

**CONSEIL MUNICIPAL DU 4 DECEMBRE 2024
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

N°D2024/62

QUESTION N°19

OBJET : SOCIAL / MISE EN PLACE DE LA GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DE LA COMMUNE – CONVENTION AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX DOMNIS – VAL D'OISE HABITAT – I3F – SEQUENS – LOGIREP – 1001 VIES HABITAT – CDC HABITAT SOCIAL - ERIGERE

L'an deux mille vingt-quatre

Le quatre décembre

A vingt heures

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 28 novembre 2024, s'est réuni en salle polyvalente de la commune en séance publique.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Michel VALLADE - Claude CAUET - Chantal CLAUD - Jean-Claude CHEVRIER
Dominique MORIN - Marie-Françoise JOLLY (départ à 21h) - Fahed HADJI
Isabelle CHOCHON-LAMBERT- Sylvie MENEGAZZI-PONDAVEN - Pascal KLINGLER
Jocelyne BINET - Josiane THOMAS - Maria GUYON - Seddik HADDOUYAT
Florence DOUILLON - Nadine MEUNIER - Eric COUDERCHON - Fabien CUVILLIER
Amélie SANDRIN - Eric NOIRET - Christophe CONNAN - Eric BOSC
Mathilde MISSLIN - Patrick MURCIA

ÉTAIENT ABSENTS ET REPRÉSENTÉS :

Frédéric CLAUD a donné procuration à Chantal CLAUD
Denis HOFFMANN a donné procuration à Claude CAUET
Annie METAY a donné procuration à Eric BOSC
Christophe BATAIS a donné procuration à Patrick MURCIA
Marie-Françoise JOLLY a donné procuration à Fahed HADJI à partir de 21h

ÉTAIT ABSENTE EXCUSÉE :

Tiphany JOURDAIN

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Fabien CUVILLIER

Michel VALLADE, le Maire, ouvre la séance à 20 heures.

Nombre de membres en exercice : 29

Nombre de présents : 23

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de votants : 28



N°D2024_62 – SOCIAL / Mise en place de la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux sur la Commune – Conventions avec les bailleurs sociaux DOMNIS, Val d'Oise Habitat, Immobilière 3F, SEQENS, LOGIREP, 1001 Vies Habitat, CDC Habitat Social et ERIGERE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2121-29,

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

Vu la Loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté en date du 27 janvier 2017,

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

Vu la Loi 3DS n°2022-217 en date 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 en date du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux,

Vu l'Arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logements par l'Etat mentionnée à l'article R. 441-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

Vu les projets de convention de gestion ci-annexés,

Considérant que la Loi Évolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a engagé une réforme du système d'attribution des logements sociaux par la mise en œuvre de la gestion en flux des logements sociaux au 24 novembre 2023,

Considérant que la Commune de Pierrelaye en lien avec les bailleurs sociaux doit mettre en la gestion dite « en stock »,

Considérant que la gestion « en flux » détermine un volume de droits acquis par chacun des réservataires proportionnellement aux garanties accordées,

Considérant que comme le stipule la loi, la première attribution pour les logements neufs reste toutefois gérée « en stock », ce qui signifie que les réservataires sont en mesure de faire des propositions de ménages, en fonction de leurs droits de réservation, lors de la livraison de nouvelles opérations,

Considérant que conformément à la loi, ces nouvelles modalités de gestion doivent faire l'objet d'une convention entre chaque réservataire et chaque bailleur social,

Considérant que les projets de conventions de gestion en flux sont signés pour une période de 3 ans, entre 2024 et 2026 ; et qu'elles feront l'objet d'une actualisation annuelle si nécessaire ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité,

- ✓ **APPROUVER** les termes des conventions de gestion du contingent communal en flux pour 2024/2026 entre la Commune de Pierrelaye et les bailleurs sociaux : DOMNIS, Val d'Oise Habitat, Immobilière 3F, SEQENS, LOGIREP, 1001 Vies habitat, CDC Habitat Social et ERIGERE
- ✓ **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer lesdites conventions ainsi que tous les documents s'y rapportant.

Transmis en Préfecture le : 06/12/2024

Publié(e) le : 06/12/2024

Exécutoire le : 06/12/2024

**AINSI FAIT ET DELIBERE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS,
POUR EXTRAIT CONFORME
PIERRELAYE, LE 4 DECEMBRE 2024**

LE MAIRE



MICHEL VALLADE



Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N°D2024/62 du 04/12/2024

LE MAIRE,



CONVENTION BILATERALE DE GESTION EN FLUX

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Commune de PIERRELAYE sur le territoire communal

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.441-1, R.441-5 et R.441-5-2 ;

Vu la Loi n°90-449 en date 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 en date du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

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

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

Vu la Loi n°2017-86 en date du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la Loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le Décret n°2020-145 en date 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 en date 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 ;

La Commune de Pierrelaye, représentée par son Maire, Monsieur Michel VALLADE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal n°D2024_XX en date du 4 décembre 2024,

Ci-après dénommée « **le Réservataire** », d'une part,

Et

La S.A « **DOMNIS** », ayant son siège social au 10 rue Martel 75010 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés sous le numéro Paris B 592 001 648, représenté par Monsieur DE BAILLIENCOURT, agissant en qualité de Directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « **le Bailleur** » d'autre part,

Est convenu de ce qui suit :

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 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 contingent communal sur le patrimoine du Bailleur « DOMNIS » implanté sur la Commune de PIERRELAYE, 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 en date 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 en date 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 la commune de PIERRELAYE.

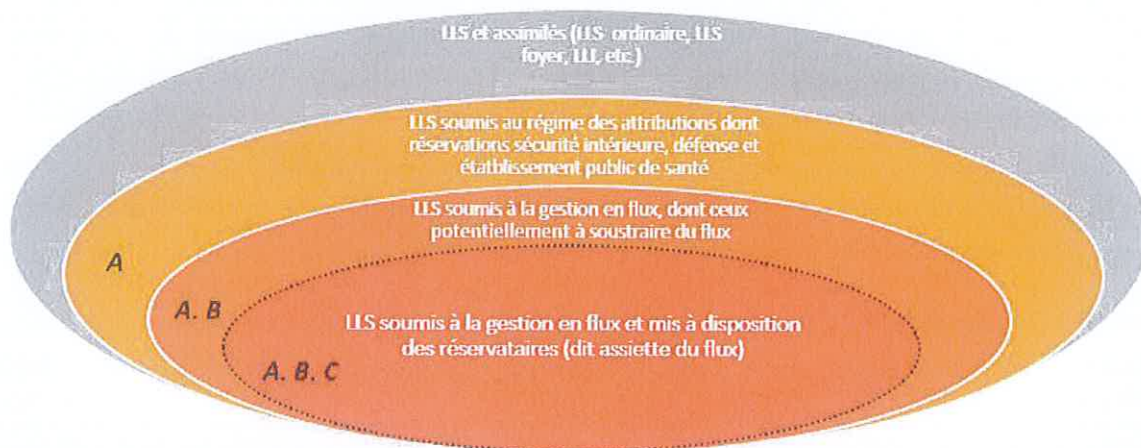
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du Bailleur « DOMNIS » **sur la commune de PIERRELAYE** dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en matière 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 la commune de PIERRELAYE et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département du VAL D'OISE.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements **de l'ensemble** du patrimoine du Bailleur « DOMNIS » gérant des logements locatifs sociaux sur la commune de PIERRELAYE soumis à la gestion en flux des réservations au regard du Décret n°2020-145 en date 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.

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 en date 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.
- 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 en date 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.

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

- 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.

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, 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 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 contingent communal 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 « DOMNIS » au Réservataire « Commune de Pierrelaye », 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 24/11/2023, le Réservataire « Commune de Pierrelaye » dispose de 3 droits de suite dans le parc du Bailleur DOMNIS sur la commune de PIERRELAYE.

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 le Bailleur « DOMNIS » et le contingent du Réservataire « Commune de Pierrelaye ».

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 « DOMNIS », tous contingents confondus, à l'échelle territoriale de l'EPCI.

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.

A l'échelle territoriale de l'EPCI, ce taux de rotation est de 6.20%

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 « Commune de Pierrelaye » dispose de 3 droits uniques sur le parc du Bailleur « DOMNIS » faisant l'objet de la présente convention, avec une durée moyenne d'écoulement de 18 années (conformément aux dates d'expiration des conventions existantes à ce jour).

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 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 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 « Commune de Pierrelaye » 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 « Commune de Pierrelaye » auprès du Bailleur « DOMNIS » dans la ville de PIERRELAYE, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur la commune de PIERRELAYE, la part de logements réservés représente 3% 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, 1 logement à orienter par le Bailleur DOMNIS au Réservataire « Commune de Pierrelaye » durant les 3 années de la présente convention).

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 « Commune de Pierrelaye », objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du Bailleur « DOMNIS ».

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 de PIERRELAYE.

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 au contingent communal
- Des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R.441-5-4 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.

Le nombre de mises à disposition de logements et d'attributions non suivies d'un bail signé feront également l'objet d'un suivi afin de justifier les éventuels écarts constatés.

Afin de limiter le délai d'attribution et le temps de vacance du logement, le Réservataire « Commune de Pierrelaye » propose un à trois ménages, dans le respect de l'article R.441-3 du CCH et du délai de 30 jours prévu à l'article L.441-1 du CCH. En cas de non-respect de la réglementation, le Bailleur « DOMNIS » se réserve le droit de compléter cette liste avec d'autres candidats ; dans ce cas de figure, en cas d'une attribution au candidat DOMNIS, celui-ci ne sera pas décompté au Réservataire « Commune de Pierrelaye ».

En cas d'impossibilité pour le réservataire de désigner des candidats sur un logement qui lui serait orienté, ce dernier s'engage à informer le Bailleur « DOMNIS » dans les meilleurs délais après la mise à disposition.

Dans cette hypothèse, ou en cas de délai dépassé selon les modalités prévues ci-après, l'organisme n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement au réservataire et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire. Dans tous les cas, chaque mise à disposition au réservataire, sera prise en compte pour l'atteinte des objectifs de flux annuels.

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 :

Lorsqu'une première liste s'avère infructueuse (non-attribution en CALEOL), les services de la Commune disposeront d'un délai supplémentaire de 15 jours maximum à compter de la connaissance des résultats de la CALEOL pour désigner une seconde liste de candidats sur le logement orienté. Dès lors que les services de la Commune auront pu présenter une seconde liste, le logement orienté sera pris en compte dans l'atteinte de l'objectif, quel que soit l'aboutissement du processus de désignation de candidats sur ce logement.

Les logements rendus par le réservataire faute de candidats seront également décomptés.

De la même manière les logements repris par le Bailleur « DOMNIS » pour un autre motif ne seront pas décomptés.

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 le contingent communal auprès du Bailleur « DOMNIS ».

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

IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Parmi les logements se libérant dans le flux, le Bailleur « DOMNIS » s'efforcera de proposer au Réservataire « Commune de Pierrelaye » une répartition équilibrée des logements tant au niveau des typologies que des financements selon les besoins exprimés 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.

Les mises à disposition devront également se faire en cohérence avec les besoins des autres réservataires, le Bailleur « DOMNIS » étant lié par d'autres conventions de réservation avec d'autres réservataires.

Le Bailleur « DOMNIS » 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 « Commune de Pierrelaye ».

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

OPTION 1 : GESTION DIRECTE

Avec le Bailleur « DOMNIS », c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent communal, dans sa totalité. Le Réservataire « Commune de Pierrelaye » propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services de la Commune de PIERRELAYE 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

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.

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.

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 2 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

Le Bailleur « DOMNIS » s'engage à informer le Réservataire « Commune de Pierrelaye ». 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.

