Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20231221-CC-2023-200-CC
Date de télétransmission : 12/01/2024
Date de réception préfecture : 12/01/2024

CONVENTION DÉFINISSANT LES RÈGLES APPLICABLES AUX RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX RELEVANT DU CONTINGENT RÉSERVÉ PAR TERRES D'ARGENTAN INTERCO SUR LE PATRIMOINE DU BAILLEUR SOCIAL ORNE HABITAT

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L441-1 ;

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

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

Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logement notamment les articles R441-5-3 et R441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La présente convention est établie entre :

TERRES D'ARGENTAN INTERCO, représentée par Monsieur Frédéric LEVEILLE, Président, Désigné ci-dessous comme « le réservataire »,

d'une part,

Et

Le bailleur social **ORNE HABITAT** et représenté par Monsieur Christophe BOUSCAUD, agissant en qualité de Directeur Général dudit Office en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 11 septembre 2008 régulièrement transmise à la préfecture de l'Orne, le 16 septembre 2008. Ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu de l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation et de la délibération du Conseil d'Administration en date du 14 septembre 2021, régulièrement transmise à la Préfecture de l'Orne le 21 septembre 2021.

Désigné ci-dessous comme « l'organisme »,

d'autre part,

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20231221-CC-2023-200-CC
Date de télétransmission : 12/01/2024
Date de réception préfecture : 12/01/2024

PREAMBULE

Les modalités d'accès aux logements locatifs sociaux constituent un enjeu majeur en vue de favoriser la mixité sociale, renforcer l'égalité des chances dans l'habitat des ménages prioritaires, et développer une gestion partagée et efficiente de la demande et des attributions entre tous les acteurs.
Il est rappelé ici que les collectivités locales, tout comme Action Logement Services et les bailleurs sociaux, doivent consacrer au moins 25 % de leurs attributions annuelles aux ménages prioritaires.

La présente convention vise à définir les modalités d'exercice des droits de réservation du patrimoine locatif social conformément au 3ème alinéa de l'article L 441-1 du CCH.

À ce titre, elle formalise le droit de réservation du réservataire dans sa commune et définit de manière contractuelle les modalités d'utilisation de ce contingent communal.

La présente convention remplace toute autre convention de réservation aux fins d'être en conformité avec les dernières obligations réglementaires sur la gestion en flux des contingents de réservation de logement locatifs sociaux.

La présente convention s'applique aux logements mentionnés à l'article 1 (1-a). Elle ne s'applique pas aux logements non conventionnés de l'organisme.

ARTICLE 1 : DÉTERMINATION DU NOMBRE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS RÉSERVÉS

1-a – patrimoine locatif social concerné

Le patrimoine de l'organisme objet de la convention est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH.

Ce patrimoine est composé :
• des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et des logements sociaux relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;

• des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;

• des logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L411-6 du CCH
Pour les sociétés d'économie mixte agréées (article L481-1 du CCH) en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de LLS, seuls les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL sont pris en compte.

Les logements foyers et les résidences universitaires ne relèvent pas des dispositions générales du CCH relatives aux attributions, et donc de la gestion en flux. Il en est de même pour les logements financés en PLI.

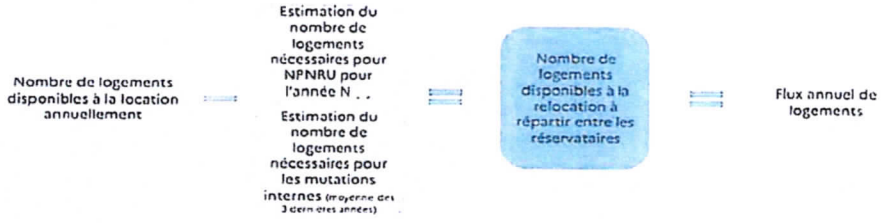
1-b – Calcul du flux annuel de logement exprimé en pourcentage

La réservation porte sur un **flux annuel** de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme. Il est exclu de ce parc dit de référence les réservations faites au profit des services référant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ou de la santé qui portent sur des logements identifiés dans des programmes

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20231221-CC-2023-200-CC
Date de télétransmission : 12/01/2024
Date de réception préfecture : 12/01/2024

ETAPE 1

ETAPE 2



Pour le calcul du flux annuel, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires dans l'année aux :

• mutations des locataires du parc social (moyenne des attributions de l'organisme sur les trois dernières années)

• relogements des personnes dans le cadre :

- d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi 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 mentionnées aux articles L741- 1 et L741-2 ou en application des articles L521-3-1, L521-3-2 et L521-3-3
- dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions de l'article L443-7 et suivants.

<u>L'assiette de calcul du flux se définit comme telle :</u>

L'organisme s'engage à transmettre avant le 28 février de chaque année le nombre de logements locatifs sociaux constituant le parc de référence et le nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours. (<u>cf</u> tableau en annexe 1)

<u>1-c – L'état du stock de logements réservés pour les collectivités territoriales</u>

Le recensement des droits existants pour les collectivités territoriales est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation, issu :

• des garanties d'emprunt, maximum 20% des logements de l'opération garantie répartis au prorata des garanties des garants ;

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20231221-CC-2023-200-CC
Date de télétransmission : 12/01/2024
Date de réception préfecture : 12/01/2024

• d'un apport financier et/ou de foncier, selon négociation.

1-d – Volume de logements proposés

L'annexe 1 de la présente convention répartit le volume annuel de logements proposés au titre du contingent communal en prenant en compte :

- Le nombre de logements locatifs sur lesquels est ouvert un droit de réservation comme précisé ci-dessus.
- Le nombre de logements concernés par le flux
- Le taux de rotation de l'organisme en moyenne sur les trois dernières années (nombre de départs dans l'année N-1(nombre de libérations de logements) / nombre de logements N-1)

Soit :

$$\text{Part du réservataire} = \left[\frac{\text{Nb droits de suite} + \text{Nb droits uniques}}{\text{Nb logements concernés par le flux}}\right] \times \left[1 - \text{Taux de rotation moyen des 3 dernières années}\right]$$

Ainsi pour 2024, l'organisme s'engage à affecter au réservataire 0,0 % du flux annuel de logements précités.

