

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
26 JUIN 2024

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Conventions avec les
bailleurs sociaux dans le
cadre de la gestion en flux
des logements**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 27 juin 2024
par voie d'affichages
~~notifié le~~
transmis en Préfecture
le 27 juin 2024
et qu'il est donc exécutoire.

Le 27 juin 2024

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUESSE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE

LA COMMUNE NOUVELLE
DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt quatre, le 26 juin à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 19 juin deux mille vingt quatre, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI*, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

*Monsieur BATTISTELLI arrive au dossier 24 C 05a

Avaient donné procuration :

Monsieur BATTISTELLI à Madame BOGE
Madame MACE à Monsieur SAUDO
Monsieur JOUSSE à Madame NASRI
Madame ANDRE à Madame TEA
Monsieur LEGUAY à Madame GUYARD
Monsieur THOMAS à Madame AGUINET

Secrétaire de séance :

Madame LESUEUR

Accusé de réception en préfecture
078-200086924-20240626-24-C-14-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

N° DE DOSSIER : 24 C 14

OBJET : CONVENTIONS AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX DANS LE CADRE DE LA GESTION EN FLUX DES LOGEMENTS

RAPPORTEUR : Monsieur JOLY

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Par délibération en date du 22 novembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé le passage de la gestion en stock en gestion en flux des logements sociaux. Conformément aux dispositions légales, ces nouvelles modalités de gestion doivent faire l'objet d'une convention entre chaque réservataire et chaque bailleur social ; cette convention définit le volume de droits du réservataire, les modalités de mise en œuvre et de compte-rendu du traitement des logements libérés. Dans ce découpage :

- **L'Etat** dispose de 30% des réservations de logements (25% pour les publics prioritaires et 5% pour les fonctionnaires d'Etat) conformément aux dispositions légales.
- **Action Logement Service**, avec des modalités propres de calcul définies au niveau national, sera attentif à ce qu'un nombre d'attributions similaire à la moyenne des trois dernières années soit obtenu pour son public-cible à l'échelle départementale.
- En tant qu'experte de son territoire et premier maillon de proximité avec ses habitants, **la commune** est confortée dans sa place auprès des demandeurs de logement social sur son territoire :
 - Elle sélectionne et priorise les candidatures sur les logements de son territoire en vue du passage en commission d'attribution des bailleurs sociaux,
 - Elle maîtrise et partage ses enjeux locaux en matière d'équilibre de peuplement sur son territoire.

Les conventions annexées à la présente délibération fixent le flux attribué à la Ville par chaque bailleur sur la base des modalités de calculs fixé par l'AORIF et du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux

Au regard des enjeux relatifs à l'attribution de logements sociaux sur le territoire communal, un regard régulier et approfondi sur le flux de logements orientés et sur les attributions réalisées sur le territoire communal est nécessaire via des modalités de reporting régulières et transparentes. Ainsi, la commune aura, au minimum, accès à l'ensemble des procès-verbaux des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) des logements sociaux situés sur son territoire.

Cet enjeu de suivi et de compte-rendu est particulièrement important dans une phase de mise en œuvre afin d'analyser la réalité des évolutions qu'induit la gestion en flux, en matière d'équité entre réservataires ou encore d'impact sur les équilibres territoriaux. La première année de mise en œuvre opérationnelle sera une phase-test et la vigilance sera renforcée.

Les conventions de gestion et leurs annexes sont convenues sur une période de 3 ans, entre 2024 et 2027. Cette durée est propice à l'évaluation de cette réforme et aux éventuels ajustements nécessaires. Il sera possible de modifier ces conventions par voie d'avenants ultérieurs. Suite aux travaux politiques et techniques engagés depuis septembre 2023, sont annexées les conventions négociées avec les bailleurs avec qui la Ville est liée par des garanties d'emprunts.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver les conventions annexées à la présente délibération,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou en cas d'absence, son suppléant, à signer les conventions des bailleurs valant réservation de la gestion en flux,
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou en cas d'absence, son suppléant, à prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À LA MAJORITÉ, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR votant contre,

APPROUVE les conventions annexées à la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le Maire ou en cas d'absence, son suppléant, à signer les conventions des bailleurs valant réservation de la gestion en flux,

AUTORISE Monsieur le Maire, ou en cas d'absence, son suppléant, à prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD

Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

La présente délibération ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.



CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE sur le territoire de la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

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 de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur, d'une part,

Et

La SA d'HLM Les Résidences Yvelines Essonne, à Directoire et Conseil de Surveillance, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 308 435 460 et dont le siège est situé 18, boulevard du Midi à Mantes-la-Jolie, représentée par le Président du Directoire, Monsieur Arnaud LEGROS, ci-après désignée « le bailleur », d'autre part.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

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

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

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

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en « flux » des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine du bailleur implanté sur le territoire de la commune de **SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, 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 Saint-Germain-en-Laye.

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en matière d'attribution au ménages prioritaire 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 **SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département des Yvelines.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements du patrimoine du bailleur gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de **SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** 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 Usufuit 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.

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

- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

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

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

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

II. INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

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

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

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

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

B. Le recensement des droits de suite prévu au Protocole régional

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

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

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

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

Au 31/12/2023, le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE dispose de :

- **252 droits de suite** dans le parc du bailleur sur le territoire (sans prendre en compte la durée restante des réservations en droits de suite comme indiqué **en annexe** à la présente convention).

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

Le volume de droits uniques a été déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations en droits de suite au 23 novembre 2023 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 Les Résidences Yvelines Essonne et le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante : *Les libérations de logements destinés à la relocation sur un territoire donné rapportées au Nombre de logements en exploitation sur le même territoire.*

Il est retenu les données internes du bailleur pour calculer ce taux de rotation.

Mode de calcul du taux de rotation :

- Numérateur = Nombre de libérations de logements destinés à la relocation sur une année
- Dénominateur = Nombre de logements en exploitation

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années (2018-2022), sur le parc du bailleur, tous contingents confondus, à l'échelle de l'intercommunalité pour les réservataires Commune et EPCI, et à l'échelle départementale pour les autres réservataires (ou à l'échelle départementale lorsque l'échantillon n'est pas significatif).

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 moyenne de réservation restante à courir pour ces droits de suite X Taux de rotation moyen du bailleur

Au 24 novembre 2023, le réservataire dispose de :

- **59 droits uniques** sur le parc du bailleur comme indiqué **en annexe** à la présente convention.

III. DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

A. La détermination de la part du flux de logements

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



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

Le volume de droits uniques détenus par le réservataire au début de l'année *N* est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements orientés. En effet, en accord avec le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et l'animation du Protocole régional, ce pourcentage de flux est cohérent à la part relative de droits uniques détenus par le réservataire auprès du bailleur dans le territoire, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye, la part de logements réservés représente au plus, **25 %** du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur comme indiqué en annexe à la présente convention. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, **7 logements** à orienter par le bailleur au réservataire indiqué en annexe à la présente convention.

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

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

En effet, cet objectif de part du flux peut évoluer annuellement au regard la part de réservations détenues par le réservataire MARIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur Les Résidences Yvelines Essonne.

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 suivie d'un bail signé 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 le réservataire n'a pas désigné de candidat dans un délai d'un mois (deux mois en zone détendue) et en l'absence de restitution du logement sous 15 jours suivant la notification de la vacance.
Le flux sera alors décompté et le logement orienté vers un autre réservataire.
- Lorsque le réservataire a désigné des candidats dans un délai d'un mois (deux mois en zone détendue) qui ont refusé la proposition de logement correspondant aux caractéristiques attendues et définies dans la présente convention dans la limite des caractéristiques des logements composant le flux annuel libéré.
Le flux sera alors décompté et le logement orienté vers un autre réservataire.
- Lorsque le réservataire a désigné des candidats dont la situation administrative ne permettrait pas la présentation de leur dossier en CALEOL (absence des pièces obligatoires figurant au I et II de l'annexe de l'Arrêté 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)
Le flux sera alors décompté et le logement orienté vers un autre réservataire

Par ailleurs, dans le cas où les candidatures transmises par le réservataire dans le délai d'un mois (deux mois en zone détendue) et examinées en CALEOL n'aboutiraient pas à une attribution suivie d'un bail signé (non-attribution prononcée par la CALEOL ou désistement du/des candidats après CALEOL), le réservataire disposera 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. Quel que soit l'aboutissement du processus de désignation de candidats sur le logement, le flux sera décompté et, en cas d'absence de signature de bail, le logement sera orienté vers un autre réservataire.

