

DÉCISION DGS 2024/68

Approuvant la Convention tripartite 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux de la SA HLM, Immobilière 3F, relevant du contingent des réservataires COMMUNE DE VILLABÉ et COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART sur le territoire de la commune de VILLABÉ

Le Maire de la Ville 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 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 HLM, Immobilière 3F, 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 HLM, Immobilière 3F, 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.

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.

Fait à Villabé, le 20 novembre 2024

Karl DIRAT

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



Le présent acte peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux après 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
GESTION EN FLUX**

Convention tripartite 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent des réservataires La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart et la Mairie sur le territoire 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 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 plénière du 20 juin 2023 ;
- la charte intercommunale des relogements du NPRU approuvée en CIL plénière 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 **VILLABE** représentée par le Maire, Monsieur Karl DIRAT, d'une part, en vertu d'une 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,

La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, représentée par son Président, Monsieur Michel BISSON, en vertu d'une délibération N° DEL-2024/043 6 février 2024

Ci-après dénommées « le réservataire », d'autre part

Et

SA 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 la Directrice Territoriale Hélène DUCOUDRE, agissant en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 12 septembre 2022 de Olivier Perret, Directeur des Territoires d'Ile de France Immobilière 3F.

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

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 tripartite définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine du bailleur **Immobilière 3F** 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 au bailleurs sociaux, afin d'appliquer des règles identiques en tout point du territoire.

Dans la même logique d'harmonisation, l'agglomération rétrocède 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'emprunts.

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 des garanties d'emprunts.

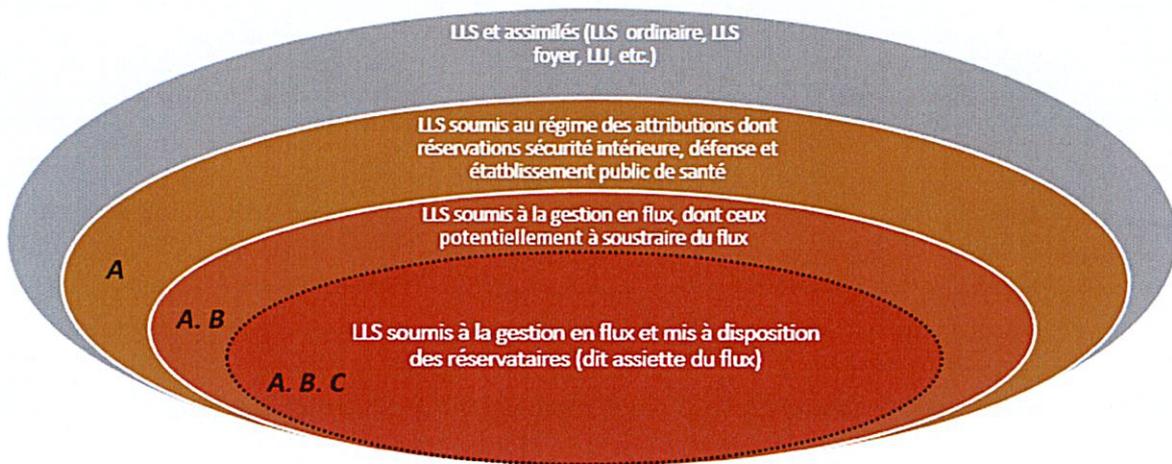
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage sur le patrimoine locatif social d'Immobilier 3F implanté sur le territoire de la commune de **VILLABE** dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations 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

Les logements entrants dans ces conventions tripartites sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur Immobilier 3F 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.), 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 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 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - 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 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, la présente convention tripartite 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 tripartite définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire, incluant les droits rétrocédés à la commune par La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, sur le patrimoine du bailleur Immobilière 3F implanté sur le territoire de

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

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 :

- 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 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 »)

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 sur la durée des droits de réservation acquis 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, incluant les droits à La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, 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 **9** droits de suite dans le parc du bailleur Immobilière 3F sur le territoire **de la commune de VILLABE**, (incluant les droits La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart), qui expirent, selon les opérations, entre les années 2083 et 2083.

La durée moyenne restante des droits de réservation dans le parc du bailleur Immobilière 3F sur le territoire **de la commune de VILLABE** est ainsi de **60** années à cette date.

Le détail des droits « en stock » et la fiche de calcul de la conversion (conversion en droits uniques) sont présentés en annexe.

Ces droits de réservations en droits de suite représentent au 31/12/2023, **21%** du stock de logements locatifs sociaux en gestion du bailleur sur le territoire **de la commune de VILLABE**.

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 VILLABE**.

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits est de **6,50 %** 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 VILLABE**.