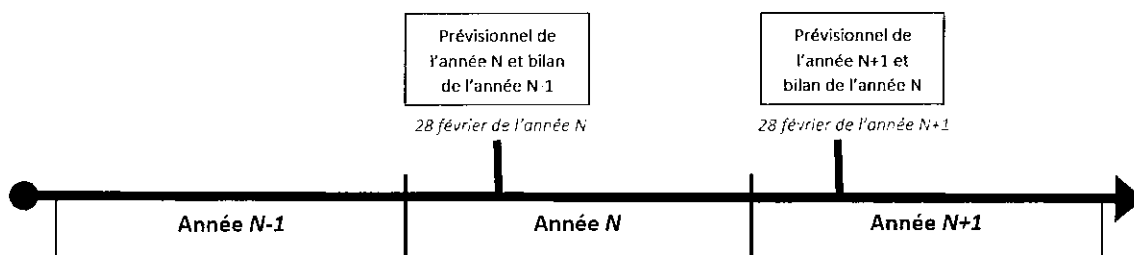
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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).

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 logements (article R.441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du Réservataire « Commune de Pierrelaye » dans le parc du Bailleur « DOMNIS » 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 les services de la Commune de PIERRELAYE au 1^{er} 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 « Commune de Pierrelaye », et du Bailleur « DOMNIS ».

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 « DOMNIS » 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 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 en date du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la commune 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 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 au Réservataire « Commune de Pierrelaye » par le Bailleur « DOMNIS » par écrit (courrier ou courriel).

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le Bailleur « DOMNIS » de ses engagements, le Réservataire « Commune de Pierrelaye » 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 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 Paris, le

Le Bailleur « DOMNIS », représenté par Monsieur de Bailliencourt, Directeur Général,

La Commune de PIERRELAYE, représentée par Monsieur Michel VALLADE, Maire,



Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N°D2024/62 du 04/12/24
LE MAIRE,



Convention définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux dans le cadre de la gestion en flux

Entre

La Commune de Pierrelaye représentée par son Maire, Michel VALLADE dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal n°D2024_XX en date du 4 décembre 2024,
Ci-après dénommée « la Commune », d'une part,

Et

Le Bailleur « Val d'Oise Habitat » ayant son siège social au 1 avenue de la Palette CS 20716 – 95031 CERGY-PONTOISE Cédex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 478 318 860 représenté par Séverine LEPLUS, Directeur Général, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs du Conseil d'administration en date du 26 juin 2017,
Ci-après dénommé « Le Bailleur » d'autre part,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.441-1, et R.441-5 à R.441-5-4,

Vu la Loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu le Décret n°2020-145 en date 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 en date 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 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 ;



Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Conformément aux dispositions de la Loi n°2018-1021 en date 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 pour la mise en œuvre de cette réforme a été reportée de deux ans par la Loi 3DS n°2022-217 en date du 21 février 2022, pour la fixer au 24 novembre 2023, les conditions de mise en œuvre de la réforme ayant été établies par le Décret n°2000-145 du 20 février 2020.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités pratiques de mise en œuvre des droits de réservation de la Commune au sein du patrimoine du Bailleur « Val d'Oise Habitat », conformément à l'Article R.441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à ce même article, les réservations portent sur un flux annuel de logement exprimé en pourcentage du parc locatif du Bailleur sur le territoire de la Commune. La présente convention précise les modalités et délais selon lesquels la Commune propose des candidats au Bailleur.

La convention est établie pour trois ans. Le calcul des réservations mises à disposition de la Commune par le Bailleur est actualisé annuellement en fonction des mises en service et de l'échéance des droits de réservation.

Conformément à l'article R.441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département. 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, 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).

ARTICLE 2. INVENTAIRE DES LOGEMENTS CONCERNES PAR LA CONVENTION

Conformément au Décret n°2020-145 en date du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, le Bailleur a transmis à la Commune des données relatives à la localisation, au nombre et à la typologie des logements sociaux réservés par la Commune au sein du patrimoine du Bailleur. Pour chaque logement, la date de fin de convention était également précisée. Ces données ont fait l'objet d'une validation préalable à la présente convention par les deux parties.

Ces données seront actualisées en fonction des mises en service de programmes neuf ou d'achat de patrimoine par le Bailleur ayant un impact sur les droits de réservation de la Commune.

Elles seront également actualisées annuellement de manière à tenir compte :

- Des conventions arrivées à échéance
- De la prolongation des droits de la Commune conformément à l'article R.441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation pour les communes et Etablissements Publics de coopération intercommunale
- Des réservations supplémentaires qui 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).

La présente convention porte sur tout le patrimoine locatif social du Bailleur sur le territoire de la Commune.

Il s'agit de tous les logements :

- Conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL)
- Non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État
- Déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L.411-6 du CCH.

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.

Enfin, 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.).

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.

ARTICLE 3. DEFINITION DU FLUX DE RESERVATION MIS A DISPOSITION DU RESERVATAIRE

Pour faciliter la conversion des droits de suite actuels en flux de réservations, Le Bailleur établit la règle suivante :

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 4 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 en date 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.

Pour l'année 2024, la Commune dispose de 18,2% du flux annuel de logements sur le parc du Bailleur à l'échelle de la commune.

La mise à disposition du logement par Le Bailleur vaut décompte dans l'objectif.

Afin de veiller au respect de la Loi et répondre aux besoins de mutations, si le logement mis à disposition par Le Bailleur bénéficie à un locataire déjà logé dans le parc du Bailleur, il n'est pas décompté du flux du réservataire mais alimentera les logements attribués hors flux.

Le Bailleur rendra compte lors du bilan présenté avant le 28 février de chaque année des logements proposés et des logements ayant fait l'objet d'une attribution. En cas d'écart, Le Bailleur et la Commune mèneront les actions correctives nécessaires.

ARTICLE 4. 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.

Afin d'aider le Bailleur à orienter des logements répondant au mieux aux besoins de la Commune, les besoins indicatifs suivants sont convenus :

- Concernant les types de financement : toutes catégories de financement
- Concernant les typologies : toutes catégories de typologies.

Ces objectifs qualitatifs restent indicatifs et ne sauraient en aucun cas être contractuels.

Il est entendu que Le Bailleur est lié par d'autres conventions de réservation avec de nombreux réservataires.

Le Bailleur 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.

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.

ARTICLE 5. MODALITES DE GESTION DES RESERVATIONS ET MISES A DISPOSITION

Le contingent de la Commune sera géré en direct. Ainsi, les vacances de logement sont portées à la connaissance des services de la Commune par les gestionnaires attributions du Bailleur par mail à l'adresse suivante : ccas@ville-pierrelaye.fr.

Les caractéristiques minimales des logements transmis au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Etage
- Présence d'ascenseur
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Montant du loyer + charges
- Accessibilité PMR

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la mise à disposition du logement est valable 30 jours ouvrés. Sauf présentation d'une candidature reconnue DALO, la Commune propose à minima 3 candidats sur ces mises à disposition en adéquation avec les caractéristiques du logement proposé (respect des plafonds de ressources, de la composition familiale par rapport à la typologie du logement, etc.) et contribuant aux objectifs de mixité sociale et d'accueil des publics prioritaires.

Si la Commune n'est pas en mesure de désigner 3 candidats sur le logement mis à disposition, il confirmera par courrier circonstancié cette insuffisance de candidats. Conformément à ses obligations, le Bailleur se réserve le droit de compléter les candidatures afin de présenter 3 candidats en CALEOL.

Passé le délai de 30 jours, faute de proposition de candidat, le Bailleur se réserve le droit de proposer des candidatures sur le logement ou de commercialiser le logement auprès d'un autre réservataire.

Les candidats proposés par la Commune disposent d'un droit de visite du logement avant leur passage en CALEOL.

ARTICLE 6. LIVRAISON DES 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.

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 si possible.

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

ARTICLE 7. MODALITES DE SUIVI, BILAN ANNUEL ET REVISION DE LA CONVENTION

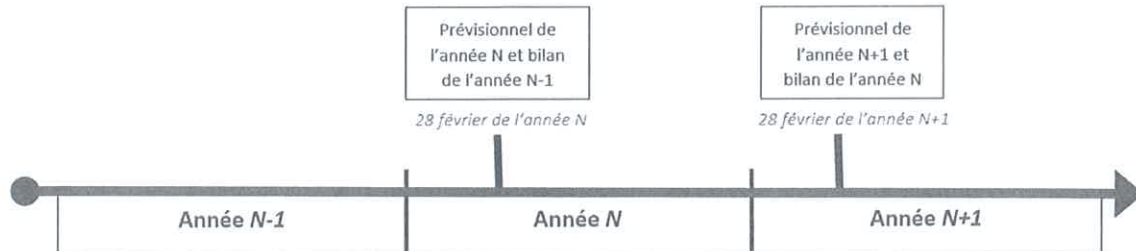
Le Bailleur suivra en temps réel le flux de la Commune grâce à son logiciel de gestion des attributions.

Avant le 28 février de chaque année, le Bailleur transmet à la Commune un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente en précisant

- Les typologies de logement
- Les types de financement
- La localisation hors et en quartier politique de la ville
- La commune
- La période de construction.

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

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.



ARTICLE 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 à l'occasion du bilan, et dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet au 1^{er} janvier 2024.

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).

Fait en deux exemplaires à Cergy-Pontoise, le 27 novembre 2024

Pour Val d'Oise Habitat,
La Directrice générale

Pour la Commune de Pierrelaye
Le Maire

Séverine LEPLUS

Michel VALLADE

Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N°D2024/62 du 04/12/24
LE MAIRE,



CONVENTION BILATERALE GESTION EN FLUX

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservoir Commune de Pierrelaye sur le territoire de PIERRELAYE

Entre

La **Commune de Pierrelaye**, représentée par Monsieur Michel VALLADE, représentée par son Maire, Monsieur Michel VALLADE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal n°D2024_XX en date du 4 décembre 2024,

Ci-après dénommée « **Le Réservataire** », d'une part,

Et

La **S.A HLM « Immobilière 3F »**, ayant son siège social au 159 rue Nationale 75638 Paris Cedex 13, au capital de 234 879 292 €, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés sous le numéro Paris B 552 141 533, représenté par Madame Catherine MALINKA, agissant en qualité de Directrice départementale Agence Val d'Oise, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « **Le Bailleur** » d'autre part,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.441-1, R.441-5 et R.441-5-2,
Vu la Loi n°90-449 en date 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 en date du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
Vu la Loi n°2007-290 en date du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,
Vu la Loi n°2009-323 en date du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
Vu la Loi n°2017-86 en date du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
Vu la Loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
Vu le Décret n°2020-145 en date 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 en date 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 ;

Il est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

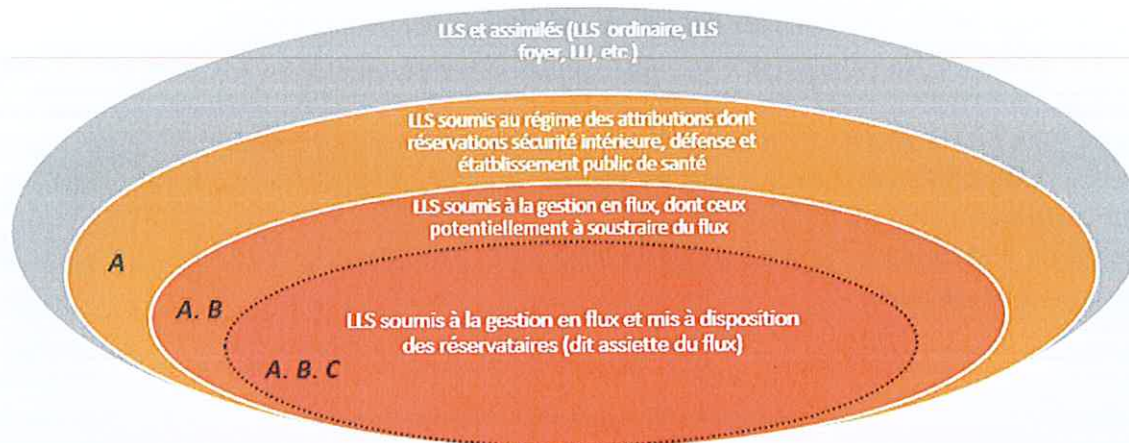
En application des dispositions réglementaires et du cadre partenarial fixé au Protocole régional d'Ile de France, visant la mise en œuvre de la gestion en flux des logements locatifs sociaux, **la contractualisation des réservations en flux entre les réservataires et les bailleurs sociaux du territoire a pour objectif dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de mixité :**

- 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.

RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION

Les logements entrants dans ces conventions bilatérales sont les logements de l'ensemble du patrimoine du Bailleur « **Immobilière 3F** » gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la Commune de Pierrelaye soumis à la gestion en flux des réservations au regard du Décret n°2020-145 en date 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.)
- 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.), 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 en date 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.
- 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 en date du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la Commune et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées

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

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 le Bailleur 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, dont ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées à l'article 8 de la présente convention.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Conformément aux dispositions de la Loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, la présente convention bilatérale porte sur les logements locatifs sociaux réservés en contrepartie des financements et/ou des garanties d'emprunt apportés par le Réservataire au Bailleur.

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du Réservataire, sur le patrimoine du Bailleur implanté sur le territoire de la Commune de Pierrelaye, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

- De l'article. R.441-5-3 du CCH permettant de fixer la convention de réservation à l'échelle infra département 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,
- Du Décret n°2020-145 en date 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 en date du 3 mars 2022 (nommé ci-après « Protocole régional »).

Les réservations prévues par la présente convention au bénéfice du Réservataire portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage sur le patrimoine locatif social du Bailleur sur le territoire de la Commune de Pierrelaye dans les conditions prévues à l'article R.441-5 du CCH, 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 par le Réservataire avec chacun des organismes Hlm gérant des logements sur le territoire de la Commune de Pierrelaye et par le Bailleur avec chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans la Commune de Pierrelaye et/ou le département du Val d'Oise.

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.

La présente convention n'a pas vocation à se substituer aux conventions signées ou qui seront signées avec le Bailleur à l'occasion de l'octroi de nouvelle garantie d'emprunt et/ou de subvention.

ARTICLE 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 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.

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 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 au Réservataire, 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 en date 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 15/12/2023, le Réservataire dispose de 108 droits de suite dans le parc du Bailleur sur le territoire de Pierrelaye. (Cf. Annexe 1 : Etat des lieux du stock)

Ces droits de réservations en droits de suite représentent au 15/12/2023, 21% du stock de logements locatifs sociaux en gestion du Bailleur sur le territoire de la Commune de Pierrelaye.

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

Le volume de droits uniques est déterminé en prenant en compte le volume de droits de suite du réservataire, la durée restante des réservations en droits de suite enregistrées au RPLS et en appliquant un taux de rotation*.

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 le Réservataire.

Le taux de rotation est calculé selon les règles appliquées dans le 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).

Le taux de rotation appliqué dans la présente convention correspond à la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc du Bailleur, tous contingents confondus, à l'échelle de l'EPCI, d'appartenance de la Commune de Pierrelaye.

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits est de **6.40%** correspondant à la moyenne du taux de rotation des millésimes RPLS 2017 à 2022 à l'échelle de l'EPCI d'appartenance de la Commune de Pierrelaye.

Ainsi, à la date de la signature de la présente convention, le Réservataire dispose sur le territoire de la Commune de Pierrelaye d'un volume de **139** flux en droits de désignations uniques sur le parc de logements sociaux du bailleur, résultant du calcul de conversion suivant :

[(1) Somme des droits de suite de la convention] x [(2) durée moyenne de réservation restante à courir en mois pour ces droits de suite] x [(3) taux de rotation]

Soit un volume annuel théorique de **7** flux/an sur la durée moyenne d'écoulement de **20** années.

*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.*

ARTICLE 3 - DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

A. La détermination de l'assiette 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, ainsi que les logements soustraits du flux, actualisés des mises en service annuelles.



Ce parc de logements soumis à la gestion en flux 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 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 de suite détenus par le Réservataire auprès du Bailleur dans le territoire de Pierrelaye, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de Pierrelaye, la part de logements réservés au bénéfice du Réservataire représente 21% du flux annuel total de logements de l'organisme Bailleur. 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 le Réservataire, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du Bailleur.

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.

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 à l'article 2
- Ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du Réservataire
- Des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R.441-5-4 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 fixées à l'article 2 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 :

- Dans le cas de délai dépassé selon les modalités prévues à l'article 6, le Bailleur n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement au Réservataire et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire
- Dans le cas du refus des candidats désignés par le réservataire après attribution du logement par la CALEOL du bailleur.

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

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.

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 le Réservataire auprès du Bailleur.

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

ARTICLE 4 - CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Des critères indicatifs pour aider le Bailleur dans l'orientation des logements sont précisés ci-après, afin de lui permettre de répondre au mieux aux besoins des demandeurs de logements du Réservataire.

Le Bailleur s'efforcera de proposer au Réservataire une répartition des logements respectant les besoins attendus ci-après du Réservataire sur les types de financements et/ou typologies suivantes, en cohérence avec la répartition de son contingent :

Types de financement actuels

PLAI : 1% (1 PLAI) / PLUS : 99% (107 PLUS) soit le différentiel pour atteindre l'allocation du flux total).

% en part des logements libérés dans le flux : Le Bailleur veillera à orienter ces % de répartition de chacun des financements se libérant dans le flux.

Typologies actuelles

T2 : 14% (soit 15 T2)

T3/T4 : 82% (soit 50 T3 et 39 T4)

T5 : 4% (soit 4 T5)

% en part des logements libérés dans le flux : Le Bailleur veillera à orienter ces % de chacune des typologies se libérant dans le flux.

Le Bailleur prendra en compte ces besoins dans le respect des 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 veillera à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au Réservataire.

Il est entendu que le Bailleur est lié par d'autres conventions de réservation avec l'ensemble des réservataires des logements ayant des droits sur le territoire de la Commune de Pierrelaye. Aussi le Bailleur veillera 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.

Le Bailleur prendra 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.

ARTICLE 5 - CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES LOGEMENTS PAR LE BAILLEUR

Il est convenu entre les parties d'une gestion directe par le Réservataire de ses droits de désignation. Par conséquent, le Bailleur avisera par mail le service logement du Réservataire à l'adresse électronique suivante ccas@ville-pierrelaye.fr dès réception du congé par le locataire.

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

- N° RPLS et N° d'identifiant du bailleur
- 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
- Garage ou place de parking
- DPE
- Accessibilité PMR
- La présence d'un ascenseur
- Le mode de chauffage

ARTICLE 6 - MODALITES DE PROPOSITION DES CANDIDATS PAR LE RESERVATAIRE ET INFORMATIONS SUR LES SUITES DONNEES

Conformément aux dispositions de l'article R.441-3 du CCH, lorsque le Bailleur propose un logement au Réservataire, ce dernier s'engage à faire ses meilleurs efforts pour lui présenter dans un délai maximum de 30 jours, trois candidats sauf insuffisance de candidat ou demandeur dûment justifiée.

Dans ce dernier cas, le Bailleur pourra proposer au Réservataire un complément de liste de candidatures issues du SNE et relevant des critères de priorités du Réservataire, en adéquation avec les besoins des demandeurs de logements du réservataire visés à l'article 4.

Le Bailleur transmet au Réservataire le procès-verbal des CALEOL pour l'informer des décisions d'attributions. Il portera également au bilan annuel du décompte des flux l'état des mises à disposition de logements au Réservataire qui n'auraient pas abouti à une attribution suivie d'un bail signé, aux conditions décrites à l'article 3-C.

ARTICLE 7 - 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.

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.

Les documents à transmettre par le Bailleur au Réservataire dans le dossier de commercialisation sont les suivants :

- Plans individuels des logements (typologie et surface),
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Loyers et charges estimatifs,
- Type de chauffage,
- Liste des n° RPLS...
- Date de livraison prévisionnelle.

Le Réservataire est avisé, dès que la date de mise à l'habitation peut être précisée et si possible, au moins trois mois avant cette dernière. Le Réservataire dispose d'un délai d'un mois maximum à compter de la date effective de mise à l'habitation des logements qui lui sont réservés pour procéder à la désignation des candidats locataires.

Le Bailleur s'engage à informer le réservataire de tout report de la date de mise en service.

Ces logements, à leur prochaine libération, s'ajouteront à l'assiette du flux et au calcul de la part des flux annuels par réservataire telle que fixés aux articles 2 et 3 de la présente convention.

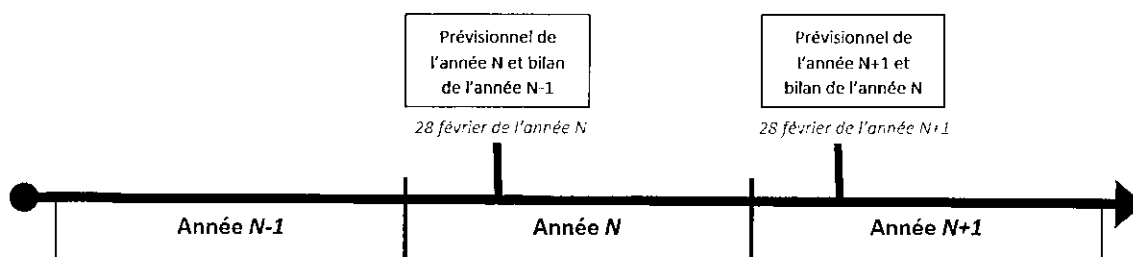
ARTICLE 8 - MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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

L'ensemble des réservataires ainsi que la Conférence intercommunale du logement dont dépend la Commune de Pierrelaye seront aussi informés avant le 28 février de chaque année du nombre réalisé et du prévisionnel de logements 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 dans le parc du Bailleur sur le territoire de la Commune de Pierrelaye 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 au 1^{er} 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 et du Bailleur.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs qui auraient été fixés entre le Réservataire et le Bailleur.

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 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 en date 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 acquéreurs de leur logement durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.

C. Des instances de suivi et validation

Les instances de suivi et de validation entre le réservataire et le bailleur sont les suivantes : un comité de pilotage comprenant des représentants de la Municipalité et du Bailleur.

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

ARTICLE 9 – RESPECT DES ENGAGEMENTS ET RESILIATION DE LA CONVENTION

Il est convenu entre les parties que la première année 2024 de mise en œuvre de cette convention constitue une année test pour l'application de la réforme de la gestion en flux.

En cas de difficulté de mise en œuvre des engagements identifiée sur la durée de la convention et en particulier à l'occasion des bilans annuels, le Bailleur et le Réservataire s'attacheront à maintenir un dialogue régulier et sincère en vue d'identifier les ajustements nécessaires.

En cas d'inexécution d'une ou plusieurs de ses obligations par le Bailleur, le Réservataire peut prononcer la résiliation de la présente 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).

ARTICLE 10 - DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUVELLEMENT

Cette convention est établie pour 3 ans sur la période 2024-2026.

Elle fait l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés par voie d'avenant. 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.