Dans le cas où le réservataire ne souhaiterait pas utiliser son droit de désignation sur le logement orienté, il lui appartiendra d'en informer le bailleur dans un délai de 15 jours calendaires à compter de l'orientation du logement. En ce cas, le flux ne sera pas décompté et le logement sera alors orienté vers un autre réservataire.

EVENEMENT	PHASE 1		PHASE 2	
	Conséquence	Décompte du flux	Conséquence	Décompte du flux
Examen des candidatures en CALEOL	Décision d'attribution du logement puis signature du bail	OUI		
	Décision d'attribution du logement mais désistement du (des) candidat(s) à la suite	NON	Délai supplémentaire de 15 jours accordé pour désigner nouveau(x) candidat(s)	OUI
	Décision de non-attribution du logement au(x) candidat(s) désigné(s)	NON	Délai supplémentaire de 15 jours accordé pour désigner nouveau(x) candidat(s)	OUI
Candidature(s) non présentable(s) en CALEOL (absence des pièces obligatoires au dossier)	Reprise du logement par LRYE	OUI		
Désignation de candidat(s) dans le délai de 1 mois (2 mois en zone détendue) ayant refusé la proposition de logement	Reprise du logement par LRYE	OUI		
Absence de désignation de candidat(s) dans le délai de 1 mois (2 mois en zone détendue)	Reprise du logement par LRYE	OUI		
Restitution sous 15 jours du logement par le réservataire	Reprise du logement par LRYE	NON		
Orientation du logement au réservataire		NON		

Il est à noter, que l'écart entre les mises à dispositions non concrétisées et les attributions suivies de baux signés fera l'objet d'une analyse fine entre le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et Les Résidences Yvelines Essonne pour valider le décompte effectif du flux, et apporter les mesures correctrices nécessaires.

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

Dans cette hypothèse, le bailleur 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.

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

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

IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Des objectifs indicatifs pour aider le bailleur dans l'orientation des logements sont indiqués en annexe à la présente convention afin de répondre au mieux aux besoins des réservataires.

Ces objectifs seront pris en compte par l'organisme bailleur pour orienter des logements au réservataire selon les besoins en matière des types de financement et de typologies de logements, et en cohérence avec les besoins des autres réservataires. Il s'agit d'une part indicative attendue dans chacune de ces catégories de logements se libérant dans le flux.

Le bailleur s'efforcera de proposer au réservataire une répartition des logements conformément aux souhaits exprimés par le réservataire comme indiqué **en annexe** à la présente convention, étant entendu que le bailleur est lié par **7 autres conventions de réservation avec 7 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 en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de mixité sociale dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

En contrepartie, le réservataire s'engage à satisfaire l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité.

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

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

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

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

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

VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

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

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

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

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 2 mois en zone tendue et de 3 mois en zone détendue, 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.

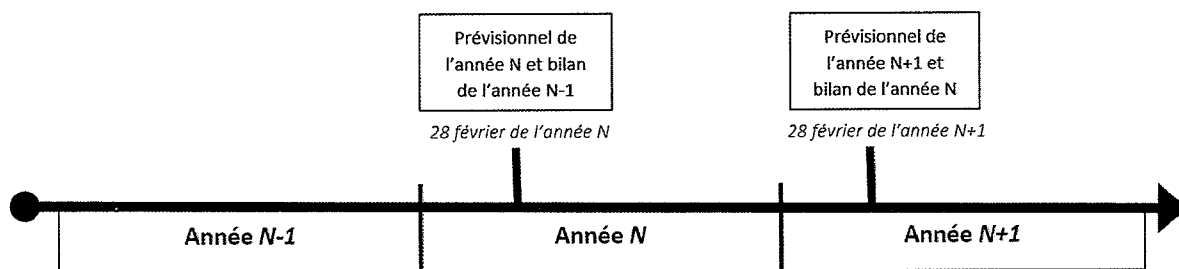
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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 R441-5-1 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 R441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire dans le parc du bailleur durant l'année *N-1* sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année *N*.

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



A. Le suivi de l'objectif de la part de flux et des objectifs indicatifs

Des indicateurs de suivi sont retenus pour la mise en œuvre de la présente convention. Ils font l'objet d'un suivi régulier par les services du réservataire et du bailleur.

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

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.

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

Ces informations seront communiquées au réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE par le bailleur Les Résidences Yvelines Essonne par écrit (courrier ou courriel).

C. Des instances de suivi et validation

Les instances de suivi et de validation entre le réservataire et le bailleur sont les suivantes : Le Service Logement ou le CCAS du réservataire et la Direction de la Gestion Locative et des Relations Locataires du bailleur.

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

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

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

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

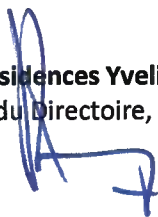
Toutefois, il a été convenu entre les parties la possibilité de signer une nouvelle convention dans les deux ans, si les ajustements nécessaires ou nouvelles clauses non prévues initialement modifient les éléments essentiels de la convention.

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

Fait en deux exemplaires à Mantes-la-Jolie, le 30/05/2024

Le réservataire Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE,
représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur

Le bailleur SA d'HLM Les Résidences Yvelines Essonne,
représenté par le Président du Directoire, Monsieur Arnaud LEGROS



SYNTHESE

RESERVATAIRE : COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SITUATION AVANT SIGNATURE DE LA CONVENTION

Nombre de droits de suite (DS) du réservataire (hors logt destinés à la vente / démolition)	252
Durée moyenne des droits de suite restant à courrir au 23/11/2023	3,97 ans
Taux de réservation du réservataire au 30/06/2023	41,86%
Taux annuel de rotation constaté (2018-2022) sur le contingent du réservataire	6,15%

OBJECTIFS LIES A LA CONVENTION

Les objectifs quantitatifs fixés par la convention de réservation en gestion en flux sont les suivants (cf. détail en page n°2 de l'annexe) :

Taux de rotation retenu pour la conversion des droits de suite (DS) en désignations uniques (DU) ⁽¹⁾	5,88%
Nombre de désignations uniques (DU) calculées	59
Pourcentage de flux annuel orienté au profit du réservataire	25,00%

Les objectifs indicatifs (non contractuels) fixés par la convention de réservation en gestion en flux sont les suivants (cf. détail en page n°3 de l'annexe) :

Nombre de logements exclus de l'assiette du flux (logements destinés à la démolition et à la vente)	0 logement(s)
Flux global annuel estimé après déduction des besoins nécessaires aux mutations internes, aux relogements NPNRU et ORCOD-IN, à la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et les logements nécessaires dans le cadre d'opérations de vente	28 logement(s)
Nombre annuel de logements orientés au profit du réservataire	7 logement(s)
Estimation de la durée d'écoulement des droits (DU)	9 an(s)

⁽¹⁾ Moyenne annuelle 2018 à 2022 des logements libérés et destinés à la relocation sur le territoire de l'EPCI tous logements locatifs sociaux confondus (réservés et non réservés) - cf. II. C. de la convention

RESERVATAIRE : COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

OBJECTIFS QUANTITATIFS

ETAT ACTUEL DES DROITS DE SUITE (DS)

Nombre de droits de suite (DS) du réservataire (hors logt destinés à la vente / démolition)	252
Nombre total de logements à l'échelle du territoire (hors logt destinés à la vente / démolition)	602
Taux de réservation du réservataire	41,86%
Somme des durées restantes des droits de suite (DS) du réservataire au 23/11/2023 (exprimées en années)	999,95
Soit une durée moyenne de réservation (exprimée en années) de	3,97

TAUX DE ROTATION A RETENIR POUR LA CONVERSION DES DROITS DE SUITE (DS) EN DESIGNATIONS UNIQUES (DU)

Taux de rotation 2018-2022 constaté sur CA SAINT GERMAIN BOUCLE DE SEINE ⁽¹⁾	5,88%
---	-------

CONVERSION DES DROITS DE SUITE (DS) EN DESIGNATIONS UNIQUES (DU)

Somme des droits de suite (DS) du réservataire X Durée moyenne de réservation X Taux de rotation constaté

252 X 3,97 X 5,88%	=	58,80	arrondi à l'unité supérieure	59
--------------------	---	-------	------------------------------	----

POURCENTAGE DU FLUX ANNUEL DE LOGEMENT(S) ORIENTE(S) AU PROFIT DU RESERVATAIRE

Article R441-5-3 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation

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 mentionnés à l'alinéa précédent ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

Article R441-5-4 du Code de la construction et de l'habitation

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties à l'Etat, 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.

