



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 5 FÉVRIER 2024

N° 2/2

Objet : Mise en place de la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux de la ville d'Arnouville avec les bailleurs sociaux

L'an deux mille vingt-quatre, le cinq février à vingt heures trente minutes, le Conseil municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Pascal DOLL, Maire.

Présents

Pascal DOLL, Maire.

Joël DELCAMBRE, Claude FERNANDEZ-VELIZ, Mathieu DOMAN, Nektar BALIAN, Christophe ALTOUNIAN, Isabelle GOURDON, Tony FIDAN, Yveline MASSON, Jérôme BERTIN, Adjoints au Maire.

Sarah MOINE, Conseillère départementale.

Romuald SERVA, Sophie LEBON, Adrien DA COSTA, Conseillers municipaux délégués.

Claudine OCCHIPINTI, Annie COHADIER, Sylvie GUINEMER, Isabelle CARON, Romain CARTIER, Nathalie BALIKDJIAN, Christophe MARTIN, Anthony VASCONCELOS, Rose-Marie ABOUSEFIAN, Christophe PIEGZA, Beyhan CANI, Khadija BLONDEL, Laurent COKGUL, Arnaud BERNIERE, Conseillers municipaux.

Absents excusés avec pouvoir :

Alain DURAND	a donné pouvoir à	Romuald SERVA
Stéphane POUVESLE	a donné pouvoir à	Joël DELCAMBRE
Isabelle BOURSIER	a donné pouvoir à	Laurent COKGUL
Rita AYDIN	a donné pouvoir à	Nektar BALIAN

Absent : Saïd TOUFIQ

Secrétaire de séance : Adrien DA COSTA

Où le rapport de Madame Claude FERNANDEZ-VELIZ, Adjointe au Maire déléguée aux affaires sociales, à la santé et à la politique de la ville,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

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

Vu la loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017,
Vu la loi n°2018-1021 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018,

Vu la loi 3DS n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

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

Considérant que la loi ELAN rend obligatoire la gestion des contingents de réservations de logements sociaux en flux,

Considérant que les bailleurs doivent se mettre en conformité en lien avec les réservataires et signer une convention de gestion des réservations en flux avec chaque réservataire de logement,

Considérant que la commune est réservataire de logements sociaux au titre de la garantie d'emprunt apportée aux bailleurs Emmaüs Habitat et OPAC de l'Oise et dispose à ce titre d'un pourcentage d'attributions à réaliser en flux chaque année,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

À l'unanimité,

APPROUVE les termes des conventions de gestion du contingent communal en flux, annexées à la présente délibération entre la Commune et les bailleurs Emmaüs Habitat et OPAC de l'Oise.

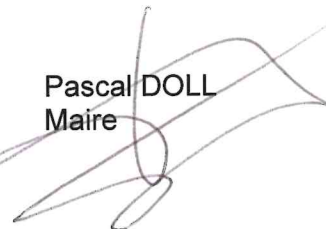
AUTORISE Monsieur le Maire ou toute autre personne désignée par lui, à signer les conventions de gestion en flux avec les bailleurs Emmaüs Habitat et OPAC de l'Oise et les actes afférents.

Pour extrait certifié conforme.

Adrien DA COSTA
Secrétaire de séance



Pascal DOLL
Maire



Délibération certifiée exécutoire
conformément aux dispositions des
articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code
Général des Collectivités Territoriales



MAIRIE D ARNOUVILLE
Service du logement
15/17 rue Robert Schuman
CS 20101
95400 ARNOUVILLE

CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la ville d'Arnoville sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

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 ;

La mairie d'Arnouville, représentée par Pascal DOLL, Maire, d'une part,

et

Le bailleur EMMAUS HABITAT, représenté par son Directeur Général, M. Serge CONTAT, d'autre part, est convenu de ce qui suit :

PRÉAMBULE

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de mixité, les principaux enjeux de la contractualisation entre les réservataires et les bailleurs du territoire reposent sur la volonté :

- de renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée, ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues des publics cibles du réservataire initial ;
- de faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- d'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- de faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;

d'assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre de l'ensemble des contingents de réservations.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1, à savoir le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou, à défaut, aux catégories de publics prioritaires définis à l'article L.441-1.