Ainsi, à la date de la signature de la présente convention, le réservataire dispose sur le territoire de la commune **de VILLABE** d'un volume de **35** flux en droits de désignations uniques sur le parc de logements sociaux du bailleur, incluant les droits rétrocédés par La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart, résultant du calcul de conversion suivant :

$$[(1) \text{ Somme des droits de suite de la convention}] \times [(2) \text{ durée moyenne de réservation restante à courir en mois pour ces droits de suite}] \times [(3) \text{ taux de rotation}]$$

Soit un volume annuel théorique de **20%** flux/an sur la durée moyenne d'écoulement de **60** années.

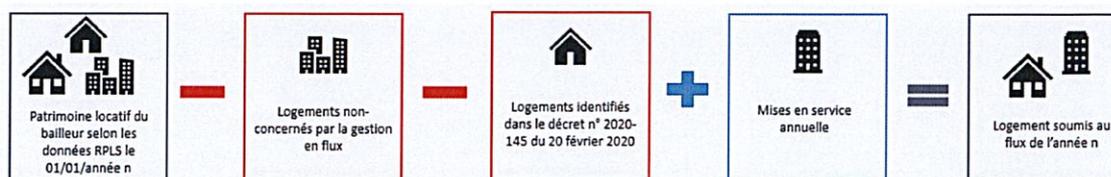
A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, 1 logement(s) à orienter annuellement par le bailleur (à la commune / au réservataire).

*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.*

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 **VILLABE**, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de **VILLABE**, la part de logements réservés au bénéfice du réservataire représente **20%** 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 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 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 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 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.

Et dans le cas où les candidatures transmises n'aboutiraient pas à une attribution suivie d'un bail signé (non-attribution prononcée par la CALEOL ou désistement du/des candidat.e.s après CALEOL), la commune dispose d'un délai supplémentaire de 15 jours calendaires à compter de la connaissance des résultats de la CALEOL pour transmettre au bailleur une autre liste de candidats.

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.

Dans la continuité du fonctionnement partenarial existant avec la commune, le bailleur s'autorise par ailleurs à orienter à celle-ci, au-delà de la part de flux prévue à la convention, des logements non réservés ou repris ou rendus par un autre réservataire, à condition de respecter les obligations réglementaires liées à l'atteinte par le bailleur des objectifs légaux fixés par l'Etat et rappelés dans la

Convention Intercommunale des Attributions (25 % d'attributions annuelles hors QPV aux ménages du 1er quartile ou relogés dans le cadre du NPRU ou de l'ORCOD-IN, 25 % d'attributions annuelles aux ménages reconnus DALO ou autres prioritaires selon l'article L.441-1 du CCH). Le nombre de logements ainsi attribués et suivis de baux signés pour le compte du réservataire en dépassement sera inscrit au bilan en le distinguant de la part de flux prévue à la convention et pourra éventuellement être mis au compte de l'année suivante, sous réserve de l'accord du réservataire.

ARTICLE 4 - CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Le bailleur s'efforcera de proposer au réservataire une répartition des logements respectant les besoins attendus du réservataire sur les types de financements et/ou typologies, en cohérence avec la répartition de son contingent.

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 VILLABE**. 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 ccas2@mairie-villabe.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
- Etage
- 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, selon les modalités prévues par la Convention intercommunale des attributions de Grand Paris Sud Seine-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 et de mixité sociale prévus par la loi et précisés dans la CIA.

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 et dans la mesure du possible à permettre aux candidats la visite d'un logement témoin » (En annexe : fiche action n°11 de la CIA, « Développer la concertation et la coordination inter-réservataires sur les candidatures à proposer en amont de la livraison des opérations neuves »)

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.

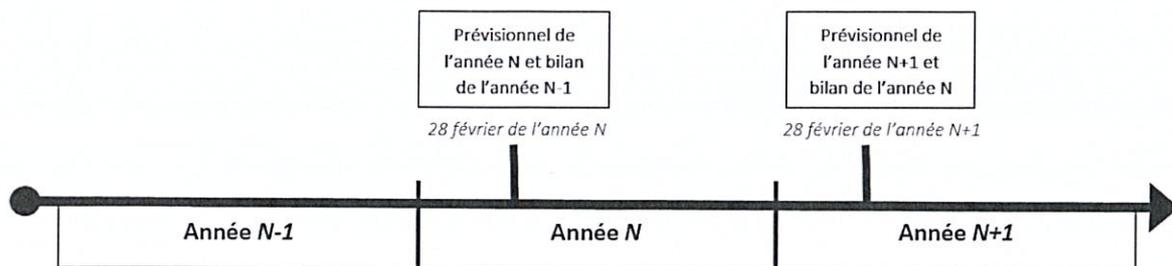
ARTICLE 8 - MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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 R441-5-1 du CCH).