Cette convention comprend 1 annexe :

1. Etat des lieux du contingent du réservataire

Fait en deux exemplaires à EAUBONNE, le

**Pour la S.A H.L.M « Immobilière 3F »
La Directrice départementale
Catherine MALINKA**

**Pour la Commune de Pierrelaye
Le Maire
Michel VALLADE**

ANNEXE 1

ETAT DES LIEUX DU CONTINGENT DU RESERVATAIRE

Réservataire	Départ.	Commune	EPCI	Résid.	ESI	Typo.	Financ.	Groupe financement	Fin convention	Nombre ESI	Nombre année
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0026	F5	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0027	F5	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0035	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0036	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0042	F3	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0055	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0057	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0058	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0008	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0011	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0012	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0016	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0017	F5	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0025	F5	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0001	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0005	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22

MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0006	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0007	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0008	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0011	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0013	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0015	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0016	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0019	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0021	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0022	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0024	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0027	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0032	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0036	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0037	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0041	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0042	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0044	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0045	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0047	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22

MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0049	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0050	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0051	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0052	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0054	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0055	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0056	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0057	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0058	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0059	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0060	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0062	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0066	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0068	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0069	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0073	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0074	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0078	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0086	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0089	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22

MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0094	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0098	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0102	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0103	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0105	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0106	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0108	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0121	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0122	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0125	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0133	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0138	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0139	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0140	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0144	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0147	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0148	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0150	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0151	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0157	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22

MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0158	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0159	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0160	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0164	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0167	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0168	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0171	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0173	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0175	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0182	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0194	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0199	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0203	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0204	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0206	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0212	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0213	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0214	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0215	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0223	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22

MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0227	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0230	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0235	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0237	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0240	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0295	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0310	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0325	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0330	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0332	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0345	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-3104	F3	PLAIN	PLAIN	2065	1	42

Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N°D2024_62 du 04/12/24
LE MAIRE,



CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire Commune de Pierrelaye sur le territoire du département du Val d'Oise

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.441-1, R.441-5 et R.441-5-2,
Vu la Loi n°90-449 en date 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 en date du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
Vu la Loi n°2007-290 en date du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,
Vu la Loi n°2009-323 en date du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
Vu la Loi n°2017-86 en date du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
Vu la Loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
Vu le Décret n°2020-145 en date 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 en date 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 ;

La Commune de PIERRELAYE, représentée par son Maire, Monsieur Michel VALLADE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal n°D2024_XX en date du 4 décembre 2024

Ci-après dénommée « **le Réservataire** », d'une part,

et

La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré « SEQENS », société à mission, au capital de 534 164 611,50 € dont le siège se situe 14-16 Boulevard Garibaldi – 92130 ISSY LES MOULINEAUX identifié(e) au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le SIREN n° 582 142 816, représentée par Madame Elisabeth NOVELLI, Directrice Générale Adjointe, habilitée à signer la présente convention en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Stéphane DAUPHIN, Directeur Général, le 07 mars 2022,

Ci-après dénommée « **le Bailleur** », d'autre part,

Est convenu de ce qui suit :

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 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 « Commune de Pierrelaye » sur le patrimoine du Bailleur « SEQENS » implanté sur le territoire du département du Val d'Oise, 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 en date 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 du département du Val d'Oise.

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du Bailleur « SEQENS » sur le territoire du département du Val d'Oise 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 du département du Val d'Oise et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département du Val-d'Oise.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du Bailleur « SEQENS » gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire du département du Val-d'Oise 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.)
- 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 le Bailleur pour les situations identifiées dans le Décret n°2020-145 en date 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 renouvellement urbain au sens de la Loi n°2003-710 en date 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 le Bailleur dans les cas sus-indiqués.

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

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, 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 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 « Commune de Pierrelaye » 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 « SEQENS » au Réservataire « Commune de Pierrelaye », 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 en date 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 31/12/2022, le Réservataire « Commune de Pierrelaye » dispose de 4 droits de suite dans le parc du Bailleur « SEQENS » sur le territoire du département du Val d'Oise.

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 le Bailleur « SEQENS » et le Réservataire « Commune de Pierrelaye ».

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.

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 « SEQENS », tous contingents confondus, à l'échelle territoriale du Réservataire « Commune de Pierrelaye ».

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 Bailleur « SEQENS » a retenu les données transmises par le Bureau d'études Habitat / Cartographie Cf. Géo, mandaté par l'AORIF, (moyenne des taux de rotation Seqens sur 5 ans (2017-2021) - Sources AORIF/RPLS 2018,2019,2020,2021,2022).

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 « Commune de Pierrelaye » dispose de 14 droits uniques sur le parc du Bailleur « SEQENS » faisant l'objet de la présente convention.

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'entièreté 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 le Réservataire « Commune de Pierrelaye » 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 « Commune de Pierrelaye » auprès du Bailleur « SEQENS » dans le territoire du département du Val d'Oise, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le département du Val-d'Oise, la part de logements réservés représente 0,26% 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, 1 logement à orienter par le Bailleur « SEQENS » au Réservataire « Commune de Pierrelaye » (dans la limite de 20% des libérations du territoire communal).

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 « Commune de Pierrelaye » objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du Bailleur « SEQENS ».

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 « Commune de Pierrelaye ».

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 « Commune de Pierrelaye »
- Des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R.441-5-4 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 selon les modalités suivantes (cf Schéma AORIF) :

- Le refus d'un logement mis à disposition du Réserveataire « Commune de Pierrelaye » par le Bailleur « SEQENS », correspondant aux caractéristiques attendues et définis dans la présente convention
- La non-désignation de candidats par le Réserveataire « Commune de Pierrelaye » sur un logement mis à disposition par le Bailleur « SEQENS », correspondant aux caractéristiques attendues définis dans la présente convention. La désignation de candidats par le Réserveataire « Commune de Pierrelaye », doit s'effectuer dans un délai réglementaire de 30 jours suivants la mise à disposition du logement par le Bailleur « SEQENS ». Ou, dans un délai de 15 jours, à partir de la signification de l'information de la non-attributions de tous les candidats désignés lors d'un premier tour.
- Le désistement d'un candidat désigné par le Réserveataire « Commune de Pierrelaye » après décision d'attribution de la CALEOL et acceptation du logement après visite de ce même candidat (ce cas de figure est comptabilisé s'il n'y a pas d'autre candidat attributaire du logement, soit un rang 2 ou suivant).

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 Réserveataire « Commune de Pierrelaye » et le Bailleur « SEQENS » pour valider le décompte effectif du flux, et apporter les mesures correctrices nécessaires.

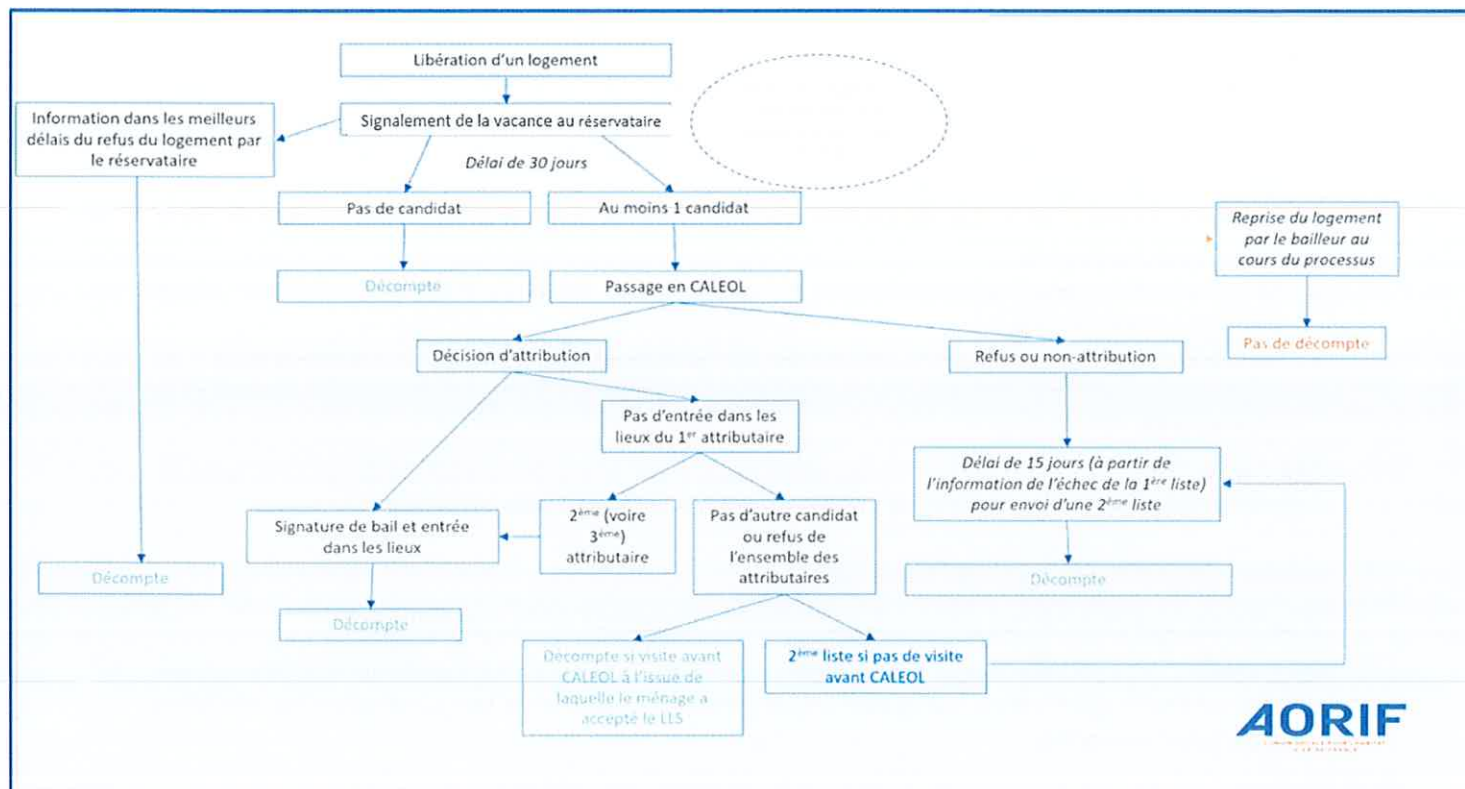
La différence entre l'objectif de flux et la part réellement constatée dans les attributions suivies d'un bail signé sera par conséquent le nombre de logements locatifs sociaux orientés par le bailleur au réservataire mais repris par celui-ci. Ces logements ne pourront pas faire l'objet de décompte du flux.

Dans cette hypothèse, le Bailleur « SEQENS » 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 le Réserveataire « Commune de Pierrelaye » auprès du Bailleur « SEQENS ».

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



Des objectifs indicatifs pour aider le Bailleur « SEQENS » 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 au Réservataire « Commune de Pierrelaye » selon les besoins en matière des 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.

Le Bailleur « SEQENS » s'efforcera, et ce, dans la mesure du possible, selon les libérations de logement, de proposer au réservataire une répartition des logements respectant les objectifs définis.

Il est entendu que le Bailleur « SEQENS » est lié, à l'échelle du département du Val-d'Oise, par 41 autres conventions de réservation avec 41 autres réservataires.

Le Bailleur « SEQENS » 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.

Le Bailleur « SEQENS » 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.

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

Avec le Bailleur « SEQENS », c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du Réservataire « Commune de Pierrelaye », dans sa totalité. Le Réservataire « Commune de Pierrelaye » propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du Réservataire « Commune de Pierrelaye » par l'organisme Bailleur « SEQENS ».

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
- 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 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 le Bailleur « SEQENS » 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 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 « Commune de Pierrelaye » dispose alors d'un délai maximum de 3 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

Le Bailleur « SEQENS » s'engage à informer le Réservataire « Commune de Pierrelaye » 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.

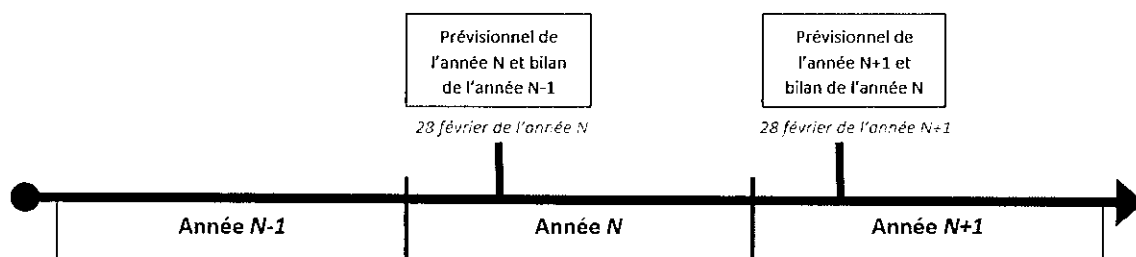
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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).