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation de la mairie d'Arnouville sur le patrimoine du bailleur EMMAUS HABITAT implanté sur le territoire de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, 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 communauté d'agglomération Roissy Pays de France.

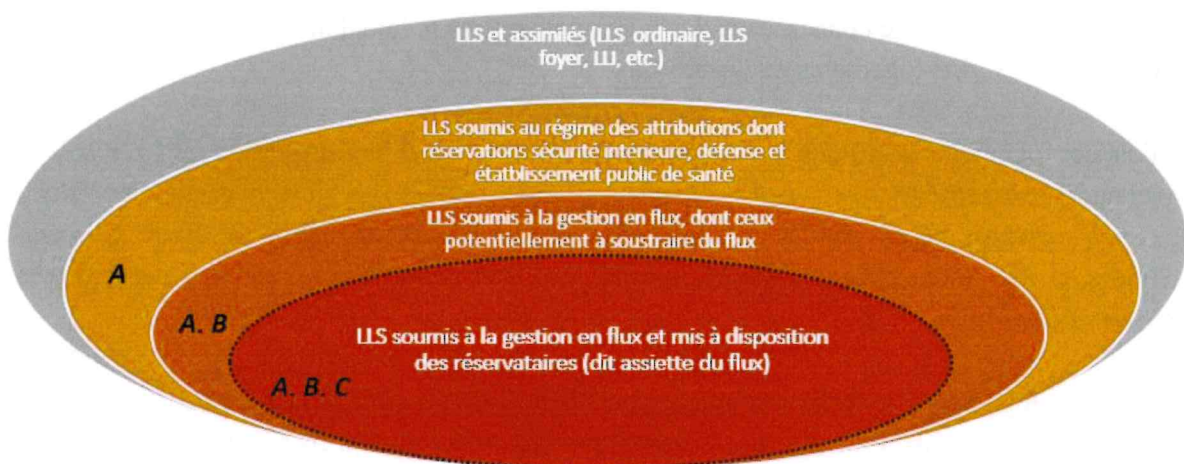
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur EMMAUS HABITAT sur le territoire de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon 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 communauté d'agglomération Roissy Pays de France et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département du Val d'oise.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur EMMAUS HABITAT gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France 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, 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.

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

II. INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RÉSERVATION

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 Ville d'Arnouville 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 EMMAUS HABITAT à la ville d'Arnouville, en accord avec le cadrage régional Etat/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations du 19 octobre 2021. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au 24 novembre 2023, la ville d'Arnouville dispose de 20 droits de suite dans le parc du bailleur EMMAUS HABITAT sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

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 EMMAUS HABITAT et la ville d'Arnouville.

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante : : *emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.*

Il est retenu les données **RPLS** pour calculer ce taux de rotation.

Mode de calcul du taux de rotation dans RPLS :

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

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

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits de suite issue de l'état de lieux des réservations en 2023 est donc la moyenne du taux de rotation des millésimes RPLS 2017 à 2022.

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention :
somme des droits de suite de la convention X durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur

Au 24 novembre 2023, la ville d'Arnouville dispose de 20 droits uniques sur le parc du bailleur EMMAUS HABITAT faisant l'objet de la présente convention.

III. DÉTERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS

D. La détermination de la part du flux de logements

Pour rappel, l'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entière part du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux en début d'année N , auquel sont soustraits les logements non-concernés par la gestion en flux (cf. chapitre I.B), ainsi que les logements soustraits du flux (cf. chapitre I.C.), actualisés des mises en service annuelles.



Ce parc de logements soumis à la gestion en flux (cf. chapitre I.B) fera l'objet d'une révision chaque année afin de prendre en compte l'activité réelle dûment constatée notamment en ce qui concerne les estimations de livraisons, les volumes de logements soustraits du flux, les démolitions, les cessions en bloc, etc.

Le volume de droits uniques détenus par la ville d'Arnouville 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 la ville d'Arnouville auprès du bailleur EMMAUS HABITAT sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, la part de logements réservés représente 1% au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

*(A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente **théoriquement**, pour 2024, 1 logements à orienter par le bailleur EMMAUS HABITAT à la ville d'Arnouville).*

E. 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 la ville d'Arnouville, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur EMMAUS HABITAT.