En conséquence, le pourcentage du flux annuel de logement(s) orienté(s) au profit du réservataire est fixé à 25,00%

⁽¹⁾ Moyenne annuelle 2018 à 2022 des logements libérés et destinés à la relocation sur le territoire de l'EPCI tous logements locatifs sociaux confondus (réservés et non réservés) - cf. II. C. de la convention

RESERVATAIRE : COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

OBJECTIFS INDICATIFS NON CONTRACTUELS

ESTIMATION DU FLUX ANNUEL DE LOGEMENTS LIBERES

Nombre total de logements à l'échelle du territoire				602
Nombre de logement(s) exclu(s) de la gestion en flux (logements destinés à la démolition et à la vente)				0
Total				602
Libérations de logements estimées	602 X	5,88% =		35
Déduction Relogements NPNRU	35 X	6,00% =		2
Déduction Mutations internes	35 X	13,00% =		5
Flux annuel de logements libérés				28

ESTIMATION DU FLUX ANNUEL EN NOMBRE DE LOGEMENTS ORIENTES AU PROFIT DU RESERVATAIRE

Nombre de logements orientés au profit du réservataire	28 *	25,00% =	7,00	soit	7
---	------	----------	------	------	----------

ESTIMATION DE LA DUREE DE CONSOMMATION DES DESIGNATIONS UNIQUES (DU)

Nombre de désignations uniques (DU) / Estimation du flux annuel de logements orientés	59 /	7 =	8,43	soit en année(s)	9
---	------	-----	------	------------------	----------

**CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE SUR LE TERRITOIRE
ET SOUHAITS DU RESERVATAIRE QUANT AUX LOGEMENTS PROPOSES**

	Tous logements		Droits de suite détenus par le réservataire		Souhaits du réservataire
Typologies	nb	%	nb	%	%
F1	37	6,1%	6	2,4%	2%
F2	167	27,7%	79	31,3%	28%
F3	203	33,7%	86	34,1%	35%
F4	171	28,4%	73	29,0%	30%
F5	24	4,0%	8	3,2%	5%
F6	0	0,0%	0	0,0%	0%
F7	0	0,0%	0	0,0%	0%
Total	602	100,0%	252	100,0%	100%
Financements	nb	%	nb	%	%
PLAI	11	1,8%	4	1,6%	1,5%
PLUS	563	93,5%	229	90,9%	91%
PLS	2	0,3%	1	0,4%	0,5%
ILN	26	4,3%	18	7,1%	7,0%
Total	602	100,0%	252	100,0%	100,0%
QPV/HQPV	nb	%	nb	%	%
QPV	0	0,0%	0	0,0%	0%
HQPV	602	100,0%	252	100,0%	100%
Total	602	100,0%	252	100,0%	100%

20	RUE D'ALGER	F4	PLAI	01/10/2020	30/09/2065	23/11/2023	15288	41,86	7,08%	2,963176667
20	RUE D'ALGER	F4	PLUS	01/10/2020	30/09/2065	23/11/2023	15288	41,86	7,08%	2,963176667
20	RUE D'ALGER	F2	PLAI	01/10/2020	30/09/2065	23/11/2023	15288	41,86	7,08%	2,963176667
20	RUE D'ALGER	F2	PLS	01/10/2020	30/09/2065	23/11/2023	15288	41,86	7,08%	2,963176667
20	RUE D'ALGER	F3	PLUS	01/10/2020	30/09/2065	23/11/2023	15288	41,86	7,08%	2,963176667
20	RUE D'ALGER	F3	PLAI	01/10/2020	30/09/2065	23/11/2023	15288	41,86	7,08%	2,963176667
20	RUE D'ALGER	F3	PLAI	01/10/2020	30/09/2065	23/11/2023	15288	41,86	7,08%	2,963176667



CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la ville de SAINT-GERMAIN-EN LAYE sur la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

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 ;

Le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur, d'une part,

Et

Le bailleur DOMNIS, représenté par son Directeur Général, Monsieur de Bailliencourt, d'autre part,

Est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

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

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

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

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

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE sur le patrimoine du bailleur DOMNIS implanté sur le territoire de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE 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 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur DOMNIS sur le territoire de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE



dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en matière d'attributions aux ménages prioritaires fixées dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

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

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur DOMNIS gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE 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 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.

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

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

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

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

Les modalités de suivi des logements soumis à la gestion en flux, dont ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées au chapitre 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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

Celui-ci a été transmis par le bailleur DOMNIS au réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, en accord avec le cadrage régional Etat/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations du 19 octobre 2021. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au 24/11/2023, le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE dispose de :

- **45 droits de suite** dans le parc du bailleur DOMNIS sur le territoire SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

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 (à laquelle sont ajoutée les 5 années supplémentaires), et en appliquant un taux de rotation. En effet, ce calcul vise à déterminer le nombre d'attributions potentielles sur la durée restante de chacune des conventions de réservation en cours à date entre le bailleur DOMNIS et le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante :

*emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés
au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.*

Mode de calcul du taux de rotation dans RPLS :

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

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc du bailleur DOMNIS, tous contingents confondus, à l'échelle de l'EPCI SAINT-GERMAIN BOUCLE DE SEINE.

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.

Il est de 7,60 %.

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention :



somme des droits de suite de la convention X durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur

Au 24 novembre 2023, le contingent MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE dispose de :

- 146 droits uniques sur le parc du bailleur DOMNIS faisant l'objet de la présente convention, avec une durée moyenne d'écoulement de 43 années.

Les modalités de calculs sont détaillées dans la fiche réservataire et ses compléments (stock et droits générés) et sont joints en ANNEXE 1.

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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE 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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE auprès du bailleur DOMNIS dans le territoire de l'EPCI SAINT-GERMAIN BOUCLE DE SEINE, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et après échanges avec les services de la Ville, il a été convenu de fixer la part de logements réservés pour la Ville à **20 %** au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement , **4 logements** à orienter par an par le bailleur DOMNIS au réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur DOMNIS.

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

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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE
- 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.

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

Afin de limiter le délai d'attribution et le temps de vacance du logement, les services de la Ville proposent un à trois ménages, dans le respect de l'article R.441-3 du CCH et du délai de 30 jours prévu à l'article L. 441-1 du CCH. En cas de non-respect de la réglementation, le bailleur DOMNIS se réserve le droit de compléter cette liste avec d'autres candidats ; dans ce cas de figure, en cas d'une attribution au candidat DOMNIS, celui-ci ne sera pas décompté au réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

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

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

Dans tous les cas, chaque mise à disposition au réservataire, sera prise en compte pour l'atteinte des objectifs



de flux annuels.

