

DÉCISION DGS 2024/55

Approuvant la Convention tripartite 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux de la SA d'HLM ERILIA, relevant du contingent des réservataires COMMUNE DE VILLABE et COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART sur le territoire de la commune de VILLABE

Le Maire de la commune de Villabé,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, en particulier l'article L2122.22,

VU la délibération n°73/2023 du Conseil Municipal en date du 10/11/2023 sur le principe de la gestion en flux et portant délégation au Maire dans le domaine,

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

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

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

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

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

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

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

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

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

VU le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,

VU :

- La CIA, approuvée en CIL du 20 juin 2023,
- La Charte intercommunale des relogements dans le cadre des opérations du NPNRU, approuvée en CIL du 8 juillet 2021,
- La délibération de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, en date du 12 décembre 2017 relative à la définition de l'intérêt communautaire,

CONSIDÉRANT que cette convention définit les modalités de transformation en « flux » des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine du bailleur, la SA d'HLM Erilia, implanté sur le territoire de la commune de VILLABE,

d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

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

D É C I D E

ARTICLE 1 : Autorise le Maire à signer la convention tripartite 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux de la SA d'HLM ERILIA, relevant du contingent des réservataires COMMUNE DE VILLABE et COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART sur le territoire de la commune de VILLABE, annexée à la présente.

ARTICLE 2 : La présente décision sera consignée dans le registre des décisions du Maire et transmise au représentant de l'Etat dans le département de l'Essonne.

ARTICLE 3 : Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent acte dont ampliation sera adressée au bailleur et à l'EPCI.

ARTICLE 4 :

Fait à Villabé, le 30 juillet 2024

Karl DIRAT

Maire de Villabé
Vice-Président de la
C.A Grand Paris Sud
Seine Essonne Sénart



Pour le Maire, l'Adjoint
faisant fonction de Maire

Fabrice ROUZIC

Le présent acte peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif territorialement compétent ou d'un recours gracieux auprès de la Commune de Villabé, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.



**Convention tripartite 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations
de logements locatifs sociaux relevant du contingent des réservataires
Commune de VILLABÉ et Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart
sur le territoire de la Commune de VILLABÉ**

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;
Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;
Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;
Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;
Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
Vu le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux ;
Vu l'arrêté du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;
Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

Vu :

- La CIA, approuvée en CIL du 20 juin 2023 ;
- La Charte intercommunale des relogements dans le cadre des opérations du NPNRU, approuvée en CIL du 8 juillet 2021 ;
- La délibération de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, en date du 12 décembre 2017 relative à la définition de l'intérêt communautaire.

Entre

La **Commune de VILLABÉ**, représentée par son Maire, Karl DIRAT, d'une part, en vertu d'une délibération N° 2023/73 en date du 10 novembre 2023,

La **Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart** représentée par son Président, Monsieur Michel BISSON, d'autre part, en vertu d'une délibération N° DEL-2024/043 en date du 06 février 2024,

ci-après dénommées « le réservataire »

Et

Le bailleur **ERILIA** dont le siège social est situé 72 bis, Rue Perrin Solliers 13291 Marseille cedex 6, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 058 811 670 représentée par sa directrice Régionale, Laetitia MANGANI, 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 tripartite définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine du bailleur Erilia implanté sur le territoire de la **Commune de VILLABE**, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

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

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

En l'espèce, la présente convention porte sur le territoire de la **Commune de VILLABE**.

Suite à sa création par la fusion des anciens EPCI et en application de sa délibération du 12 décembre 2017 relative à la définition de l'intérêt communautaire, Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart a procédé à l'harmonisation des modalités d'octroi de ses garanties d'emprunts aux bailleurs sociaux, afin d'appliquer des règles identiques en tout point du territoire. Dans la même logique d'harmonisation, l'agglomération rétrocede à chaque commune de son territoire les droits de réservation de logements qui lui sont octroyés par les bailleurs en contrepartie de ses garanties d'emprunt.

Afin d'harmoniser également les modalités d'application de cette disposition et d'encadrer sa mise en œuvre de façon identique en tout point du territoire, cette disposition est stipulée dans chaque délibération communautaire relative à l'octroi de garanties d'emprunts.