Comme indiqué au chapitre I.B, le nombre de droits uniques est consommé après allocation dans le flux annuel de logements orientés et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation de la ville d'Arnouville.

Concernant l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH, leur intégration à la gestion en flux est soumise aux principes suivants :

- la contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué au chapitre I.C.
- ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation de la ville d'Arnouville.
- 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.

F. 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 :

- *Lorsque la première liste de candidat s'avère infructueuse, le réservataire disposera d'un délai supplémentaire de 15 jours maximum pour désigner une seconde liste de candidats sur le logement orienté. Si cette seconde liste était à nouveau infructueuse alors le logement serait décompté comme équivalent à une attribution.*
- *Lorsque la première liste de candidats n'aura pas abouti à une attribution lors de sa présentation en CALEOL, le réservataire disposera d'un délai supplémentaire de 15 jours maximum pour désigner une seconde liste. Si cette seconde liste de candidats n'aboutissait pas à une attribution en CALEOL alors le logement serait décompté comme équivalent à une attribution.*

La différence entre l'objectif de flux et la part réellement constatée dans les attributions suivies d'un bail signé sera par conséquent le nombre de logements locatifs sociaux orientés par le bailleur au réservataire mais repris.

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

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

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par la ville d'Arnouville auprès du bailleur EMMAUS HABITAT.

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

IV. CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSÉS

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

Le bailleur veille à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en terme de localisation, de financement et de typologie) selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le bailleur prend également en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attributions) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de mixité sociale dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

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

Avec le bailleur EMMAUS HABITAT, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent de la ville d'Arnouville, dans sa totalité. La ville d'Arnouville propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services de la Ville d'Arnouville par les organismes bailleurs EMMAUS HABITAT.

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

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- DPE
- Accessibilité PMR

VI. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

Une concertation est organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires concernés, afin de mettre en œuvre collectivement les objectifs d'accueil des publics et de mixité sociale prévus, notamment, dans les Conventions intercommunales d'attributions.

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

- plans individuels des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Liste des n° RPLS...

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 1 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 la ville d'Arnouville de tout report de la date de mise en service.

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

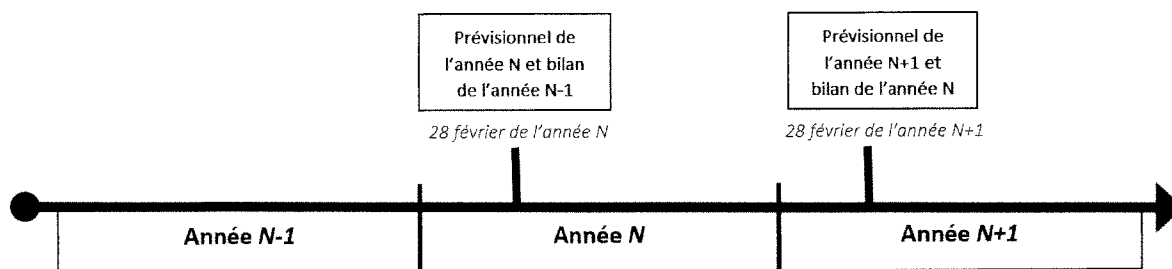
VII. MODALITÉS DE SUIVI DE LA RÉALISATION DES OBJECTIFS

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 de la ville d'Arnouville dans le parc du bailleur EMMAUS HABITAT durant l'année *N-1* sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année *N*.

Le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par la ville d'Arnouville au 1^{er} janvier de l'année *N* et le volume consommé de droits uniques durant l'année *N-1*.



G. 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 de la ville d'Arnouville et du bailleur EMMAUS HABITAT.

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

H. 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.
-

Ces informations seront communiquées par le bailleur.

Les instances de suivi et de validation entre la ville d'Arnouville et le bailleur EMMAUS HABITAT seront communiquées par le bailleur EMMAUS HABITAT.

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

VIII. RÉSILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur EMMAUS HABITAT de ses engagements, la ville d'Arnouville peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1^oa).

IX. DURÉE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITÉS DE RENOUELEMENT

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant, particulièrement après l'année de mise en œuvre de cette convention à savoir 2024.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

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

Fait en deux exemplaires à Clichy-La-Garenne, le ...