Par exception, sera décomptée comme équivalent à une attribution la mise à disposition d'un logement au réservataire et qui n'aurait pas abouti à une attribution suivie d'un bail signé selon les modalités suivantes :

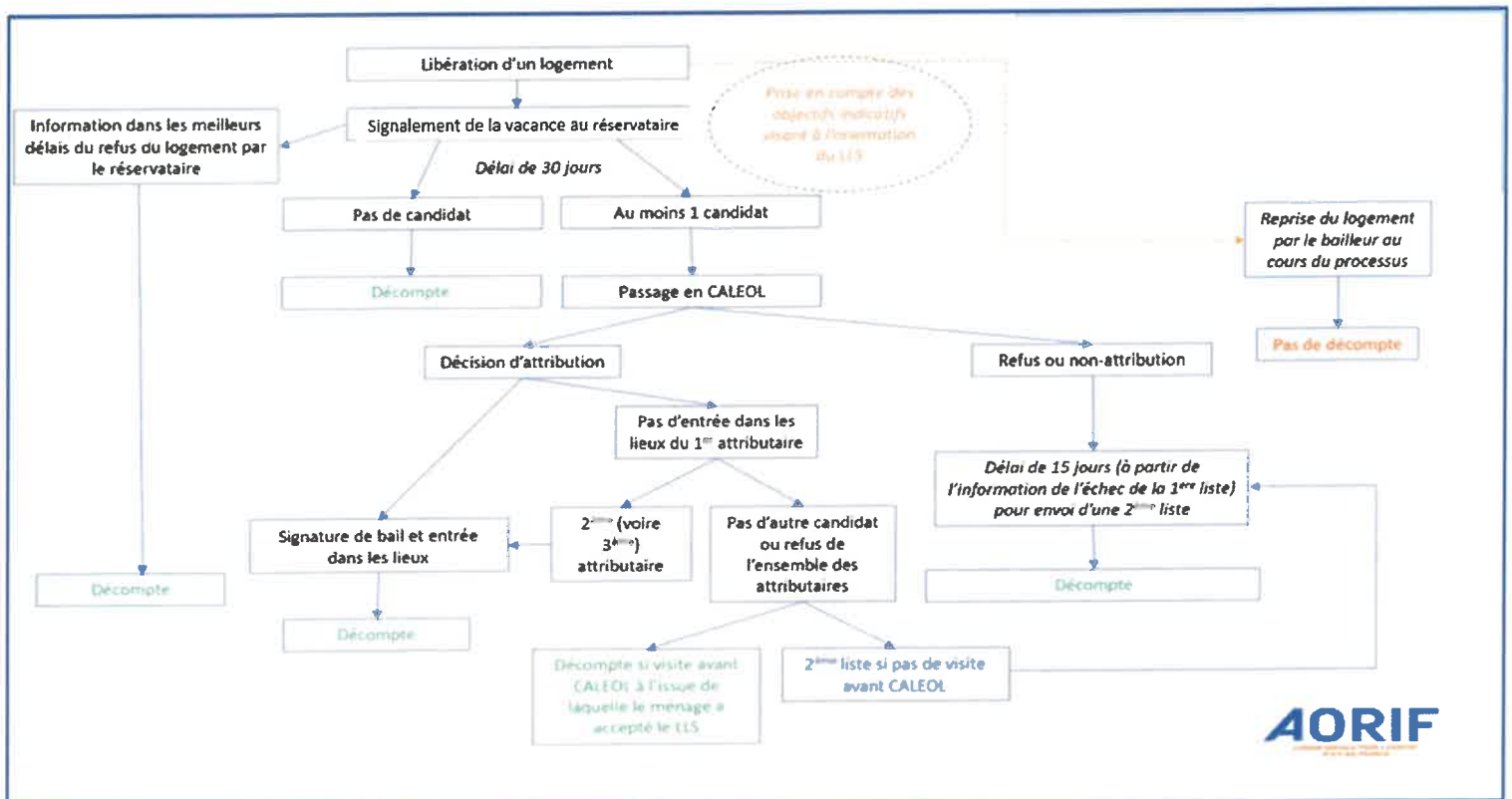
- Lorsqu'une première liste s'avère infructueuse (non-attribution en CALEOL), les services de la Ville disposeront d'un délai supplémentaire de 15 jours maximum à compter de la connaissance des résultats de la CALEOL pour désigner une seconde liste de candidats sur le logement orienté. Dès lors que les services de la Ville auront pu présenter une seconde liste, le logement orienté sera pris en compte dans l'atteinte de l'objectif, quel que soit l'aboutissement du processus de désignation de candidats sur ce logement ;
- Le refus d'un logement mis à disposition du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE par le bailleur DOMNIS, correspondant aux caractéristiques attendues et définis dans la présente convention ;
De la même manière les logements repris par le bailleur DOMNIS pour un autre motif ne seront pas décomptés.

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

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par le contingent ville auprès du bailleur DOMNIS.

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

Le report en N+1 du flux N non consommé augmentera de fait le nombre d'année de mise à disposition.



AORIF
Association pour l'Orientation et la Répartition Immobilière de France

IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Parmi les logements se libérant dans le flux, le bailleur s'efforcera de proposer au réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE une répartition équilibrée des logements tant au niveau des typologies que des financements selon les besoins exprimés et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le bailleur s'efforcera, et ce, dans la mesure du possible, selon les libérations de logement, de proposer au réservataire une répartition des logements respectant :

1. Les types de financements suivants (en part des logements libérés dans le flux :
PLAI : 27 %
PLUS : 20 %
PLS : 53%
2. Les typologies suivantes (en part des logements libérés dans le flux) :
T1 : 10 %
T2 : 40 %
T3 : 30 %
T4 : 18 %
T5 : 2 %

Les mises à disposition devront également se faire en cohérence avec les besoins des autres réservataires, le bailleur étant lié par 6 autres conventions de réservation avec 6 autres réservataires.

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

Avec le bailleur DOMNIS, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, dans sa totalité. Le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE par l'organisme bailleur DOMNIS.

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



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

VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

Une concertation est organisée par le bailleur 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 3 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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE 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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE dans le parc du bailleur DOMNIS durant l'année N-1 sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année N.

Le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE au 1er 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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE et du bailleur DOMNIS

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

B. Le suivi des logements soustraits du flux

Les logements soustraits du flux par le bailleur 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 au réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE par le bailleur DOMNIS par écrit (courrier ou courriel).

C. Des instances de suivi et validation

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

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur DOMNIS de ses engagements, le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE 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°a).

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

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

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

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

Toutefois, il a été convenu entre les parties la possibilité de signer une nouvelle convention dans les deux ans, si les ajustements nécessaires ou nouvelles clauses non prévues initialement modifient les éléments essentiels de la convention.

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

Fait en deux exemplaires à

Le bailleur DOMNIS,
représenté par Monsieur Géraud de Bailliencourt, Directeur Général,

, le
DOMNIS
Entreprise Sociale pour l'Habitat
10 rue Martel - 75 010 PARIS
SA d'HLM - APE 6820 A
Siret 592 001 648 00050

Le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE,
représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur,



CONVENTION BILATERALE GESTION EN FLUX

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye

Entre

La Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, représentée par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur, d'une part,

Ci-après dénommée « **le réservataire** », d'une 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, représentée par Anne de CAMARET, Directrice Départementale des Yvelines, 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,

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 ;

Il est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

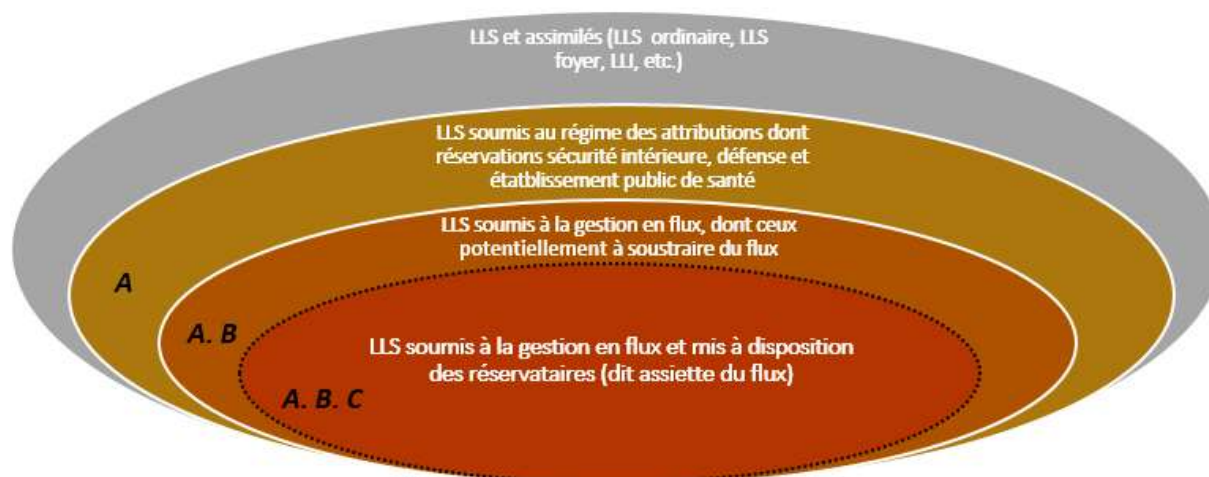
En application des dispositions réglementaires et du cadre partenarial fixé au Protocole régionale d'Ile de France, visant la mise en œuvre de la gestion en flux des logements locatifs sociaux, la contractualisation des réservations en flux entre les réservataires et les bailleurs sociaux du territoire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

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

CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur **Immobilière 3F** gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye 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 ;

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

- 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 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

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

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 bilatérale porte sur les logements locatifs sociaux réservés en contrepartie des financements et/ou des garanties d'emprunt apportés par le réservataire au bailleur.