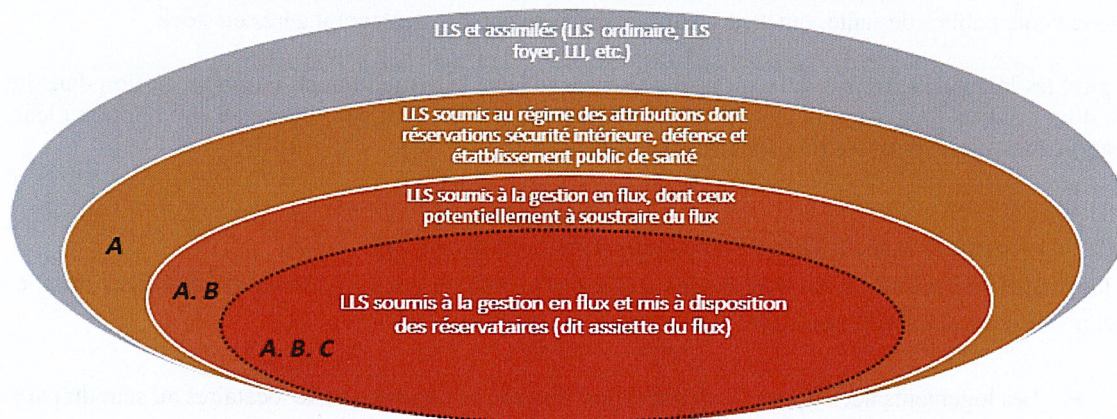
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur implanté sur le territoire de la **Commune de VILLABE**, dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations 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 VILLABE**, et pour chacun des autres réservataires (donc à l'exception de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart), disposant d'un patrimoine dans le département de l'Essonne.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

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

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



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

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

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

Ce patrimoine est composé des logements :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
 - Il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social qui concernent les locataires du bailleur social, dites "mutations internes". Les décohabitations et les mutations « externes » ne rentrent pas dans ce champ d'application.
- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,

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

- 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.

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 de la commune de CESSON 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 au 31 décembre 2023.

Celui-ci a été transmis par **le bailleur Erilia** à la **commune de VILLABE** en accord avec le cadrage régional Etat/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations du 19 octobre 2021. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au 31 décembre 2023, le réservataire dispose de 30 droits de suite dans le parc du bailleur sur le territoire de la Commune de VILLABE (incluant les droits de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart), **qui expirent le 15/09/2105 (dont 5 années de prorogation).**

La durée moyenne restante des droits de réservation dans le parc du bailleur sur le territoire de la Commune de VILLABE est ainsi de **81** années à cette date.

Le détail des droits « en stock » est annexé à la présente convention (annexe 1).

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.

Mode de calcul du taux de rotation dans RPLS :

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

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

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 taux de rotation retenu par le bailleur est ici de **3,33 %** (pour l'ensemble de l'EPCI).

Le volume des droits de suite converti est ensuite calculé de la façon suivante :

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

30 droits de suite X 81 année(s) restante(s) pour ces droits X 3,33 % de rotation = 81 droits uniques

Au 31 décembre 2023, le réservataire dispose de **81** droits uniques sur le parc du bailleur. Le détail de la conversion en droits uniques est annexé à la présente convention (annexe Ibis).

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 le territoire de la Commune de VILLABE, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de la Commune de VILLABE, la part de logements réservés représente 20 % 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 une année/pour 2024, **1 logement(s) à orienter par le bailleur à la commune.**

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.

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 ou d'un programme ancien réhabilité 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 du réservataire
- des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R441-5-4 du CCH) dont le volume est à déterminer entre le bailleur et le réservataire.

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

C. La comptabilisation de la part du flux de logements

[Nombreuses variantes selon les bailleurs]

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

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 à la commune mais repris. Dans cette hypothèse, le bailleur pourra faire bénéficier un autre réservataire de ce logement.

Dans tous les cas, chaque mise à disposition au réservataire dans les conditions prévues à l'article V, sera prise en compte pour l'atteinte des objectifs de flux annuels.

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

Afin de limiter le délai d'attribution et le temps de vacance du logement, le réservataire propose 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 d'impossibilité pour la commune de désigner des candidats sur un logement qui lui serait orienté, celle-ci s'engage à informer le bailleur dans les meilleurs délais après la mise à disposition.

La désignation de liste de candidats se fait dans un délai d'un mois maximum après que le bailleur aura informé la commune de la vacance du logement.

Dans la mesure du possible, une visite doit être organisée à l'endroit des candidats désignés par la commune en amont de la CALEOL.

Le réservataire est informé des décisions des commissions d'attributions, les motifs et cas de refus ou de non-attribution, ainsi que sur les baux signés à la suite des décisions d'attribution de logements.

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

Des objectifs indicatifs pour aider le bailleur dans l'orientation des logements sont indiqués en annexe à 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 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 s'efforcera de proposer une répartition des logements respectant un équilibre en matière de typologies et niveau de loyer (voir l'ancienne répartition des droits en stock) étant entendu que le bailleur est lié par 13 autres conventions de réservation avec 13 autres réservataires.

Le bailleur veille à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement, de typologie et de période de construction de son patrimoine) 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 mixité sociale dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Les caractéristiques du stock (typologie, type de financement, localisation etc.) figurent en annexe 1 à la présente convention.