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 « Commune de Pierrelaye » dans le parc du Bailleur « SEQENS » 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 « Commune de Pierrelaye » au 1^{er} 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 « Commune de Pierrelaye » et du Bailleur « SEQENS ».

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 « SEQENS » 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 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 en date 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 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 au travers de la maquette présente en annexe.

C. Des instances de suivi et validation

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

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le Bailleur « SEQENS » de ses engagements, le Réservataire « Commune de Pierrelaye » 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 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 X, le X

Le Bailleur « SEQENS »,
représenté par Madame Elisabeth NOVELLI, Directrice Générale Adjointe

Le Réservataire « Commune de Pierrelaye »,
représenté par Monsieur Michel VALLADE, Maire

Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N°D202462 du 04/12/24
LE MAIRE,



CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Commune de Pierrelaye de la Société LOGIREP

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.441-1, R.441-5 et R.441-5-2,

Vu la Loi n°90-449 en date 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 en date du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

Vu la Loi n°2007-290 en date du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,

Vu la Loi n°2009-323 en date du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

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

Vu la Loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu le Décret n°2020-145 en date 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 en date 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 ;

La Commune de Pierrelaye, représentée par son Maire, Monsieur Michel VALLADE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal n°D2024_XX en date du 4 décembre 2024,

Ci-après dénommée « **le Réservataire** », d'une part,

Et

La S.A HLM « LOGIREP », représentée par son Directeur Général Adjoint, Monsieur Hervé MINJON, d'autre part,

Ci-après dénommée « **le Bailleur** », d'une part,

Est convenu de ce qui suit

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 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 sur le patrimoine du bailleur implanté sur le 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 en date 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 en date 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 de Pierrelaye.

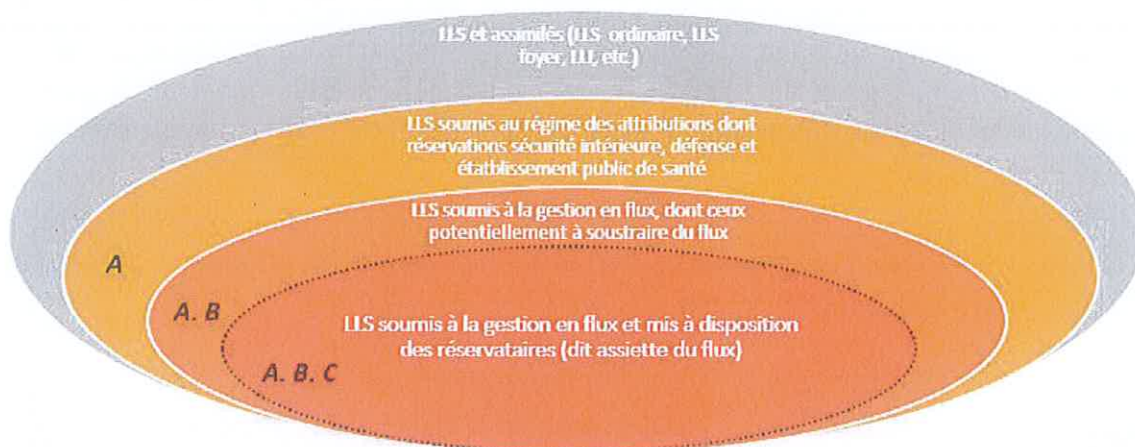
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur sur la commune dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en matière d'attributions aux ménages prioritaires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

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 la commune soumis à la gestion en flux des réservations au regard du Décret n°2020-145 en date 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.) ;
- 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 le bailleur pour les situations identifiées dans le Décret n°2020-145 en date 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.
- 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 en date 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.

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

- 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 le bailleur 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, dont ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées au chapitre VII 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 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 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 au Réservataire, 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 en date 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 01/01/2023, le Réservataire dispose de 3 droits de suite dans le parc du Bailleur sur la commune.

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 le Bailleur et le Réservataire.

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 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 3 dernières années, sur le parc du Bailleur, tous contingents confondus.

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 2021.

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 dispose de 1 droit unique sur le parc du Bailleur faisant l'objet de la présente convention.

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 le réservataire 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 auprès du Bailleur dans la commune, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur la commune, la part de logements réservés représente 0.0 % au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après prévisionnel de la part du flux.

(A titre indicatif, ce prévisionnel de part du flux représente théoriquement, pour 2024, 0 logement à orienter par le Bailleur au Réservataire).

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

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

En effet, ce prévisionnel de la part du flux peut évoluer annuellement au regard de la part de réservations détenues par le Réservataire, 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 du Réservataire.

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 II.C.
- Ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du Réservataire
- Des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R.441-5-4 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 :

- A partir de l'attribution suivie d'un bail signé,
- A défaut, à partir de la mise à disposition d'un logement au réservataire et qui n'aurait pas abouti à une attribution suivie d'un bail signé.

Dans l'hypothèse d'une mise à disposition n'ayant pas abouti à une attribution suivie d'un bail signé, le Bailleur pourra faire bénéficier un autre réservataire de ce logement.

L'atteinte de ce prévisionnel 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 le Réservataire auprès du Bailleur.

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

IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Le Réservataire peut exprimer les besoins qu'il ressent et s'il le souhaite pour répondre au mieux aux besoins des demandeurs de logement social et aux enjeux de son territoire.

L'expression de ces besoins sera prise en compte, dans toute la mesure du possible, par l'organisme bailleur pour orienter des logements au Réservataire, en cohérence avec les besoins des autres réservataires.

Les types de financement suivants PLAI/PLS/PLUS seront dans la mesure du possible, répartis de façon équilibrée, avec l'ensemble des réservataires ainsi que les typologies.

Il est entendu que le Bailleur est lié par d'autres conventions de réservation avec d'autres réservataires.

Le Bailleur 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.

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.

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

OPTION 1 : GESTION DIRECTE

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

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

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.

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.

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 4 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 le Réservataire 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.

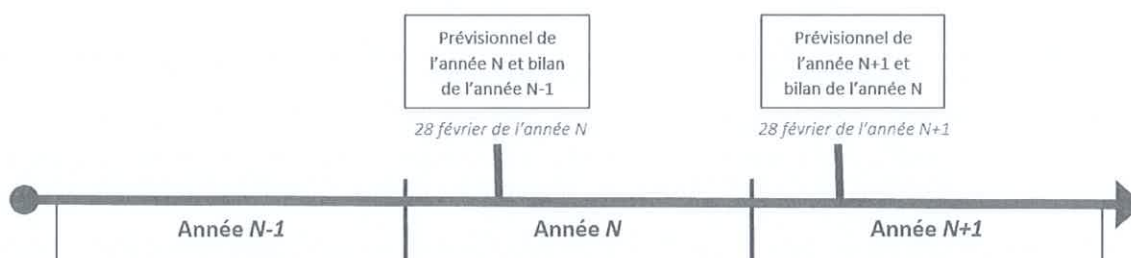
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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).

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, le prévisionnel de la part de flux du Réservataire 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 le réservataire au 1^{er} janvier de l'année N et le volume consommé de droits uniques durant l'année $N-1$.



A. Le suivi du prévisionnel de la part de flux et des expressions des besoins indiqués chapitre IV

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 et du Bailleur.

Ce suivi comprend le prévisionnel de la part de flux et l'ensemble des expressions des besoins 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 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 en date 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, 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 acquéreurs de leur logement durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.



C. Des instances de suivi et validation

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

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le Bailleur de ses engagements, le Réservataire 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 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 Suresnes, le

*Le bailleur, représenté par
Monsieur Hervé MINJON
Directeur Général Adjoint*

*Le réservataire, représenté par
Monsieur Michel VALLADE
Maire*

Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N°D2024/62 du 04/12/2024
LE MAIRE,



JK



CONVENTION D'OBJECTIFS DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS EN FLUX POUR UN RESERVATAIRE AUTRE QUE L'ETAT

Entre :

L'Organisme « CDC Habitat Social », Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré à Directoire et Conseil de Surveillance - Capital social 281 119 536 € - RCS PARIS 552 046 484, dont le siège social est situé 33, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Désigné ci-dessous comme « Le Bailleur », et représenté par Monsieur Stéphane ROCHE habilité à signer la présente convention,

Et :

La Commune de Pierrelaye, représentée par son Maire, Monsieur Michel VALLADE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal n°D2024_XX en date du 4 décembre 2024

Désigné ci-dessous comme « Le Réservataire »

Article 1 – Objet de la présente convention

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dans sa rédaction issue de la Loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018, il est convenu la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif du Bailleur « CDC Habitat » implanté à PIERRELAYE (95480).

La présente convention annule et remplace l'ensemble des conventions de réservation conclus antérieurement entre les deux parties.

En application du Décret n°2020-145 en date du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les termes de la convention de réservation permettront au Réservataire d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L.441-1 du CCH sur le territoire.

La présente convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

Cette convention de réservation porte sur une assiette de logements soumis à gestion en flux et l'affectation d'un flux annuel de propositions de logements au Réservataire partie prenante de la présente convention, au titre des droits acquis à la date de signature de la présente convention.

- Périmètre géographique concerné par la présente convention : Pierrelaye (95480).

Article 2 – Modalités d’application de la gestion en flux

2.1. Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul des flux

Il s’agit de l’ensemble des logements locatifs du Bailleur « CDC Habitat » dont on soustrait les logements réservés par la Défense nationale, la sécurité intérieure et les établissements publics de santé qui restent gérés en stock.

Le parc de référence est le patrimoine conventionné au 1er janvier.

La gestion en flux s’applique sur « l’ensemble du patrimoine locatif social », l’ensemble des logements conventionnés CDC HS.

Le parc de référence est celui résultant de la dernière base RPLS disponible (PLAI, PLUS, PLS).

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel de logement est l’année civile.

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 logement locatif social (LLS)
- Appartenant aux organismes ou gérés par ceux-ci.

Les logements-foyers et les résidences universitaires, les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure ainsi que les logements réservés par les établissements publics de santé sont exclus de la gestion en flux.

Les logements non-conventionnés (PLI et libres) ne faisant pas l’objet de réservations au sens de l’article R.441-1 du CCH sont exclus. Il en est de même pour les logements ANAH qui sont des logements conventionnés.

Les logements destinés à la vente ou à la démolition doivent également être retirés de patrimoine à considérer pour le calcul du flux :

Nombre de logements au 1^{er} janvier (base RPLS)	126
Sécurité intérieure	- 0
Défense nationale	- 0
Etablissement publics de santé	- 0
Ventes	- 0
Démolitions	- 0
TOTAL (Stock de logement soumis à la gestion en flux)	= 126

2.2. Détermination du flux annuel de logements qui sera réparti entre réservataires

Il est appliqué à ce stock de logements un taux de rotation prévisionnel pour obtenir un flux annuel de logements libérés dans le parc existant et destinés à la relocation.

La règle de gestion pour définir le taux de rotation est le rapport entre nombre de sorties de locataire et nombre de logements occupés « en début de période » ; ainsi les livraisons neuves se trouvent exclue du calcul.

Il est précisé que le calcul du taux de rotation ne tient pas compte des logements défense et sécurité intérieur.

Le taux de rotation moyen sur les trois dernières années, sur le département est de : 6.00 %.

Article 3 - Le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux en année 2024

Il convient pour ce calcul de multiplier le stock de logement (cf. art 2.1) par le taux de rotation.

Stock de logement (cf. art. 2.1)	126
Flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux (Stock de logement * Taux de rotation)	126 * 6 % = 8

De ce flux disponible, il est retiré les relogements, et les logements mobilisés prévus pour les mutations internes.