L'ensemble des réservataires ainsi que la Conférence intercommunale du logement dont dépend la commune de **VILLABE** seront aussi informé 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 R441-5 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 **VILLABE** 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 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/Les instances de suivi et de validation entre le réservataire et le bailleur seront semestrielles.

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.

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. 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.

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°a).

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
2. Mode de calcul du passage de la gestion en stock à la gestion en flux
3. Fiche action N°11 CIA -GPS

Fait en trois exemplaires à Athis Mons le, 23/04/2024

Pour le bailleur

La Directrice Territoriale de l'Essonne
Agence Sud

Hélène DUCOUDRÉ

Pour la Ville

Monsieur le Maire

Karl DIRAT

**Pour la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Essonne Sénart
Représentée par son Président**

Monsieur Michel BISSON

Envoyé en préfecture le 20/11/2024

Reçu en préfecture le 20/11/2024

Publié le 20/11/2024

ID : 091-219106598-20241120-DEC202468-CC



ANNEXE 1

ETAT DES LIEUX DU CONTINGENT DU RESERVATAIRE

1 Répartition des droits de suite

VILLABE ← Les cases rouges en pointillés sont à renseigner par le bailleur

Type de réservataire	Nb DS actuels par réservataire		Durée moy. Conventions (en années)
	Volume	%	
Etat fonctionnaires	2	5%	
Etat prioritaires	11	26%	
Région	1	2%	60
Département	0	0%	0
EPCI	0	0%	0
Communes	9	21%	60
Action Logement Services	0	0%	0
Autres types de réservataires	0	0%	0
Non réservé	19	45%	
Défense/Sécurité et établissements de santé (hors flux)	0	0%	
ENSEMBLE	42	100%	

Pour calculer la durée moyenne restante des conventions liées aux DS de chaque réservataire :

$$\frac{[\text{Somme des durées restantes (en années) de chaque DS du réservataire}]}{[\text{Nb total de DS du réservataire}]}$$

2 Transformation des DS en DU

Taux de rotation annuel moyen au sein du patrimoine du bailleur: 6,50%

Possibilité d'utiliser le taux de rotation moyen 2017-2021 calculé via RPLS (cf. fiche taux rotation)

Type de réservataire	Nb Droits uniques (DU)		
	Nb total	Durée théorique d'écoulement des DU	DU / an
Région	4	60	0.1
Département	-	-	-
EPCI	-	-	-
Communes	35	60	1
Action Logement Services	-	-	-
Autres types de réservataires	-	-	-
ENSEMBLE	39		1

Méthode de transformation des DS en DU :

Pour les réservations avec échéance (hors Etat) :

$$DS \text{ annuels} \times \text{Durée moyenne d'échéance des conventions} \times \text{Taux de Rotation}$$

DU par an par réservataire :

$$\text{Nombre de DU} / \text{Durée théorique d'écoulement des DU du réservataire}$$

Plus la durée d'écoulement est courte et plus le nombre annuel de logements à orienter au réservataire sera important (et inversement)

Envoyé en préfecture le 20/11/2024

Reçu en préfecture le 20/11/2024

Publié le 20/11/2024



ID : 091-219106598-20241120-DEC202468-CC

Type de reservataire	Reservataire	Département	Commune	EPCI	Résidence	ESI	Typologie	Financement	Groupe financen	Fin convention	Nombre ESI	Nombre année
6. Communes	MAIRIE DE VILLABE	91	VILLABE (91)	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SÉNART	3447L	3447L-3103	F3	PLUS-	PLAI	2083	1	60
6. Communes	MAIRIE DE VILLABE	91	VILLABE (91)	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SÉNART	3447L	3447L-3104	F2	PLUS-	PLAI	2083	1	60
6. Communes	MAIRIE DE VILLABE	91	VILLABE (91)	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SÉNART	3447L	3447L-3121	F3	PLS01	PLS	2083	1	60
6. Communes	MAIRIE DE VILLABE	91	VILLABE (91)	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SÉNART	3447L	3447L-3122	F3	PLS01	PLS	2083	1	60
6. Communes	MAIRIE DE VILLABE	91	VILLABE (91)	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SÉNART	3447L	3447L-3223	F4	PLUS	PLUS	2083	1	60
6. Communes	MAIRIE DE VILLABE	91	VILLABE (91)	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SÉNART	4068L	4068L-1001	F3	PLAIN	PLAI	2083	1	60
6. Communes	MAIRIE DE VILLABE	91	VILLABE (91)	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SÉNART	4068L	4068L-1106	F3	PLUS	PLUS	2083	1	60
6. Communes	MAIRIE DE VILLABE	91	VILLABE (91)	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SÉNART	4068L	4068L-1202	F2	PLUS	PLUS	2083	1	60
6. Communes	MAIRIE DE VILLABE	91	VILLABE (91)	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SÉNART	4068L	4068L-1207	F3	PLUS	PLUS	2083	1	60