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE sur le patrimoine du bailleur Immobilière 3F implanté sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye, 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 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 »).

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur Immobilière 3F sur le territoire de la commune Saint-Germain-en-Laye 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 Saint-Germain-en-Laye et par Immobilière 3F avec chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans la commune de Saint-Germain-en-Laye.

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

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

En l'espèce, la présente convention porte sur **le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye**.

ARTICLE 2 - INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

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

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

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

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

B. Le recensement des droits de suite

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

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du Réservataire en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

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

Au 31/12/2023, le Réservataire dispose de :

- **173 droits de suite** dans le parc du Bailleur sur le territoire du département des Yvelines - (cf. Annexe 1 : Etat des lieux du stock).

Ces droits de réservations en droits de suite représentent :

- **16 % du stock de logements locatifs sociaux en gestion du bailleur** sur le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye.

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

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

En effet, ce calcul vise à déterminer le nombre d'attributions potentielles sur la durée restante de chacune des conventions de réservation en cours à date entre le bailleur et le réservataire.

Le taux de rotation 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 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.**

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits de suite est de **5,90 %** 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 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

Ainsi, à la date de la signature de la présente convention, le Réservataire dispose sur le territoire de la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE d'un volume de **297 flux en droits de désignations uniques** sur le parc de logements sociaux du Bailleur, résultant du calcul de conversion suivant :

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

Soit un volume annuel théorique de **10 flux/an sur la durée moyenne d'écoulement de 29 années.**

ARTICLE 3 - CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

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

1. Les types de financements suivants (en part des logements libérés dans le flux) :
 - PLAI : 2 %
 - PLUS : 97 %
 - PLS : 1%
2. Les typologies suivantes (en part des logements libérés dans le flux) :
 - T1 : 5 %
 - T2 : 17 %
 - T3 : 28 %
 - T4 : 40 %
 - T5 : 10 %

Le bailleur prendra en compte ces besoins, en bon partenariat avec la Collectivité, 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, à l'échelle du département des Yvelines, par XX d'autres conventions de réservation avec d'autres réservataires des logements ayant des droits sur le territoire de la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

Aussi le Bailleur veillera 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.

ARTICLE 4 : DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

A. La détermination de la part du flux de logements

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



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

Le volume de droits uniques détenus par le réservataire 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 la commune de Saint-Germain-en-Laye, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, la part de logements réservés au bénéfice du réservataire représente **16 % 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, **10 logements** à orienter par le bailleur Immobilière 3F au réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE (dans la limite de 20% des libération du territoire communal).

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

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

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

Le nombre de droits uniques est consommé après allocation dans le flux annuel de logements orientés et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire.

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

- La contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,) ;
- Ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué à l'article 2 ;
- Ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du Réservataire ;
- Des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article 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.

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 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
- DPE
- Accessibilité PMR
- La présence d'un ascenseur
- Le mode de chauffage

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

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

Dans ce dernier cas, le bailleur pourra proposer au réservataire un complément de liste de candidatures issues du SNE et relevant des critères de priorités du réservataire, en adéquation avec les besoins des demandeurs de logements du réservataire à l'article 3.

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 2-D.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

Une concertation est organisée par le bailleur 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,
- 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 alors d'un délai maximum de 2 mois, à compter de la date effective de mise à l'habitation des logements qui lui sont réservés pour procéder à la désignation des candidats locataires.

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

Ces logements, à leur prochaine libération, s'ajouteront à l'assiette du flux et au calcul de la part des flux annuels par réservataire tels que fixé aux articles 2 et 4 de la présente convention.

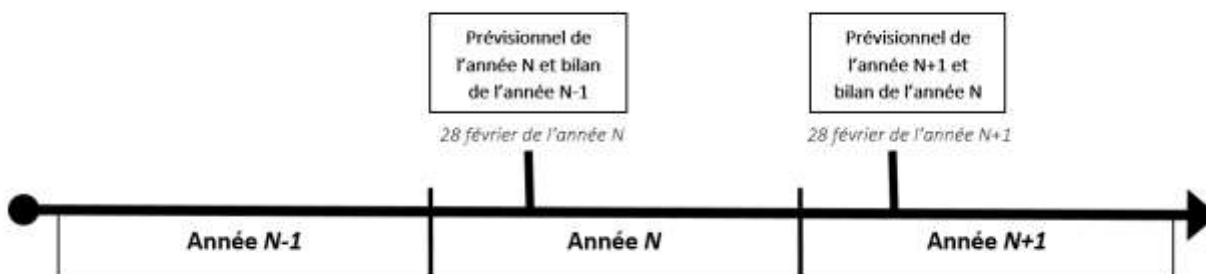
ARTICLE 8 - MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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).

L'ensemble des réservataires ainsi que la Conférence intercommunale du logement dont dépend la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE seront aussi informés avant le 28 février de chaque année du nombre réalisé et du prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (article R.441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire dans le parc du bailleur 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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE et du bailleur.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs indiqués à l'article 3.

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 au réservataire par le bailleur par écrit (courrier ou courriel).

C. Des instances de suivi et validation

L'instance de suivi et de validation entre le réservataire et le bailleur est le service développement clientèle de l'agence Immobilière 3F des Yvelines.

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

ARTICLE 9 – RESPECT DES ENGAGEMENT 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 identifiées sur la durée de la convention et en particulier à l'occasion des bilans annuels, le bailleur et le réservataire s'attacheront à maintenir un dialogue régulier et sincère en vue d'identifier les ajustements nécessaires.

En cas d'inexécution d'une ou plusieurs de ses obligations par le bailleur, le réservataire peut prononcer la résiliation de la présente convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

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

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

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

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.

Toutefois, il a été convenu entre les parties la possibilité de signer une nouvelle convention dans les deux ans, si les ajustements nécessaires ou nouvelles clauses non prévues initialement modifient les éléments essentiels de la convention.

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 et modalités de calcul des DS en DU

Fait en deux exemplaires à Saint Germain en Laye, le

« **le bailleur** » *Immobilière 3 F – Agence des Yvelines*
représenté par Madame Anne de CAMARET, Directrice Départementale des Yvelines,

« **le réservataire** » la commune de Saint-Germain-en-Laye
représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur,

ETAT DU STOCK VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE / I3F

173 LLS

N° Enquête RPLS	Typologie	Adresse	Financement	Début de convention	Fin de convention
0006662573	T4	1 RUE DE PONTOISE	PLUS	01/11/2018	31/10/2041
0005885829	T3	1 RUE DE PONTOISE	PLUS	01/11/2018	31/10/2041
0005885910	T4	1 RUE DE PONTOISE	PLUS	01/11/2018	31/10/2041
0005886083	T3	1 RUE DE PONTOISE	PLUS	01/11/2018	31/10/2041
0005989473	T4	8 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005989481	T3	8 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005989514	T4	8 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005989522	T3	8 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005989556	T4	8 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005989697	T4	8 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005989803	T5 et plus	6 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005989861	T4	6 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005989902	T4	6 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005989910	T3	6 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005989928	T5 et plus	6 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005989978	T2	6 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990123	T5 et plus	3 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990199	T4	3 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990214	T4	3 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990222	T3	3 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990264	T3	3 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990438	T4	3 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990496	T5 et plus	1 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990553	T4	1 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990587	T2	1 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990652	T4	1 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990660	T3	1 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990917	T2	2 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990941	T4	2 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005990975	T2	2 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991048	T3	4 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991056	T5 et plus	4 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991064	T4	4 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991113	T4	4 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991212	T1	4 RUE JEAN-BAPTISTE LULLI	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991296	T4	10 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991303	T4	10 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991311	T4	8 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991337	T3	8 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991494	T3	8 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991501	T3	8 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991535	T5 et plus	6 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991618	T3	8 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991626	T3	8 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991676	T3	6 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991709	T2	6 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005991725	T4	6 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992088	T4	6 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992096	T4	6 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992286	T4	6 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992377	T4	2 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992434	T4	2 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992468	T4	4 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992492	T4	2 RUE FRANCOIS COUPERIN	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992583	T4	3 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992616	T4	5 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992624	T4	5 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992707	T4	3 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992757	T4	3 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992773	T3	3 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992799	T3	1 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992814	T4	1 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992822	T5 et plus	1 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992864	T4	1 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992947	T4	1 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992989	T4	1 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005992997	T4	3 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026