Flux prévisionnel	8
Logements destiné aux relogements dans le cadre des opérations de relogement ANRU	- 0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement ORCOD	- 0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne	- 0
Logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes	- 1
TOTAL (flux à répartir entre réservataire)	= 7

Pour les années suivantes, la réactualisation de l'assiette prévisionnelle se fera en fonction du bilan annuel.

Les réservataires sont 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.

Le Bailleur devra fournir ces données au plus tard le 28 février de chaque année.

Article 4 - Flux de logements affectés au réservataire sur le patrimoine soumis à gestion en flux (hors programme(s) neuf(s) de l'année et opération acquisition / amélioration de l'année)

Il est précisé que les programmes mis en service en cours d'année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux. Ils intégreront l'assiette lors de son actualisation, à l'occasion des bilans annuels.

Pour l'année 2024, 2025, et 2026, le Bailleur « CDC Habitat » s'engage à affecter au Réserveataire « Commune de Pierrelaye » 20 % du flux annuel de logement précité.

Ce pourcentage correspondant aux droits actuels découlant des conventions de réservation en vigueur avant le passage en gestion en flux. En l'absence de droits ou en cas de droits résiduels ne pouvant être exprimés en pourcentage, ce taux correspond à un flux négocié au regard des enjeux et des besoins du Réserveataire sur le territoire.

Le Bailleur s'engage, si nécessaire, à réévaluer ce pourcentage à l'issue du bilan annuel.

Article 5 - Modalités de répartition des flux de logements entre réservataires

Le Bailleur s'engage à traiter l'ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu de leurs besoins respectifs, des orientations d'attributions locales et de l'offre qui se libérera réellement.

Le Réserveataire avec l'appui du Bailleur s'engage à respecter les obligations légales qui lui incombent concernant les publics prioritaires au sens de l'article L.441-1 du CCH ou qui incombent au Bailleur mais qui nécessite la coopération du Réserveataire (1er quartiles et attributions en QPV).

Le Réserveataire et le Bailleur s'engagent à respecter les orientations d'attributions fixées par la CIA le cas échéant ou d'autres documents cadres.



Le Bailleur prend en compte les objectifs de mixité sociale et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au Réservataire.

Le Bailleur veille à préserver les proportions de logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Article 6 - Durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

Article 7 – Programme de construction neuve ou d’acquisition-amélioration

Il est rappelé que les programmes mis en service en cours d’année ne sont pas pris en compte dans le calcul du flux (gestion en stock pour la première mise en location). Les droits de réservation générés par les programmes neufs sont intégrés chaque année dans le bilan annuel.

Volumétrie des réservations

Le Bailleur s’engage à traiter l’ensemble des réservataires de manière équitable en répartissant les propositions de logement de façon équilibrée entre réservataires, au vu du financement accordé, de leurs besoins respectifs, des orientations d’attributions locales et de l’offre qui se libérera réellement. Des échanges pour des ajustements de l’affectation des logements en fonction des candidats potentiels du Réservataire seront programmés. A défaut d’accord entre les différentes parties, le Bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement. Les modalités de mise en service sont prévues dans la convention d’emprunt / subvention.

Article 8 - Désignation des candidats à la location

Lorsque le Bailleur propose un logement au Réservataire, celui-ci s’engage à lui présenter sous 30 jours, trois candidats et transmettre leur dossier complet par mail.

Le Réservataire transmet au Bailleur le numéro unique régional (NUR) actif, les pièces nécessaires à l’instruction en CALEOL, et mentionne le caractère prioritaire le cas échéant de la candidature (DALO, Accord collectif, Syplo, prioritaire dans le cadre de la CIA...).

A défaut de présentation sous 30 jours des candidats par le Réservataire, ou en cas de désistement ou si le demandeur ne fournit pas les pièces demandées par le Bailleur, le Bailleur se réserve la possibilité, après avoir averti le réservataire par mail de positionner le ou les candidats de son choix sur le logement proposé afin de remplir l’obligation issue de l’article R.441-3 du CCH. Dans ces conditions, le Bailleur n’est plus tenu de maintenir le logement disponible pour le Réservataire.

Article 9 – Décompte du flux

L’obligation du Bailleur est réputée tenue et sera comptabilisée dans ses engagements dans le cadre d’une proposition en CALEOL.

Article 10 – Publicité des conditions de désignation des candidats

Les parties soussignées conviennent de se concerter afin de répondre aux dispositions de l'article 70 de la Loi n°2017-86 en date du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté aux termes desquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les commissions d'attribution (CALEOL), ainsi qu'un bilan annuel réalisé à l'échelle départementale des désignations qu'ils ont effectuées.

Article 11 – Avis de vacance

Le Bailleur avisera le Réservataire par mail dès réception du congé par le locataire dans un délai de 48 heures maximum.

Cet avis fera apparaître :

- Les conditions de relocation
- Les modalités de visites
- La date à laquelle le délai de préavis du locataire sortant expire.

Article 12 - Etude des dossiers de candidature

Lors de la libération d'un logement, le Bailleur étudiera toute candidature transmise par le Réservataire dans un délai maximum de 7 jours à compter de la date de réception du dossier. Le Bailleur communiquera au Réservataire les pièces manquantes ou les désistements des candidats et la date de la CALEOL.

Le Bailleur informera le Réservataire de la décision de la CALEOL par l'envoi du procès-verbal.

En cas de refus par la CALEOL des candidats proposés par le Réservataire, ce dernier perd tout droit de désignation sur ce logement.

Conformément à la réglementation lorsque l'attribution d'un logement, situé dans un QPV, à un candidat présenté par le Réservataire a échoué, le logement sera mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux du 1er quartile (L.441-1 alinéa 40 du CCH).

Article 13 - Contrat de bail et occupation du logement

Le contrat de location est conclu directement entre le Bailleur et le candidat désigné.

Le Réservataire n'a pas de lien entre la fonction professionnelle et le logement qui n'est pas un logement de fonction ni un accessoire au contrat de travail. Le Réservataire n'intervient pas dans la conclusion ou la résiliation du contrat de location.

Les rapports entre le Bailleur et le locataire se poursuivront dans les mêmes conditions que pour les autres locataires sans que le Réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit.

Aucun frais de dossier, frais annexes, frais d'agence, ne seront réclamés au candidat pour l'établissement du bail.

Le Bailleur exerce tous les droits de propriété que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Il peut notamment, en cas de non-paiement par le locataire de tout ou partie des sommes dues au titre de l'engagement de location et plus généralement en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations locatives, demander la résiliation de l'engagement de location par voie judiciaire.

A l'expiration de la durée de la présente convention, les baux en cours se poursuivent.

Article 14 - Vente de l'immeuble ou aliénation des droits réels

Le Bailleur peut vendre les immeubles de son parc objet des droits de réservation sans que le Réservataire ait à intervenir pour quelque motif que ce soit, l'obligation vis à vis du Réservataire.

Article 15 - Inexécution des obligations

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes : « Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.

A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant le tribunal compétent. »

Article 16 – Bilan

Conformément à l'article R.441-5-1 du CCH, avant le 28 février de chaque année, le Bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués en CALEOL 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.

Au vu des éléments du bilan réalisé au plus tard le 28 février, la présente convention peut faire l'objet d'un avenant permettant la mise à jour de l'assiette et du flux de logements affecté au Réservataire, en tenant compte de l'évolution du parc (offre nouvelle, démolitions, vente) et des besoins de relogement ANRU, ORCOD, LHI, prévisions de vente et de mutations internes.

Article 17 – Clause de révision

La présente convention fait l'objet d'un avenant si le flux est actualisé à l'issue du bilan annuel.

Si les parties décident de ne pas établir cet avenant les parties feront un état du fonctionnement de la convention lors de cette révision.

Dans tous les cas la convention sera révisée tous les 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

Article 18 – Protection des données personnelles des candidats à la location

Lors du processus d'orientation de candidats et d'attribution de logement, il est identifié trois phases requérant des échanges de données à caractère personnel :

- 1 L'orientation de candidats par le Réservataire vers le Bailleur et la constitution du dossier de candidature à l'attribution d'un logement avec les informations utiles
- 2 L'organisation de la phase de sélection des candidats et la décision d'attribution (correspondant à la CALEOL pour le logement conventionné) ;
- 3 La notification de l'attribution.

Les traitements sur données personnelles requis par ces finalités sont soumis au respect de la réglementation en la matière et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des données personnelles (dit RGPD) et la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2019 relative à l'informatique et aux libertés.

18.1 – Responsabilités de l'organisme gestionnaire et du réservataire

Au titre du RGPD (article 26), lors de la phase d'orientation des candidats et d'attribution de logements, le Bailleur et le Réservataire sont « Responsables conjoints du traitement » des données personnelles des candidats à la location.

Ils déterminent conjointement les moyens et finalités des traitements mis en œuvre dans le cadre de la présente convention de réservation. Les responsabilités spécifiques sur données personnelles de chacun sont circonscrites aux responsabilités conventionnelles respectives.

Ils assurent solennellement avoir défini leurs obligations respectives aux fins d'assurer le respect des exigences de la réglementation en vigueur, y compris dans le cas où ils délégueraient à des sous-traitants sur données personnelles certains des traitements liés aux finalités précitées.

Les termes « données personnelles », « Responsable du traitement », « Responsable conjoint du traitement », « Sous-traitant » et « Personnes concernées » employés ont la signification qui leur est donnée par la réglementation sur la protection des données personnelles.

18.2 – Finalités et traitements mis en œuvre

Les finalités sont : les échanges d'informations entre réservataire et gestionnaire durant les phases d'orientation des candidats et d'attribution des logements.

Les traitements nécessaires à ces finalités peuvent concerner :

- La proposition de différents candidats par le réservataire, comprenant la transmission de l'identité et éventuellement de certaines informations nécessaires au dossier d'instruction, y compris les souhaits des candidats, des données sociales économiques et divers justificatifs ;-
- La demande aux candidats soit par l'organisme soit par le réservataire de constituer leurs dossiers et d'en transmettre les données ;
- L'aide apportée aux candidats lors de la constitution de leurs dossiers par le réservataire ou l'organisme ;
- La notification par l'organisme gestionnaire au réservataire de toute problématique liée à la candidature (ex : dossier incomplet, refus du candidat avant l'attribution, etc.) ;
- La transmission de bons de visite aux candidats par le réservataire ou l'organisme ;
- L'organisation de visites des logements ;
- L'organisation de la phase d'attribution (CALEOL pour les logements conventionnés) et la diffusion des informations nécessaires pour l'instruction des dossiers (transmission des listes de candidats, etc.) ;
- La notification au réservataire par l'organisme de la décision d'attribution prise par la CALEOL (logements réglementés) ou par le gestionnaire (logements non réglementés).

Les personnes concernées sont : les candidats à la location.

Les données personnelles traitées sont :

- Pour le logement réglementé :
 - o Les informations renseignées dans le CERFA et les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat;
 - o Ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.
- Pour le logement non réglementé :
 - o Les informations contenues dans les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat et encadrées par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 ;
 - o Ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.

La base légale est : l'exécution de mesures précontractuelles.

Les destinataires des données personnelles sont : les deux Responsables conjoint de traitement, ainsi que :

- Corrélativement pour la phase d'attribution les autres organismes participants (ils ne sont pas liés par la présente clause) ;
- Les Sous-traitants sur données personnelles de l'un ou l'autre des Responsables conjoints du traitement ;
- Les tiers autorisés.

18.3 - Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement

Chaque Responsable conjoint du traitement est responsable de sa propre conformité au titre du RGPD. Le Bailleur ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité du réservataire et ce dernier ne pourra pas être tenu responsable pour la non-conformité de l'organisme.

