrices nécessaires.

Dans le cas où un logement orienté vers un réservataire par HAUTS-DE-SEINE HABITAT serait repris en cours de procédure par celui-ci, il ne sera pas décompté du flux du réservataire.

Dans cette hypothèse, HAUTS-DE-SEINE HABITAT pourra faire bénéficier un autre réservataire de ce logement.

L'atteinte de l'objectif du flux sera évaluée dans le bilan annuel transmis par HAUTS-DE-SEINE HABITAT et par le SNE.

Les parties soussignées se concerteront trimestriellement afin d'ajuster les propositions de logements aux besoins du réservataire. Une attention particulière sera apportée aux modalités de comptabilisation des mutations internes et inter bailleurs pour garantir le flux annuel de logements affecté à la commune.

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE auprès du bailleur HAUTS -DE-SEINE HABITAT.

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

Il faut comprendre sur

MODALITES DE DÉCOMPTÉ DES LOGEMENTS



Libération d'un logement

Signalement de la vacance au réservataire

Le réservataire accepte le logement ?

30 jours calendaires

48 Heures ouvrées

- Motif du refus à préciser
- Analyse des logements refusés réalisée tous les ans lors du bilan annuel avec Hauts de Seine Habitat

Le réservataire présente au moins 3 candidats ?

- Pour rappel, la réglementation oblige les réservataires à présenter 3 candidats par logement.
- En cas d'insuffisance, il est impératif de motiver par écrit auprès d'Hauts de Seine Habitat

Passage en CALEOL

Décision d'attribution ?

Les logements décomptés non occupés par des locataires sont immédiatement remis dans le flux et proposés à un nouveau réservataire

La reprise d'un logement préalablement orienté vers un réservataire, par Hauts-De-Seine Habitat en cours de processus, ne sera pas décompté dans le flux du réservataire

Le candidat n°1 accepte ?

10 jours calendaires

Le candidat n°2 accepte ?

10 jours calendaires

Le candidat n°3 accepte ?

10 jours calendaires

Signature du bail et entrée dans les lieux

Légende

Mission réalisée par Hauts de Seine Habitat



Mission réalisée par le réservataire

Obligation juridique du réservataire



Délai instruction du réservataire



Logement décompté sans occupation



Logement décompté avec occupation



Des objectifs indicatifs pour aider HAUTS-DE-SEINE HABITAT dans l'orientation des logements sont indiqués dans la présente convention afin de répondre au mieux aux besoins des réservataires.

Pour la VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE :

- Financement : pas de disposition particulière
- Typologie : T1 - T2 (50%) / T3 (25%) / T4 - T5 (25%)
- Localisation : 2/3 Caravelle et 1/3 rue Paul Signac

Ces objectifs seront pris en compte par l'organisme bailleur pour orienter des logements au réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE selon les besoins en matière de types de financement et de typologies de logements, et en cohérence avec les besoins des autres réservataires. Il s'agit d'une part indicative attendue dans chacune de ces catégories de logements se libérant dans le flux.

HAUTS-DE-SEINE HABITAT veille à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes 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.

HAUTS-DE-SEINE HABITAT 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.

A. Mise à disposition des logements

HAUTS-DE-SEINE HABITAT transmettra par écrit à la VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE, les logements en précisant notamment la date de leur mise à disposition, le montant du loyer et charges, la typologie, le délai de transmission des dossiers de candidature, les modalités de visite via l'adresse mail : service-logement@villeneuve92.com

Il est de la responsabilité de la ville de formaliser une adresse mail générique et d'en assurer la mise à jour afin de garantir la fiabilité des informations

La VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE, quant à elle, informera HAUTS-DE-SEINE HABITAT via l'adresse mail précitée, de son intérêt ou de son refus dans un délai maximum de 48 heures ouvrées à compter de la réception de chaque logement proposé.

Passé ce délai, chaque logement proposé sera considéré accepté par le réservataire.