0005993010	T3	3 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993028	T2	1 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993044	T3	1 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993094	T3	1 RUE ARTHUR HONEGGER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993135	T3	6 RUE JEAN-SEBASTIEN BACH	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993151	T4	2-4 RUE JEAN-SEBASTIEN BACH	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993177	T3	2-4 RUE JEAN-SEBASTIEN BACH	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993185	T2	6 RUE JEAN-SEBASTIEN BACH	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993284	T4	2-4 RUE JEAN-SEBASTIEN BACH	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993309	T2	6 RUE JEAN-SEBASTIEN BACH	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993333	T4	6 RUE JEAN-SEBASTIEN BACH	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993375	T4	6 RUE JEAN-SEBASTIEN BACH	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993416	T4	2-4 RUE JEAN-SEBASTIEN BACH	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993490	T2	2-4 RUE JEAN-SEBASTIEN BACH	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993523	T4	2-4 RUE JEAN-SEBASTIEN BACH	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993573	T4	1 RUE CAMILLE SAINT SAENS	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993581	T4	1 RUE CAMILLE SAINT SAENS	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993606	T4	1 RUE CAMILLE SAINT SAENS	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993656	T3	2 RUE CAMILLE SAINT SAENS	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993713	T4	2 RUE CAMILLE SAINT SAENS	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993755	T4	2 RUE CAMILLE SAINT SAENS	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993771	T3	6 RUE EMMANUEL CHABRIER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993797	T2	6 RUE EMMANUEL CHABRIER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993838	T4	6 RUE EMMANUEL CHABRIER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993888	T4	2-4 RUE EMMANUEL CHABRIER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993911	T2	6 RUE EMMANUEL CHABRIER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005993937	T3	6 RUE EMMANUEL CHABRIER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005994042	T2	2-4 RUE EMMANUEL CHABRIER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005994068	T4	2-4 RUE EMMANUEL CHABRIER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005994084	T4	2-4 RUE EMMANUEL CHABRIER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0005994109	T2	2-4 RUE EMMANUEL CHABRIER	PLUS	26/07/2011	26/07/2026
0006157748	T1	4 RUE SAINT JACQUES	PLUS	01/10/2019	30/09/2041
0006157780	T3	6 RUE SAINT JACQUES	PLUS	01/10/2019	30/09/2041
0006157839	T1	6 RUE SAINT JACQUES	PLUS	01/10/2019	30/09/2041
0006157904	T1	8 RUE SAINT JACQUES	PLUS	01/10/2019	30/09/2041
0006157938	T2	27 RUE WAUTHIER	PLUS	01/10/2019	30/09/2041
0006158001	T2	25 RUE WAUTHIER	PLUS	01/10/2019	30/09/2041
0006158035	T1	11 RUE SAINT CHRISTOPHE	PLUS	01/10/2019	30/09/2041
0006158077	T3	1 RUE SAINT CHRISTOPHE	PLUS	01/10/2019	30/09/2041
0006158093	T3	1 RUE SAINT CHRISTOPHE	PLUS	01/10/2019	30/09/2041
0006158134	T2	20 RUE DES DANES DE MONTARD	PLUS	01/10/2019	30/09/2041
0006192645	T1	11 RUE ROGER DE NEZOT	PLS	01/06/2008	31/05/2025
0006192661	T3	11 RUE ROGER DE NEZOT	PLS	01/06/2008	31/05/2025
0050480434	T3	73 RUE SAINT LEGER	PLAI	25/11/2015	24/11/2040
0050480442	T3	73 RUE SAINT LEGER	PLUS	25/11/2015	24/11/2040
0050480450	T3	73 RUE SAINT LEGER	PLUS	25/11/2015	24/11/2065
0050480468	T1	73 RUE SAINT LEGER	PLUS	25/11/2015	24/11/2040
0050480484	T3	73 RUE SAINT LEGER	PLUS	25/11/2015	24/11/2065
0050480541	T4	75 RUE SAINT LEGER	PLUS	25/11/2015	24/11/2065
0050480559	T5 et plus	75 RUE SAINT LEGER	PLUS	25/11/2015	24/11/2040
0006213300	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT A ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006213368	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT A ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006213441	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT A ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006213483	T2	18 RUE SCHNAPPER BAT A ESC 2	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006213623	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT A ESC 2	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006213706	T2	18 RUE SCHNAPPER BAT A ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006213764	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT A ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006213904	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT A ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006213920	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT A ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214001	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT A ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214085	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT B ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214142	T5 et plus	18 RUE SCHNAPPER BAT B ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214184	T5 et plus	18 RUE SCHNAPPER BAT B ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214225	T5 et plus	18 RUE SCHNAPPER BAT B ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214340	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT B ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214407	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT B ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214522	T5 et plus	18 RUE SCHNAPPER BAT B ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214605	T5 et plus	18 RUE SCHNAPPER BAT B ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214647	T5 et plus	18 RUE SCHNAPPER BAT B ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214796	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT C ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006214960	T5 et plus	18 RUE SCHNAPPER BAT C ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006215075	T2	18 RUE SCHNAPPER BAT C ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006215249	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT D ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006215398	T2	18 RUE SCHNAPPER BAT D ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006215520	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT D ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040

0006215588	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT D ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006215661	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT D ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006215801	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT D ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006216023	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT D ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006216122	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT D ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006216338	T2	18 RUE SCHNAPPER BAT D ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006216403	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT D ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006216552	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT D ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006216619	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT E ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006216718	T5 et plus	18 RUE SCHNAPPER BAT E ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006216768	T5 et plus	18 RUE SCHNAPPER BAT E ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006216867	T3	18 RUE SCHNAPPER BAT E ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006217089	T4	18 RUE SCHNAPPER BAT E ESC 00	PLUS	01/09/2010	30/09/2040
0006364111	T1	5 RUE DES TROIS QUIGNONS	PLUS	01/05/1997	01/05/2029
0006364228	T1	5 RUE DES TROIS QUIGNONS	PLUS	01/05/1997	01/05/2029
0006364260	T2	5 RUE DES TROIS QUIGNONS	PLUS	01/05/1997	01/05/2029
0006364301	T2	5 RUE DES TROIS QUIGNONS	PLUS	01/05/1997	01/05/2029
0006364327	T2	5 RUE DES TROIS QUIGNONS	PLUS	01/05/1997	01/05/2029
0006401707	T2	82 RUE PEREIRE	PLUS	01/06/1999	31/05/2031
0006401723	T3	82 RUE PEREIRE	PLAI	01/06/1999	31/05/2031
0006401765	T3	82 RUE PEREIRE	PLUS	01/06/1999	31/05/2031
0006401773	T1	82 RUE PEREIRE	PLAI	01/06/1999	31/05/2031
0005798650	T3	3BIS ALL DU RU BUZOT	PLUS	01/02/2010	31/01/2060
0005798676	T2	1 ALL DU RU BUZOT	PLUS	01/02/2010	31/01/2060
0005798717	T4	1 ALL DU RU BUZOT	PLUS	01/02/2010	31/01/2060
0005798725	T2	1 ALL DU RU BUZOT	PLUS	01/02/2010	31/01/2060
0006436720	T2	2 RUE J.S CLERAMBOURG	PLUS	27/09/2002	26/09/2037
0006436754	T3	2 RUE J.S CLERAMBOURG	PLUS	27/09/2002	26/09/2037
0006436788	T2	2 RUE J.S CLERAMBOURG	PLUS	27/09/2002	26/09/2037
0006436879	T3	2 RUE J.S CLERAMBOURG	PLUS	27/09/2002	26/09/2037
0006436887	T2	2 RUE J.S CLERAMBOURG	PLUS	27/09/2002	26/09/2037

CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE sur le territoire du département des Yvelines

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 ;

Le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur, d'une part,

et

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

est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

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

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

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

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE sur le patrimoine du bailleur SEQENS implanté sur le territoire du département des Yvelines, 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 du département des Yvelines.