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :

- Respecter ses obligations sous la réglementation en vigueur concernant la protection des données personnelles ;
- Informer les occupants sur les modalités du traitement, y compris sur les grandes lignes des présentes clauses, et au regard des droits dont ils disposent ;



- Assurer l'effectivité des droits des Personnes concernées en mettant en place des mesures appropriées pour qu'elles puissent exercer leurs droits, dans la limite des données traitées par chacun des responsables de traitement pour ses propres responsabilités ;
- Avoir pris toutes les mesures de sécurité et organisationnelle nécessaires à la protection des données ;
- Archiver les données personnelles en base intermédiaire à l'issue des finalités sus énoncées et dans des conditions de sécurité adéquates, avec des accès très restreints à certains collaborateurs et pour une durée proportionnée et limitée qui ne saurait excéder la durée légale ou réglementaire liée à chacune des obligations légales affectées à chaque traitement sur données personnelles ;
- Tenir et mettre à jour régulièrement des registres de traitement réglementaires ;
- Coopérer de bonne foi avec l'autre Responsable conjoint du traitement, et notamment concernant toutes questions de sécurité comme de violation de données.

Pour les violations de données personnelles dans le cadre des échanges liés aux finalités décrites :

Le Responsable conjoint du traitement notifie à l'autre Responsable conjoint du traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de vingt-quatre (24) heures après en avoir pris connaissance et par le moyen suivant : [email à la personne désignée par l'autre Responsable conjoint du traitement]. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au Responsable du traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente.

Si le Responsable conjoint du traitement concerné est légalement tenu de déclarer cette violation à son Autorité nationale de contrôle (CNIL en France) ou aux personnes concernées, il en informera l'autre Responsable conjoint du traitement.

Fait à, Eaubonne

Le

Pour l'Organisme « CDC Habitat Social »

Stéphane ROCHE

Pour le réservataire « Commune de Pierrelaye »

Michel VALLADE

Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N°D2024162 du 04/12/2024
LE MAIRE,



Jr



CONVENTION BILATERALE GESTION EN FLUX

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire Commune de Pierrelaye sur le territoire de PIERRELAYE

Entre

La **Commune de Pierrelaye**, représentée par son Maire, Monsieur Michel VALLADE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal n°D2024_XX en date du 4 décembre 2024,

Ci-après dénommée « **le Réservataire** », d'une part,

Et

La **S.A HLM « 1001 Vie Habitat »**, ayant son siège social au 31 rue de la Fédération 75015 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés sous le numéro Paris B 572 015 451, représenté par Monsieur BOUBENNEC, agissant en qualité de Directeur Ile-de-France, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « **le Bailleur** » d'autre part,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.441-1, R.441-5 et R.441-5-2,
Vu la Loi n°90-449 en date 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 en date du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,

Vu la Loi n°2007-290 en date du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable,

Vu la Loi n°2009-323 en date du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

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

Vu la Loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu le Décret n°2020-145 en date 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 en date 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 ;

Il est convenu de ce qui suit :

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 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 « Commune de Pierrelaye » sur le patrimoine du Bailleur « 1001 Vies Habitat » implanté sur le territoire de la Commune de Pierrelaye, 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 en date 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 de Pierrelaye.

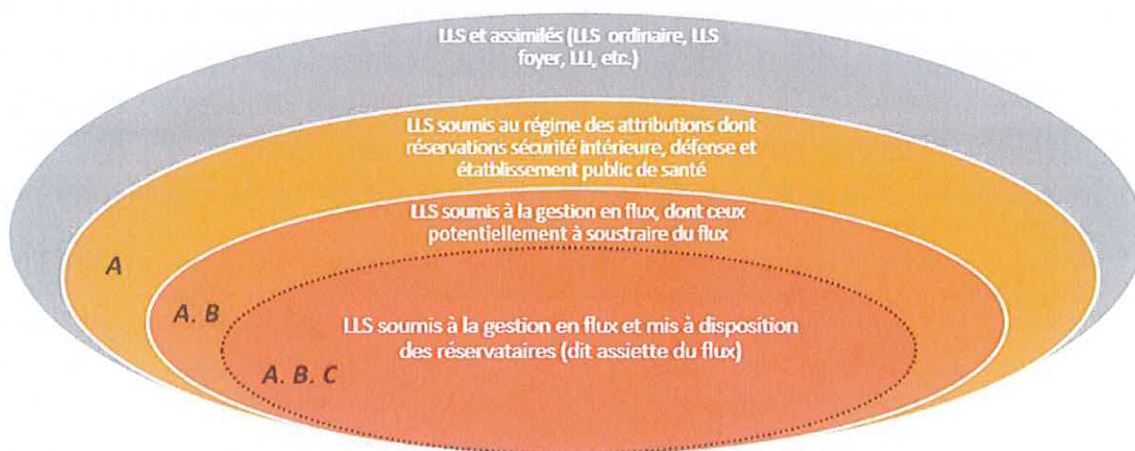
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du Bailleur « 1001 Vies Habitat » sur le territoire de la Commune de Pierrelaye dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les 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 de Pierrelaye et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département du Val-d'Oise.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans ces conventions bilatérales sont les logements de l'ensemble du patrimoine du Bailleur « 1001 Vies Habitat » gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la Commune de Pierrelaye soumis à la gestion en flux des réservations au regard du Décret n°2020-145 en date 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 « 1001 Vies Habitat » 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.)
- 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.), 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 « 1001 Vies Habitat » pour les situations identifiées dans le Décret n°2020-145 en date 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.
- 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 en date du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la Commune 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 le Bailleur « 1001 Vies habitats » 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, dont ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées à l'article 8 de la présente convention.

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

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

Un recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au 1^{er} janvier 2023, le Réservataire « Commune de Pierrelaye » bénéficie de :

- **16 droits de réservation en droits de suite qui expirent le 01 février 2067.**

C. La transformation du stock en flux

Le Bailleur « 1001 Vies Habitat » applique les modalités de conversion du stock en flux prévues par le Décret n°2020-145 en date du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux.

Le flux annuel est exprimé en pourcentage. Il correspond au rapport entre le nombre de logements sur lequel le Réservataire « Commune de Pierrelaye » 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.

Nombre de droits de réservation
sur le territoire
Nombre total de lots du bailleur

Au 24 novembre 2023, le Réservataire « Commune de Pierrelaye » dispose de 20.30% du flux annuel de logements sur le parc du bailleur « 1001 Vies Habitat » sur le territoire de la Commune de Pierrelaye.

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, ainsi que les logements soustraits du flux, actualisés des mises en service annuelles.



Sur le territoire de la Commune de Pierrelaye, la part de logements réservés représente 20.3% du flux annuel total de logements de l'organisme Bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

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

Le 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.

La révision annuelle prendra également en compte l'extinction des droits arrivés à échéance et des garanties d'emprunts.

La part du flux peut donc évoluer annuellement au regard la part de réservations détenues par le Réservataire, objectivée par le nombre de droits venus à expiration ou nouvellement acquis par ce dernier auprès du Bailleur.

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 vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du Réservataire « Commune de Pierrelaye »
- Des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R.441-5-4 du CCH) dont le volume est à déterminer entre le Bailleur et le Réservataire.

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.

C. La comptabilisation de la part du flux de logements

Le décompte du flux s'effectue à partir des mises à disposition de logement au Réservataire.

Il prendra en compte les logements rendus par le Réservataire « Commune de Pierrelaye » faute de candidats ou les logements repris par le Bailleur « 1001 Vies Habitat » pour dépassement du délai de désignation d'un mois. Les logements repris par le Bailleur pour un autre motif ne seront pas décomptés. Les logements repris et rendus pourront être proposés à un autre réservataire.

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

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

Avec le Bailleur « 1001 Vies Habitat », c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent de la Commune de Pierrelaye, dans sa totalité. La Commune de Pierrelaye propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services de la Commune de Pierrelaye par les organismes bailleurs.

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

V. 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.

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.

Les documents à transmettre par le Bailleur au Réservataire dans le dossier de commercialisation sont les suivants :

- Plans individuels des logements (typologie et surface),
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Loyers et charges estimatifs,
- Type de chauffage,
- Liste des n° RPLS...
- Date de livraison prévisionnelle.

Le Réservataire « Commune de Pierrelaye » dispose alors d'un délai maximum de 1 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

Le Bailleur « 1001 Vies Habitat » s'engage à informer le Réservataire « Commune de Pierrelaye » 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.

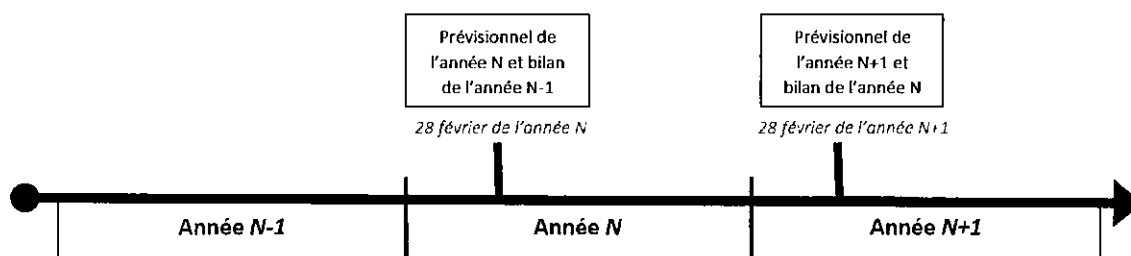
VI. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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).

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 « Commune de Pierrelaye » dans le parc du Bailleur « 1001 Vies 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 nombre de logements mis à disposition du réservataire « Commune de Pierrelaye », le nombre de logements attribués le nombre de logements ayant fait l'objet de baux signés.



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 « Commune de Pierrelaye » et du Bailleur « 1001 Vies Habitat ».

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 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 en date 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 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 « 1001 Vies Habitat » par écrit ou mises à disposition sur un espace partagé à l'ensemble des réservataires.

VII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le Bailleur « 1001 Vies Habitat » de ses engagements, le Réservataire « Commune de Pierrelaye » 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).

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 du 1er janvier 2024.

Fait en deux exemplaires à CERGY, le

**Pour la S.A H.L.M « 1001 Vies Habitat »
Le Directeur Ile-de-France
Stéphane BOUBENEC**

**Pour la Commune de Pierrelaye
Le Maire
Michel VALLADE**

ANNEXE 1

ETAT DES LIEUX DU CONTINGENT DU RESERVATAIRE

Réservataire	Départ.	Commune	EPCI	Résid.	ESI	Typo.	Financ	Groupe financement	Fin convention	Nombre ESI	Nombre année
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0026	F5	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0027	F5	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0035	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0036	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0042	F3	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0055	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0057	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0058	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0008	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0011	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0012	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0016	F4	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0017	F5	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	R119L	R119L-0025	F5	PLA	PLUS	2029	1	6
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0001	F2	PAULI	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0005	F2	PAULI	PLUS	2045	1	22

MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0006	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0007	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0008	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0011	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0013	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0015	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0016	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0019	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0021	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0022	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0024	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0027	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0032	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0036	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0037	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0041	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0042	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0044	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0045	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0047	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22

MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0049	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0050	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0051	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0052	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0054	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0055	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0056	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0057	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0058	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0059	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0060	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0062	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0066	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0068	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0069	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0073	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0074	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0078	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0086	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0089	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22

MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0094	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0098	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0102	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0103	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0105	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0106	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0108	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0121	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0122	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0125	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0133	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0138	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0139	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0140	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0144	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0147	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0148	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0150	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0151	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0157	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22

MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0158	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0159	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0160	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0164	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0167	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0168	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0171	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0173	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0175	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0182	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0191	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0199	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0203	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0204	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0205	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0212	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0213	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0214	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0715	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0223	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22

MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0227	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0230	F3	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0235	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0237	F4	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0240	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0295	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0310	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0325	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0330	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0332	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1229L	1229L-0345	F2	PALUL	PLUS	2045	1	22
MAIRIE DE PIERRELAYE	95	PIERRELAYE (95)	CA VAL PARISIS	1769L	1769L-3104	F3	PLAIN	PLAI	2065	1	42

ANNEXE 1 – Calcul de l’assiette du territoire pour l’année 2023

Le nombre de logements de l’assiette s’obtient par la multiplication du nombre de logements du territoire auxquels ont été soustraits l’ensemble des exclusions, et du taux de rotation du bailleur.