Si ce % est inférieur à 1, l'organisme s'engage à proposer **au moins 1 logement** dans l'année (sous réserve de libération sur le parc concerné) au réservataire.

Pour les années suivantes, le pourcentage du flux annuel de logements affecté au réservataire sera actualisé chaque année en fonction de l'enquête RPLS la plus récente ou des données issues du progiciel interne de l'organisme, complété des prévisions de livraisons et démolitions pour l'année en cours. Ces objectifs seront négociés et signés annuellement avant le 31 mars de l'année en cours, via un avenant qui consistera en une actualisation de l'annexe 1.

ARTICLE 2 : MODALITÉS DE GESTION DE LA RÉSERVATION INTERCOMMUNALE

Le mode de désignation des candidats retenu entre le réservataire et l'organisme est celui de la gestion déléguée.

Gestion en flux déléguée :

Terres d'Argentan Interco indique l'éligibilité de sa réservation sur le logiciel Imhoweb pour chaque demande de logement social repérée.

L'organisme opère la désignation des candidats pour le compte du réservataire et rend compte tous les ans du bilan de ces désignations, ou à tout moment suite à demande du réservataire, dans le respect de la règlementation en vigueur, des priorités nationales, orientations d'attribution définies par la CIA de l'EPCI et du règlement de la commission d'attribution.

En cas de désistement ou de refus du candidat après attribution d'un logement en CALEOL, l'obligation de proposition d'un logement au réservataire par l'organisme est réputée tenue et comptabilisée dans le bilan annuel.

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20231221-CC-2023-200-CC
Date de télétransmission : 12/01/2024
Date de réception préfecture : 12/01/2024

ARTICLE 3 : CAS DES LOGEMENTS NEUFS

Les logements neufs ne sont pas comptabilisés dans l'assiette de calcul du flux lors de leur mise en service. Ils font l'objet d'une gestion dite « en stock » et sont répartis en concertation entre les différents réservataires et le bailleur.
Ces logements neufs rentreront dans l'assiette du calcul du flux dès leur 1ère libération.

ARTICLE 4 : MODALITES DE SUIVI ET EVALUATION ANNUELLE DE LA CONVENTION

L'organisme transmet avant le 28 février de chaque année, un bilan annuel des logements proposés ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction :

- Au représentant de l'Etat dans le département
- Au Président de l'EPCI concerné, ce bilan étant soumis à la conférence intercommunale du logement avant le 31 mars.
- Au réservataire

La présente convention fera l'objet d'une évaluation annuelle avec le réservataire et pourra, sur les bases de cette évaluation, faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 5 : DURÉE ET DE RENOUVELLEMENT ET DE RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention de réservation est renouvelée annuellement par un accord tacite.
Cette convention pourra être révisée par avenant pour tenir compte des évolutions de la législation et de la réglementation.

En cas de non-respect par l'une des parties de la convention de leurs engagements, la convention peut être résiliée après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements de la présente convention est passible des sanctions pécuniaires prévues au a) du 1° du I de l'article L342-14 du CCH.

Fait
à Argentan le 3/1/2024

Le Président de Terres d'Argentan Interco

Frédéric LEVEILLE

Le Directeur Général d'Orne Habitat

Christophe BOUSCAUD

Accusé de réception en préfecture
061-200068450-20231221-CC-2023-200-CC
Date de télétransmission : 12/01/2024
Date de réception préfecture : 12/01/2024

ORNE HABITAT

Terres d'Argentan INTERCO

ANNEXE 1

Calcul des droits prévisionnels du réservataire pour l'année 2023

UHS Normandie

Année de référence :
2023

Nom du bailleur :
ORNE HABITAT

Terres d'Argentan Interco

en nombre de logements		*en nombre de logements*	
10 935	Parc locatif au 01/01/2023	2	Nombre de droits de suite
0	dont logements défense nationale		Nombre de droits uniques
0	dont logements voués à la vente		
502	dont logements voués à la démolition		
7	nécessaires aux relogements NPNRU sur l'année 2023		
181	nécessaires aux mutations internes 2023		
en pourcentage	Taux de rotation du bailleur sur le département		
11,6%	2020		
12,8%	2021		
11,2%	2022		
11,9%	Taux de rotation moyen sur les 3 dernières années		

Décomposition du calcul de l'assiette

Phase 1 : définition du stock de logements

Parc locatif	*moins*	Logements défense nationale	Logements voués à la vente	Logements voués à la démolition	=	Logements concernés par le flux
10 935		0	0	502		10 433

Phase 2 : Nombre de logements disponible à la location

Stock de logements	*fois*	Taux de rotation moyen des 3 dernières années	=	Logements disponibles à la location
10 433		11,9%		1 238

Phase 3 : Nombre de logements concernés par le flux à répartir entre les réservataires

Logements disponibles à la location	*moins*	Logements nécessaires NPNRU	Logements nécessaires aux mutations internes	=	Prévisionnel de logements à répartir entre réservataire
1 238		7	181		1 050

Calcul des droits de réservations du contingent communal

Part du réservataire : Terres d'Argentan Interco

Droits de suite	Droits uniques	*fois*	1 *moins*	Taux de rotation moyen des 3 dernières années	=	Part du réservataire
2	0			11,9%		0,0%

divisé par

Logements concernés par le flux
10 433

Soit un prévisionnel de logements réservés
0