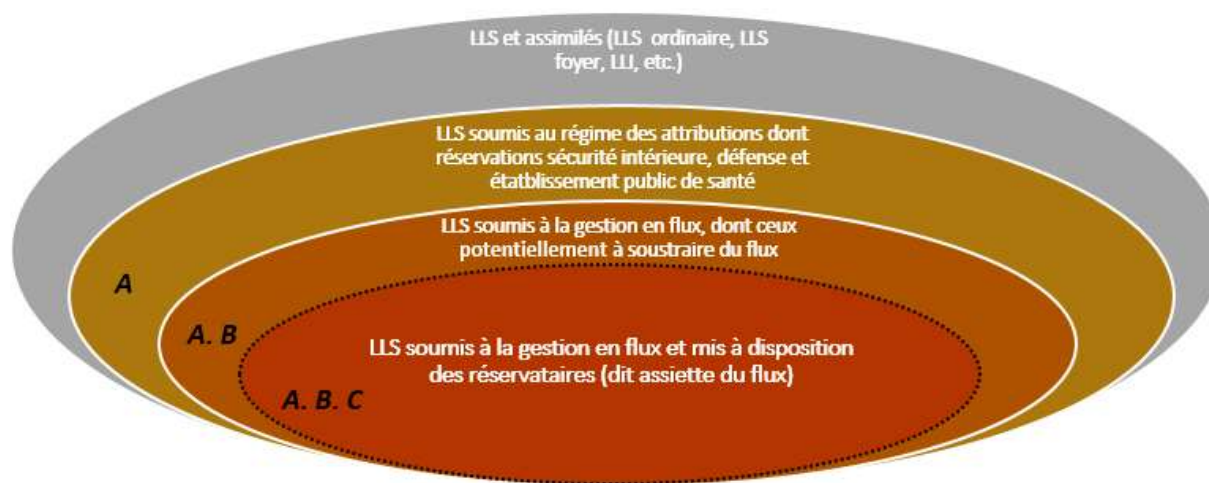
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur SEQENS sur le territoire du département des Yvelines dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en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

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

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur SEQENS gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire du département des Yvelines 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 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.

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

- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

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

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

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

II. INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

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

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

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

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

B. Le recensement des droits de suite

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

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

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

Celui-ci a été transmis par le bailleur SEQENS au réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, 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 31/12/2022, le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE dispose de 55 droits de suite dans le parc du bailleur SEQENS sur le territoire du département des Yvelines.

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

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

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante :

emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.

Mode de calcul du taux de rotation dans RPLS :

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

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc du bailleur SEQENS, tous contingents confondus, à l'échelle territoriale du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE.

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.

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

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention :

somme des droits de suite de la convention X durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur

Au 24 novembre 2023, le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE dispose :

- **96 droits uniques** sur le parc du bailleur SEQENS faisant l'objet de la présente convention.

Les modalités de calculs sont détaillées dans la fiche réservataire et ses compléments (stock et droits générés) et sont joints en ANNEXE.

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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE 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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE auprès du bailleur SEQENS dans le territoire du département des Yvelines, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le département des Yvelines, la part de logements réservés représente 0,39% 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, 3 logements à orienter par le bailleur SEQENS au réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE (dans la limite de 20% des libération du territoire communal).

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

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

En effet, cet objectif de part du flux peut évoluer annuellement au regard de la part de réservations détenues par le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès du bailleur Seqens.

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

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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE
- 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 (*cf Schéma AORIF*) :

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

Il est à noter, que l'écart entre les mises à dispositions non concrétisées et les attributions suivies de baux signés fera l'objet d'une analyse fine entre le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE et Seqens pour valider le décompte effectif du flux, et apporter les mesures correctrices nécessaires.

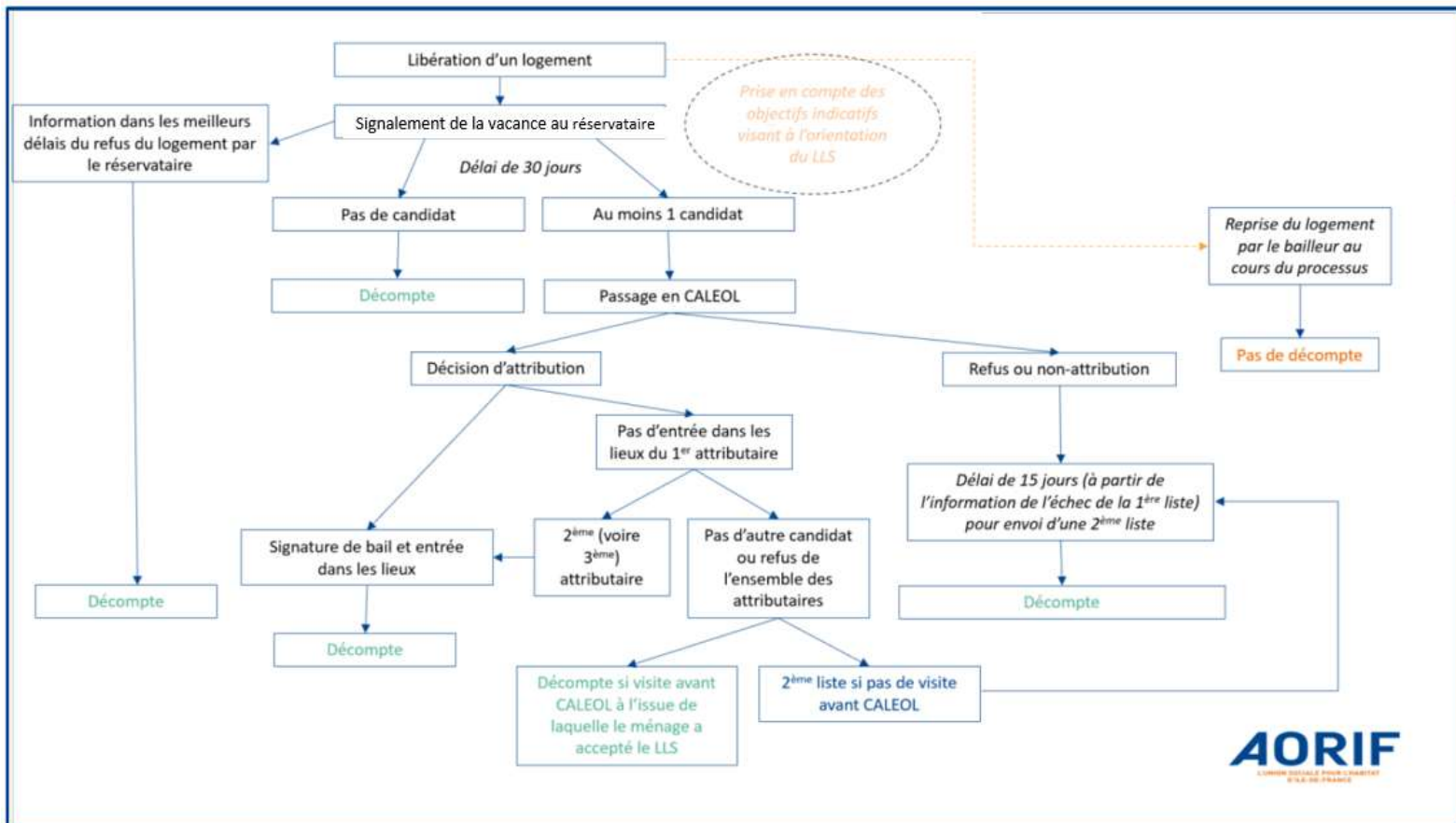
La différence entre l'objectif de flux et la part réellement constatée dans les attributions suivies d'un bail signé sera par conséquent le nombre de logements locatifs sociaux orientés par le bailleur au réservataire mais repris par celui-ci. Ces logements ne pourront pas faire l'objet de décompte du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

Dans cette hypothèse, le bailleur 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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE auprès du bailleur Seqens.