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
- N°RPLS
- Typologie du logement
- Surface habitable du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Montant du loyer + charges
- DPE
- Accessibilité PMR
- Ascenseur
- Mode de chauffage
- Etage

B. Dispositions spécifiques aux programmes neufs

Concernant les nouvelles mises en service ou assimilées, nommées aussi « programmes neufs », les premières attributions lors de la mise à l'habitation de l'opération, s'effectueront en stock et sur la stricte répartition des droits de réservations et des financements initiaux.

Une concertation est organisée par HAUTS-DE-SEINE HABITAT 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.

Les documents et les informations 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
- Financements
- Montants des loyers

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.

HAUTS-DE-SEINE HABITAT s'engage à informer le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE de tout report de la date de mise en service.

Ces logements s'ajouteront dès l'année $N + 1$ de leur livraison à l'assiette du flux et au calcul de la part du flux annuel par réservataire telle que fixée dans les chapitres 1 et 3.

C. Désignation des candidats

En application de l'article R. 441-3 du CCH, la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen d'Occupation des Logements CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de candidatures.

Le réservataire présentera trois candidatures pour un même logement à attribuer, en indiquant, s'il le souhaite, un ordre préférentiel. Le choix du candidat finalement retenu sera effectué par la CALEOL, parmi les candidats présentés par le réservataire, et ce exclusivement.

En cas d'insuffisance de candidatures adaptées aux logements réservés, le réservataire motivera par courrier auprès de la commission d'attribution, lors de la transmission du ou des dossiers, qu'il est amené à présenter un nombre de candidats inférieur à trois.

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).

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 du réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE dans le parc du bailleur HAUTS -DE-SEINE HABITAT 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 VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE au 1^{er} janvier de l'année *N* et le volume consommé de droits uniques durant l'année *N-1*.

Le détail des logements soustraits du flux du parc de HAUTS-DE-SEINE HABITAT sera présenté à cette occasion.

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 VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE et du bailleur HAUTS -DE-SEINE HABITAT.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs indiqués au chapitre 4.

CHAPITRE 8

DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUVELLEMENT

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.

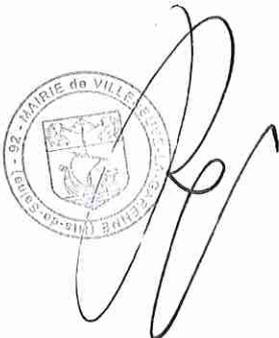
Fait en deux exemplaires à _____, le _____

HAUTS-DE-SEINE HABITAT,

représenté par Monsieur Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général,

Le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE,

représenté par Monsieur Pascal PELAIN, Maire

The image shows the official seal of the Municipality of Villeneuve-la-Garenne, which is circular and contains the text 'MAIRIE de VILLENEUVE LA GARENNE' and '92'. Overlaid on the seal is a large, stylized handwritten signature in black ink.

En cas de non-respect par HAUTS-DE-SEINE HABITAT de ses engagements, le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE 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).

ANNEXES

Annexe 1 : Protocole Régional

Annexe 2 : Memento

ANNEXE 1


**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**
*Équité
Partenariat*

Direction Régionale et Intercdépartementale
de l'Hébergement et du Logement

REFORME DES
ATTRIBUTIONS

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

ANNEXE 2

MEMENTO DE LA VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE

Au 31/12/2023, le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE dispose de 38 droits de suite dans le parc de HAUTS-DE-SEINE HABITAT.

Au 31 décembre 2023, le réservataire VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE dispose de 52 droits uniques sur le parc du bailleur HAUTS -DE-SEINE HABITAT faisant l'objet de la présente convention.

Ces droits ont été calculés de la manière suivante :

<i>somme des droits de suite de la convention :</i>	38
X	
<i>durée moyenne de réservation restante à courir pour ces droits de suite :</i>	25
X	
<i>taux de rotation moyen du bailleur :</i>	5,45 %

La part de logements réservés par votre ville représente 4,90 % au plus du flux annuel total de logements détenus par notre Office dans votre commune.

Pour la VILLE DE VILLENEUVE LA GARENNE :

- Financement : pas de disposition particulière
- Typologie : T1 - T2 (50%) / T3 (25%) / T4 - T5 (25%)
- Localisation : 2/3 Caravelle et 1/3 rue Paul Signac