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

Avec le bailleur, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire sur la Commune de VILLABE, dans sa totalité : la commune propose ses candidats sur son contingent réservé, incluant le contingent rétrocédé par l'agglomération.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services de la commune par le bailleur via un outil dédié ou l'adresse électronique suivante : ccas2@mairie-VILLABE.fr.

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 :

- Numéro RPLS du logement
- 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 (détail des charges)

- DPE
- Etage
- Accessibilité PMR
- Présence d'un ascenseur
- Mode de chauffage
- Dans la mesure du possible (selon les bailleurs) : caractéristiques particulières (faux type, adapté PMR, cave, cellier, loggia, terrasse, jardin, duplex, triplex, duplex inversé, etc...)

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, selon les modalités prévues par la fiche action n°11 de la Convention Intercommunale des Attributions de Grand Paris Sud-Essonne-Sénart, dès que la date de mise à l'habitation peut être précisée, et si possible au moins trois mois avant cette dernière, afin de mettre en œuvre collectivement les objectifs d'accueil des publics et de mixité sociale prévus par la loi et précisés dans ladite Convention Intercommunale des Attributions.

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

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

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

Le bailleur s'engage à informer le réservataire de tout report de la date de mise en service, et dans la mesure du possible, à permettre aux candidats la visite d'un logement témoin.

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

Voir en annexe 2 la fiche action n°11 de la CIA – Concertation inter-réservataires en amont de la livraison des opérations neuves

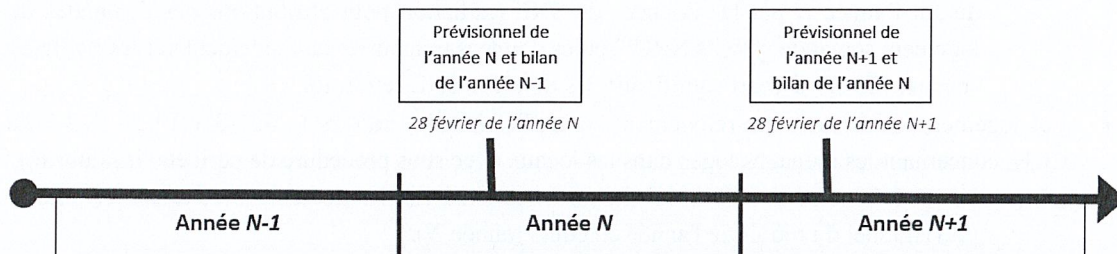
VI. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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 dans le parc d'Erilia 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 1er janvier de l'année *N* et le volume consommé de droits uniques durant l'année *N-1*.



Les modalités de transmission du bilan N-1 et du prévisionnel N sont amenées à être précisées prochainement par l'Etat et l'AORIF.

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 indiqués au chapitre IV.

En cas de nouveaux financements ou d'apport de terrain un réajustement des objectifs sera assuré pour l'année suivante.

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 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

La gestion en flux étant un nouveau dispositif dont les effets sont encore à appréhender (pour rappel : (fiche action n°12 de la CIA : Préparation et mise en œuvre du passage à la gestion en flux), les instances de suivi sont à définir dans un cadre partenarial entre le bailleur et le réservataire, en articulation avec l'organisation intercommunale mise en œuvre dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) pour suivre la gestion en flux des droits de réservation.

Les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

VII-RESILIATION DE LA CONVENTION

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 la commune s'attacheront à maintenir un dialogue régulier et sincère en vue d'identifier et mettre en œuvre les ajustements nécessaires.

En cas de différend relatif à la validité, l'interprétation, l'inexécution et l'exécution de l'une des quelconques dispositions de la convention, les parties décident de rechercher avant tout une solution amiable.

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).

VIII- DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION ET MODALITES DE RENOUELEMENT

Cette convention est établie pour une période de 3 ans. Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

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.

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

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

Fait en trois exemplaires à....., le

Le bailleur
représenté par
Madame/Monsieur

La Commune de Villabé
représentée par son Maire,
Monsieur Karl DIRAT

La Communauté d'agglomération GRAND PARIS SUD SEINE- ESSONNE-SENART
représentée par son Président,
Monsieur Michel BISSON