*Le bailleur EMMAUS HABITAT,
représenté par Serge CONTAT*

*La ville d'Arnouville, représentée par
Pascal DOLL
Maire*



CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Commune d'Arnouville .

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 ;

La Commune d' Arnouville, représentée par son Maire, Monsieur DOLL Pascal, d'une part,

et

L'OPAC de l'Oise, représenté par son Directeur Général, Monsieur Vincent PERONNAUD,
d'autre part, est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de mixité, les principaux enjeux de la contractualisation entre les réservataires et les bailleurs du territoire reposent sur la volonté :

- de renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée, ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues des publics cibles du réservataire initial ;
- de faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- d'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- de faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;

d'assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre de l'ensemble des contingents de réservations.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées au troisième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1, à savoir le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou, à défaut, aux catégories de publics prioritaires définis à l'article L.441-1.

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine de l'OPAC de l'Oise implanté sur la commune, 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.

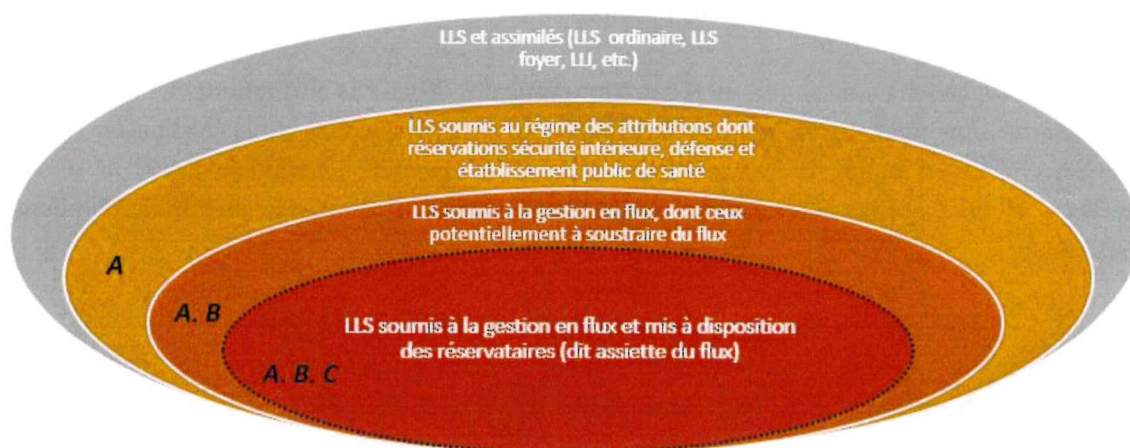
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'OPAC de l'Oise dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en matière d'attributions aux ménages prioritaires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

Des conventions régies par le même cadre réglementaire seront signées avec chacun des organismes Hlm gérant des logements sur la commune et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département du Val d'Oise.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine de l'OPAC de l'Oise gérant des logements locatifs sociaux sur la commune 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, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.

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

- Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

Ces logements ont vocation à être réintégrés dans le flux à leur prochaine libération, sauf nouvelle mobilisation par le bailleur dans les cas sus-indiqués.

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

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

II. INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

A. Le cadre juridique des droits de réservation des collectivités territoriales

Comme mentionné à l'article. R. 441-5-3 du CCH, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, la part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

En accord avec l'article R. 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

B. Le recensement des droits de suite

Dans le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et d'animation du Protocole régional, il a été convenu de transformer l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques.

Ces droits de suite s'appuient sur le cadre juridique précédemment indiqué (cf. chapitre II.A.)

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire 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 l'OPAC de l'Oise au réservataire, en accord avec le cadrage régional Etat/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations du 19 octobre 2021. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au 24/11/2023, la Commune d' Arnouville dispose de 3 droits de suite dans le parc de l'OPAC de l'Oise sur le territoire de la commune.

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

Le volume de droits uniques est déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations en droits de suite et en appliquant un taux de rotation. En effet, ce calcul vise à déterminer le nombre d'attributions potentielles sur la durée restante de chacune des conventions de réservation en cours à date entre l'OPAC de l'Oise et le réservataire.

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante : *: emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.*

Il est retenu les données **RPLS** pour calculer ce taux de rotation.