Le nombre de logements est celui issu de l’état ci-dessous remis à jour chaque année sur la base du RPLS déduit des logements suivants :

Nombre de logements RPLS conventionnés au 1 ^{er} /01/2023	79
Logements identifiés comme n’étant pas légalement dans l’assiette (LLI/PLI, démolitions, ventes, etc...)	0
Logements identifiés dans le décret du 20 février 2020 (mutations internes, relogements ANRU, etc...)	1
Nombre de logements dans l’assiette du flux à répartir sur l’ensemble des réservataires	5

Le taux de rotation du bailleur équivaut au nombre de départs constaté lors des 4 dernières années au sein de l’assiette définie ci-dessus.

Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N°D2024162 du 04/12/24
LE MAIRE,

JL



CONVENTION BILATERALE

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

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.441-1, R.441-5 et R.441-5-2 ;

Vu la Loi n°90-449 en date 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 en date du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

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

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

Vu la Loi n°2017-86 en date du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la Loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu le Décret n°2020-145 en date 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 en date 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 ;

La Commune de Pierrelaye, représentée par son Maire, Monsieur Michel VALLADE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal n°D2024_XX en date du 4 décembre 2024,

Ci-après dénommée « **le Réservataire** », d'une part,

Et

La S.A HLM « ERIGERE », ayant son siège social au 8 Boulevard Victor Hugo 92110 Clichy, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés sous le numéro Nanterre B 612 050 591, représenté par Monsieur Stanislas JOBBE-DUVAL, agissant en qualité de Directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « **le Bailleur** » d'autre part,

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 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 « Commune de Pierrelaye » sur le patrimoine du Bailleur « ERIGERE » implanté sur le territoire de Pierrelaye, 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 en date 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 en date 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 Pierrelaye.

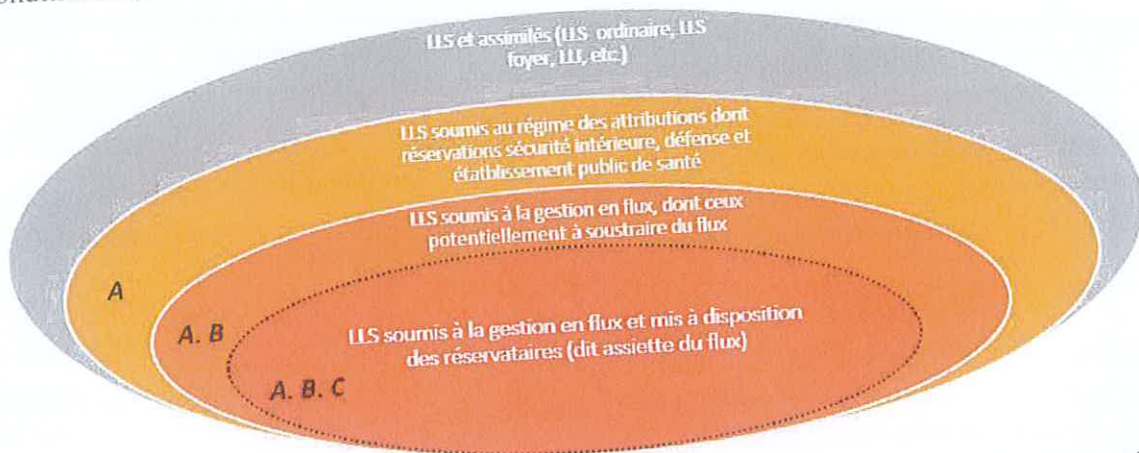
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en unité et/ou pourcentage du patrimoine locatif social du Bailleur « ERIGERE » sur le territoire de Pierrelaye selon les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations 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 Pierrelaye et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département du 95.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du Bailleur « ERIGERE » gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de Pierrelaye soumis à la gestion en flux des réservations au regard du Décret n°2020-145 en date 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.)
- 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 le bailleur pour les situations identifiées dans le Décret n°2020-145 en date 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.
- 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 en date 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.

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

- 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.

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, 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 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 « Commune de Pierrelaye » 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 « ERIGERE » au Réservataire « Commune de Pierrelaye », 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 01/01/2024, le Réservataire « Commune de Pierrelaye » dispose de 7 droits de suite dans le parc du Bailleur « ERIGERE » sur le territoire de Pierrelaye.

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 le Bailleur « ERIGERE » et le Réservataire « Commune de Pierrelaye ».

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 du 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 \neq N et N-1)
- Dénominateur = Logements à Mode d'occupation (MODE = 1 et 2) et Année de première mise en location (LOCAT \neq 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 « ERIGERE », tous contingents confondus, à l'échelle territoriale de l'EPCI de rattachement de la commune.

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 sur le parc conventionné Erigere.

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 01/01/2024, le Réservataire « Commune de Pierrelaye » dispose de 10 droits uniques sur le parc du Bailleur « ERIGERE » faisant l'objet de la présente convention.

Ce calcul a été opéré en prorogeant de 5 ans la durée moyenne des conventions de réservations en droit de suite.

GROUPES UNIQUES	NOM DE LA RESIDENCE	DATE DE FIN DU DROIT DE SUITE	Valeurs Durée moyenne annuelle du droit de suite restante	nombre de logements en droit de suite	TAUX DE ROTATION DE L'EPCI
<input type="checkbox"/> 6200	<input type="checkbox"/> PIERRELAYE - LOUISE AUBIN	01.04.2035	19,26	7	6,80%
Total général			19	7	6,80%

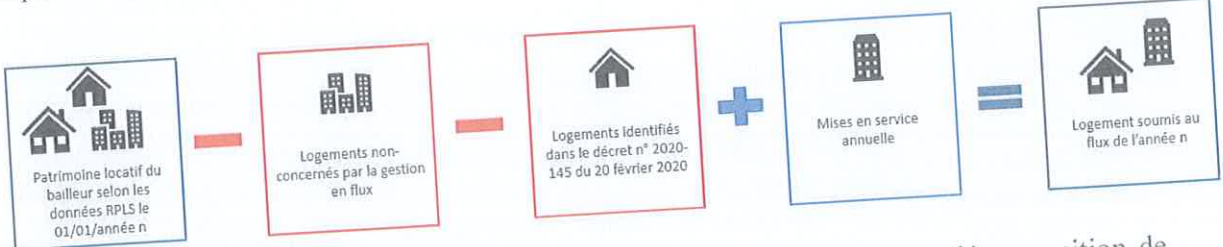
Conversion des droits de suite (DS) en droit unique (DU)	nombre de DS x durée moyenne restante des DS x Taux de rotation
nombre de DS	7
Durée moyenne restante en années des DS incrémentée de 5 ans	19
Taux de rotation de l'EPCI	6,80%
nombre de DU	10
Nombre de DU à consommer en flux par an sur une durée équivalente à celle des DS	0,52

Pour rappel sur le taux de rotation	
Taux ERIGERE (régional)	7,25%
Taux EPCI communauté d'a	6,80%

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.



A titre d'illustration sur le parc d'Erigere se trouvant à Pierrelaye, voici la décomposition de l'assiette.

nombre de logements	INCLUS/EXCLU GESTION EN FLUX	MOTIF EXCLUSION	Total
<input type="checkbox"/> INCLUS		SANS OBJET	33
Total général			33

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 le Réservataire « Commune de Pierrelaye » 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

« Commune de Pierrelaye » auprès du Bailleur « ERIGERE » sur le territoire de Pierrelaye, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de Pierrelaye, la part de logements réservés par le Réservataire « Commune de Pierrelaye », représente **21.21%** au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

FAMILLE STATS RESERVATAIRE	Valeurs	Poids du réservataire
ACTION LOGEMENT	nombre de logements par réservataire	
ETAT	16	48,48%
VILLE	10	30,30%
Total général	7	21,21%
	33	100,00%

(A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, 1 logement à orienter par le Bailleur « ERIGERE » au Réservataire « Commune de Pierrelaye ».)

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 « Commune de Pierrelaye », objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du Bailleur « ERIGERE ».

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 « Commune de Pierrelaye ».

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 « Commune de Pierrelaye »
- Des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R.441-5-4 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

Sur le territoire de Pierrelaye, le décompte du flux annuel conventionnel (dont l'assiette est définie avec le Bailleur) est acté dès l'envoi de la proposition par le Bailleur « ERIGERE », au Réservataire « Commune de Pierrelaye », pour deux tours de proposition maximum quel que soit l'issue : désignation suivie d'une attribution ou non et, le cas échéant attribution suivie d'un bail signé ou non.

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par le Réservataire « Commune de Pierrelaye » auprès du Bailleur « ERIGERE ».

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

IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Des objectifs indicatifs pour aider le Bailleur « ERIGERE » dans l'orientation des logements sont indiqués dans la présente convention afin de répondre au mieux aux besoins des réservataires. Ces objectifs indicatifs s'entendent sous l'aléa des libérations des logements qui viendraient à intervenir sur la période.

Au regard de la ventilation par typologie de logement du parc du Bailleur « ERIGERE » sur la ville de Pierrelaye, le Bailleur « ERIGERE » pourrait proposer au Réservataire « Commune de Pierrelaye » une ventilation théorique conforme en proportion, à celle du tableau ci-après :

Type de logement	Valeurs		VENTILATION DES DU
	<input type="checkbox"/> nombre de logements	Poids de la typologie	
Type 1	6	18,18%	2
Type 2	23	69,70%	7
Type 3	4	12,12%	1
Total général	33	100,00%	10

Il est entendu que le Bailleur « ERIGERE » est lié par 2 autres conventions de réservation avec 2 autres réservataires.

FAMILLE STATS RESERVATAIRE	Valeurs		Poids du réservataire
	<input type="checkbox"/> nombre de logements par réservataire		
ACTION LOGEMENT	16	48,48%	
ETAT	10	30,30%	
VILLE	7	21,21%	
Total général	33	100,00%	

Le Bailleur « ERIGERE » 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.

Le Bailleur « ERIGERE » 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.

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

Avec le Bailleur « ERIGERE », c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du Réservataire « Commune de Pierrelaye », dans sa totalité. Le Réservataire « Commune de Pierrelaye » propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du Réservataire « Commune de Pierrelaye » par le Bailleur « ERIGERE » via un 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.

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.

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

- Plans individuels des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Eléments relatifs aux tarifs des logements
- Annexes et tarifs
- Photographies de la résidence.

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 6 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

Le Bailleur « ERIGERE » s'engage à informer le Réservataire « Commune de Pierrelaye » 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.

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).

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 « Commune de Pierrelaye » dans le parc du Bailleur « ERIGERE » 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 « Commune de Pierrelaye » au 1^{er} 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 « Commune de Pierrelaye » et du Bailleur « ERIGERE ».

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 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 en date 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, concernant 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 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 « ERIGERE » au travers de la maquette réglementaire imposée par l'Etat.

C. Des instances de suivi et validation

Les instances de suivi et de validation entre le Réservataire « Commune de Pierrelaye » et le Bailleur « ERIGERE » prendront la forme d'au moins une réunion annuelle de bilan après transmission du tableau de suivi.

Selon les besoins, des échanges plus réguliers pourront avoir lieu, notamment durant la première année de mise en œuvre.

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

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le Bailleur « ERIGERE » de ses engagements, le Réservataire « Commune de Pierrelaye » 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 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 Clichy-La-Garenne, le XX/XX/2024

Le Bailleur « ERIGERE », représenté par

Le Réservataire « Commune de Pierrelaye », représentée par Michel VALLADE, Maire