Annexes jointes à la convention

Annexe 1 : état des droits en stock au 31/12/2023

Annexe 1 bis : conversion en droits uniques

Annexe 2 : Fiche action n°11 de la CIA

ANNEXE I : ETAT DES LIEUX DU CONTINGENT DU RESERVATAIRE

N° logement	Bât	Etage	Adresse	Type	Financement	Hand	QPV/hors QPV	Date de début de la convention	Date d'expiration de la convention
A22	A	R+2		T4	PLAI		Hors QPV		
B11	B	R+1		T5	PLAI		Hors QPV		
E01	E	RDC		T1	PLAI	X	Hors QPV		
E03	E	RDC		T1	PLAI	X	Hors QPV		
L111	LONGERE	R+1		T1	PLAI	X	Hors QPV		
L121	LONGERE	R+2		T1	PLAI		Hors QPV		
L213	LONGERE	R+1		T2	PLAI		Hors QPV		
L214	LONGERE	R+1		T2	PLAI		Hors QPV		
L215	LONGERE	R+1		T1	PLAI	X	Hors QPV		
L216	LONGERE	R+1		T1	PLAI	X	Hors QPV		
A21	A	R+2		T5	PLUS		Hors QPV		
A27	A	R+2		T3	PLUS		Hors QPV		
A28	A	R+2		T4	PLUS		Hors QPV		
A31	A	R+3		T5	PLUS		Hors QPV		
A34	A	R+3		T3	PLUS		Hors QPV		
B27	B	R+2		T3	PLUS		Hors QPV		
B36	B	R+3		T3	PLUS		Hors QPV		
B37	B	R+3		T3	PLUS		Hors QPV		
C17	C	R+1		T3	PLUS		Hors QPV		
C27	C	R+2		T3	PLUS		Hors QPV		
D11	D	R+1		T4	PLUS		Hors QPV		
D24	D	R+2		T4	PLUS		Hors QPV		
L122	LONGERE	R+2		T2	PLUS		Hors QPV		
L123	LONGERE	R+2		T2	PLUS		Hors QPV		
L133	LONGERE	R+3		T2	PLUS		Hors QPV		
L223	LONGERE	R+2		T2	PLUS		Hors QPV		
L224	LONGERE	R+2		T2	PLUS		Hors QPV		
L225	LONGERE	R+2		T2	PLUS		Hors QPV		
L232	LONGERE	R+3		T1	PLUS		Hors QPV		
L236	LONGERE	R+3		T2	PLUS		Hors QPV		

ANNEXE Ibis : CONVERSION DES DROITS EN STOCK EN DROITS UNIQUES

ERILIA		ETAT DES DROITS EN STOCK ET CONVERSION EN FLUX PAR COMMUNE									
COMMUNE	NB DS	ASSIETTE DE CALCUL DES DROITS	% STOCK	TX DE ROTATION EPCI (%)	DUREE MOYENNE ECOULEMENT RESTANTE	CONVERSION EN NB DU	NB LOGTS LIBERES ANNUELLEMENT A TITRE INDICATIF	BESOIN MUTATIONS INTERNES/ RELOGEMENTS NPRU-ORCOD-LHI	FLUX	% FLUX POUR LA COMMUNE	NBRE DE LOGTS FLECHES ANNUELLEMENT A TITRE INDICATIF
VILLABE	30	150	20%	3,33%	81	81	5	0	5	20%	1,0

ANNEXE 2 : FICHE ACTION N° 11 DE LA CIA DE GRAND PARIS SUD

Fiche action n° :	
Développer la concertation et la coordination inter-réservataires sur les candidatures à proposer en amont de la livraison des opérations neuves	
Orientation n°5 Enjeux/objectifs	<ul style="list-style-type: none"> En amont de chaque livraison et collectivement, partager les éléments de programmation et de commercialisation de résidences et concerter les objectifs de peuplement souhaités, au regard des caractéristiques du programme et des dynamiques socio-économiques du secteur
Pilote, acteur principal	Bailleurs, Communes, GPS
Autres acteurs	Etat, Action Logement, autres réservataires
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Les bailleurs, les communes et tout autre réservataire le cas échéant (Etat, Action Logement, etc.), communiquent à GPS leurs pratiques de concertation sur les premières mises en location. GPS recense ces pratiques, les transmet aux partenaires et propose un cadre commun de concertation entre les bailleurs, les communes et les réservataires, incluant un bilan rapide. Les communes prennent connaissance de ce cadre de concertation, décident ou non de le solliciter à l'occasion de chaque opération et en informent le bailleur et GPS.
Mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Les bailleurs proposent aux communes en ayant fait la demande, cette concertation en amont de chaque opération et en informent GPS. Elle peut être mutualisée avec la présentation de l'opération aux réservataires. Les communes volontaires accueillent ces réunions sur un lieu d'accueil communal.
Calendrier	<p>Deuxième année :</p> <ul style="list-style-type: none"> Recensement des pratiques de concertation Proposition d'un cadre commun de concertation inter-réservataires <p>Annuellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Tenue des concertations et transmission des bilans Actualisation des données relatives aux pratiques <p>Tout au long de la CIA</p> <ul style="list-style-type: none"> Mobilisation du cadre commun de concertation en amont de la commercialisation des opérations
Indicateur de suivi	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de concertations / nb de livraisons Bilans des concertations tenues