Mode de calcul du taux de rotation dans RPLS :

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

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc de l'OPAC de l'Oise, tous contingents confondus, à l'échelle départementale.

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits de suite issue de l'état de lieux des réservations en 2023 est donc la moyenne du taux de rotation des millésimes RPLS 2017 à 2022.

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention : *somme des droits de suite de la convention X durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur.*

Au 24/11/2023, la Commune d' Arnouville dispose de 9 droits uniques sur le parc de l'OPAC de l'Oise faisant l'objet de la présente convention à écouler à titre indicatif sur les 31 prochaines années.

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 de l'OPAC de l'Oise dans le territoire de la Commune de Arnouville lès Gonesse, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de la Commune d' Arnouville, la part de logements réservés représente 12% au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur (soit 0,18% du flux à l'échelle du département). Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

*(A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement 1 logement tous les 4 ans.)
 Le volume de logements orientés sera nécessairement dépendant du nombre global de logements libérés sur la commune dans le flux dans les prochaines années.*

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

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

En effet, cet objectif de part du flux peut évoluer annuellement au regard de la part de réservations détenues par le réservataire, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès de l'OPAC de l'Oise.

Comme indiqué au chapitre I.B, le nombre de droits uniques est consommé après allocation dans le flux annuel de logements orientés et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire.

Concernant l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH, leur intégration à la gestion en flux est soumise aux principes suivants :

- la contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué au chapitre I.C.
- ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du réservataire
- des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article 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

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 :

- Dès lors que le réservataire aura pu présenter deux listes de candidats, quel que soit l'aboutissement du processus d'attribution.

La différence entre l'objectif de flux et la part réellement constatée dans les attributions suivies d'un bail signé sera par conséquent le nombre de logements locatifs sociaux orientés par le bailleur au réservataire mais repris.

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

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

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par le réservataire auprès de l'OPAC de l'Oise.

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

IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

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

Le bailleur veille à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le bailleur prend également en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attributions) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de **mixité sociale** dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

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

GESTION DIRECTE

Avec l'OPAC de l'Oise, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent de la Commune d' Arnouville dans sa totalité. La Commune d' Arnouville propose des candidats sur son contingent réservé.

Pour rappel, le réservataire devra atteindre ses obligations règlementaires : attribution de 25% des logements du contingent de réservation aux ménages prioritaires du CCH, attributions suivies de baux signés aux ménages du premier quartile pour 25% des attributions réalisées hors QPV ainsi que les orientations en matière d'attribution et de mixité sociale définies dans les cadres locaux.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du réservataire par les organismes bailleurs via un mail ou un courrier.

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

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- DPE
- Accessibilité PMR

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais pour éviter la vacance
- l'adéquation de la proposition des candidats, tant au logement à attribuer (financement, typologie, loyer), qu'aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial
- la proposition impérative de trois candidats, qui à défaut pourra être complétée par le bailleur

La commune transmet au bailleur la liste des trois candidats qu'elle souhaite proposer dans les délais et conditions suivantes :

Les candidats proposés devront impérativement être enregistrés sur le Serveur National d'Enregistrement (SNE) et avoir une demande active.

Les candidats devront avoir une pièce d'identité ou un titre de séjour en cours de validité et devront justifier de ressources N-2 leur permettant d'accéder au logement social.

- En cas de préavis réduit à 1 mois : la commune transmet la liste des candidats proposés sous 10 jours ouvrés.
- En cas de préavis de 3 mois : la commune transmet la liste des candidats proposés sous 15 jours ouvrés.

En cas de non-transmission dans les délais prévus ci-dessus, le bailleur peut reprendre la main sur le logement proposé après en avoir informé par mail la collectivité.

Le bailleur instruira les 3 dossiers proposés par la commune (ou liste complétée par le bailleur si la collectivité n'a pas 3 dossiers).

Le bailleur inscrira à l'ordre du jour de la CALEOL les 3 candidats.

La collectivité recevra une convocation pour toutes les réunions de la CALEOL lors desquelles des attributions seront réalisées sur son territoire.

En cas d'insuffisance de candidats présentés par la Commune et dans l'hypothèse où le bailleur a ajouté d'autres candidats pour compléter la liste, si le logement n'est pas attribué à un candidat de la Commune, la proposition de logement ne peut être comptabilisée au titre du flux dû à la Commune.

Au cas où aucun des 3 dossiers présenté par la commune ne serait accepté en CALEOL, ou en cas de refus des 3 candidats le bailleur en informera la collectivité qui pourra avoir le choix :

- soit de remettre le logement à disposition faute d'autres candidatures disponibles,
- soit de garder le logement afin de faire d'autres propositions sans dépasser le délai maximum d'un mois après que le bailleur aura informé la commune de la vacance du logement.

VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

Une concertation est organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires concernés, afin de mettre en œuvre collectivement les objectifs d'accueil des publics et de mixité sociale prévus, notamment, dans les Conventions intercommunales d'attributions.

Une réunion des réservataires est organisée par le bailleur en mairie afin de présenter le programme neuf et d'expliquer le déroulement de la commercialisation des logements. Chaque réservataire échange sur des candidats potentiels.

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

- plans individuels des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Liste des n° RPLS

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

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

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

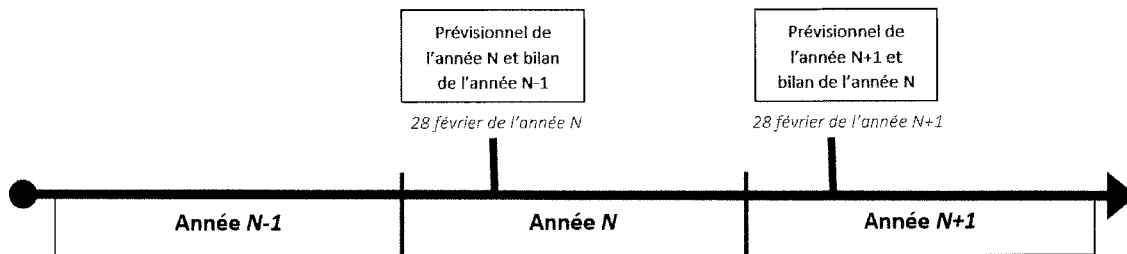
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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

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

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire X dans le parc de l'OPAC de l'Oise 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 X 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 X et de l'OPAC de l'Oise.

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

B. Le suivi des logements soustraits du flux

Les logements soustraits du flux par le bailleur pour répondre aux besoins en matière de mutation interne, de relogement (NPNRU, ORCOD-IN), de lutte contre l'habitat indigne et en vente, font l'objet d'un suivi annuel.

L'évaluation du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours de chaque catégorie (année N) ainsi que le bilan des attributions effectivement réalisées l'année précédente de chaque catégorie (année $N-1$) sont les suivants :

- Les logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social concernent les locataires du bailleur social
 - Les conventions d'utilité sociale (CUS) et les Conventions intercommunales d'attributions (CIA) ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et/ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2, concernent les relogements des ménages dans le cadre d'un ANRU ou d'un ORCOD-IN.
 - Les conventions ANRU et chartes territoriales de relogement ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE (radiation pour attributions des demandes de logement social de type "ANRU") et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires au relogement en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH, concernant les ménages logés dans les locaux avec sous procédure de péril et d'insalubrité)
 - Les arrêtés de péril et d'insalubrité ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Les CUS et les plans de vente ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués aux locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.

Ces informations seront communiquées par le bailleur au travers de tableaux de suivi.

C. Des instances de suivi et validation

Le suivi et la validation se feront entre la Commune d' Arnouville et l'OPAC de l'Oise, par échange de mails. En cas de désaccord, une réunion sera organisée à la demande de l'une ou l'autre des parties.

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

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

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

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1^oa).

**IX. DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET
MODALITES DE RENOUVELLEMENT**

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant, particulièrement après l'année de mise en œuvre de cette convention à savoir 2024.

Son renouvellement se fera par tacite reconduction annuelle, sauf résiliation par l'une des parties au moins 3 mois avant la date de fin renouvelée.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet le 01/01/2024.

Fait en deux exemplaires, à

*L'OPAC de l'Oise, représenté par son Directeur Général, Monsieur Vincent PERONNAUD
Le,*

*La Commune d'Arnouville, représentée par le Maire Monsieur DOLL Pascal
Le,*