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



IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Des objectifs indicatifs pour aider le bailleur dans l'orientation des logements sont indiqués dans la présente convention afin de répondre au mieux aux besoins des réservataires.

Ces objectifs seront pris en compte par l'organisme bailleur pour orienter des logements au réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE selon les besoins en matière des types de financement et de typologies de logements, et en cohérence avec les besoins des autres réservataires. **Il s'agit d'une part indicative attendue** dans chacune de ces catégories de logements se libérant dans le flux.

Le bailleur s'efforcera, et ce, dans la mesure du possible, selon les libérations de logement, de proposer au réservataire une répartition des logements respectant :

1. Les types de financements suivants (en part des logements libérés dans le flux :
PLAI : 10 %
PLUS : 90 %
2. Les typologies suivantes (en part des logements libérés dans le flux) :
T2 : 15 %
T3 : 35 %
T4 : 40 %
T5 : 10 %

Il est entendu que le bailleur est lié, à l'échelle du département des Yvelines, par 71 autres conventions de réservation avec 71 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. DETERMINATION DU MODE DE GESTION DU CONTINGENT ET LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Avec le bailleur Seqens, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, dans sa totalité. Le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE par l'organisme bailleur Seqens.

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

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

VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

Une concertation est organisée par le bailleur 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 3 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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE 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

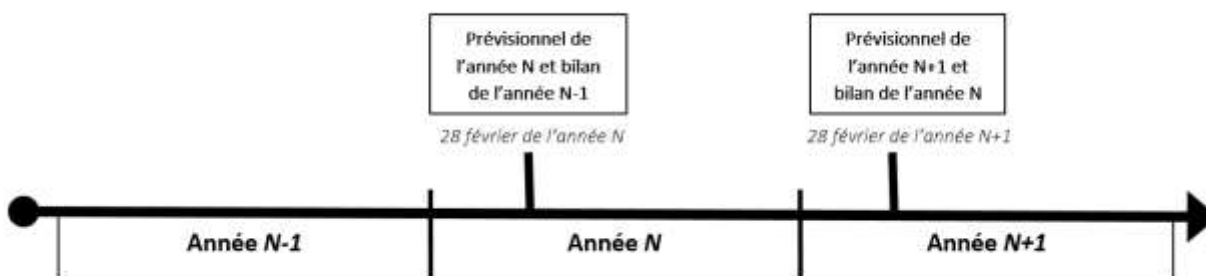
Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par

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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE dans le parc du bailleur Seqens durant l'année *N-1* sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année *N*.

Le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE 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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE et du bailleur Seqens.

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

B. Le suivi des logements soustraits du flux

Les logements soustraits du flux par le bailleur 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 la maquette présente en annexe.

C. Des instances de suivi et validation

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

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur Seqens de ses engagements, le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE 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 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.

Toutefois, il a été convenu entre les parties la possibilité de signer une nouvelle convention dans les deux ans, si les ajustements nécessaires ou nouvelles clauses non prévues initialement modifient les éléments essentiels de la convention.

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

Fait en deux exemplaires à X, le X

Le bailleur Seqens,

représenté par Madame Elisabeth Novelli, Directrice Générale Adjointe

Le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE,

représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur,

ANNEXE : Fiche Réservataire Gestion en Flux

Réservataire : MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE

Ci après, l'ensemble des éléments permettant d'établir les modalités de la mise en place de la Gestion en Flux (GEF) des logements rattachés aux conventions de réservation, en cours de validités au 31/12/2022, de votre contingent.

Etape 1 : Etat des lieux des Réservations en stock et part représentative de chacun des réservataires du département des Yvelines

Réservataire	Nombre de DS	%
PREFECTURE 78 FONCTIONNAIRES	716	5,53%
PREFECTURE 78 PRIORITAIRES	3073	23,72%
CONSEIL REGIONAL IDF	124	0,96%
CONSEIL DEPARTEMENTAL 78	98	0,76%
COMMUNAUTE D'AGGLO DE MANTES EN YVELINES (CAMY)	49	0,38%
COMMUNAUTE D'AGGLO DES DEUX RIVES DE SEINES	6	0,05%
COMMUNAUTE D'AGGLO GRAND PARIS SEINE ET OISE	43	0,33%
COMMUNAUTE D'AGGLO SAINT QUENTIN EN YVELINES (CASQY)	301	2,32%
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VERSAILLES GRAND PARC	23	0,18%
MAIRIE D ANDRESY	22	0,17%
MAIRIE D AUBERGENVILLE	6	0,05%
MAIRIE DE AUFFARGIS	5	0,04%
MAIRIE DE BAILLY	30	0,23%
MAIRIE DE BOIS D'ARCY	6	0,05%
MAIRIE DE BONNELLES	4	0,03%
MAIRIE DE BUC	5	0,04%
MAIRIE DE BULLION	1	0,01%
MAIRIE DE CARRIERES SOUS POISSY	6	0,05%
MAIRIE DE CARRIERES SUR SEINE	43	0,33%
MAIRIE DE CHATOU	21	0,16%
MAIRIE DE CHEVREUSE	24	0,19%
MAIRIE DE COIGNIERES	72	0,56%
MAIRIE DE CONFLANS SAINTE HONORINE	24	0,19%
MAIRIE DE ECQUEVILLY	57	0,44%
MAIRIE DE GARGENVILLE	5	0,04%
MAIRIE DE GUYANCOURT	5	0,04%
MAIRIE DE HOUILLES	114	0,88%
MAIRIE DE JOUY EN JOSAS	19	0,15%
MAIRIE DE JUZIERS	11	0,08%
MAIRIE DE LA VERRIERE	120	0,93%
MAIRIE DE LOUVECIENNES	69	0,53%
MAIRIE DE MARLY LE ROI	32	0,25%
MAIRIE DE MAUREPAS	33	0,25%
MAIRIE DE MONTESSON	45	0,35%
MAIRIE DE NEAUPHLE LE CHATEAU	14	0,11%
MAIRIE DE NOISY LE ROI	27	0,21%
MAIRIE DE ORGEVAL	2	0,02%
MAIRIE DE PLAISIR	7	0,05%
MAIRIE DE POIGNY LA FORET	3	0,02%
MAIRIE DE POISSY	95	0,73%
MAIRIE DE RAIZEUX	1	0,01%
MAIRIE DE RAMBOUILLET	56	0,43%
MAIRIE DE LE CHESNAY - ROCQUENCOURT	71	0,55%
MAIRIE DE ROSNY SUR SEINE	10	0,08%
MAIRIE DE SAINT ARNOULT EN YVELINES	24	0,19%
MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE	55	0,42%
MAIRIE DE SAINT LEGER EN YVELINES	7	0,05%
MAIRIE DE SAINT NOM LA BRETECHE	3	0,02%
MAIRIE DE SARTROUVILLE	33	0,25%
MAIRIE DE TRIEL SUR SEINE	24	0,19%
MAIRIE DE VELIZY	47	0,36%
MAIRIE DE VERSAILLES	100	0,77%
MAIRIE DE VILLEPREUX	36	0,28%
MAIRIE DE VILLIERS SAINT FREDERIQUE	3	0,02%
MAIRIE DE VOISIN LE BRETONNEUX	15	0,12%
MAIRIE DES CLAYES SOUS BOIS	60	0,46%
MAIRIE DES ESSART LE ROI	6	0,05%
MAIRIE DES MUREAUX	18	0,14%
MAIRIE DU MESNIL SAINT DENIS	28	0,22%
MAIRIE DU PECQ	40	0,31%
MAIRIE DU VESINET	55	0,42%
MAIRIE L'ETANG-LA-VILLE	27	0,21%
ACTION LOGEMENT SERVICES	3490	26,94%
ALPAF	21	0,16%
BOUYGUES BATIMENT SA	14	0,11%
CAF DU 78	1	0,01%
IONIS EDUCATION GROUP	2	0,02%
IVECO France	1	0,01%
O.R.P.E.S.C	1	0,01%
RENAUT SAS	12	0,09%
SEQENS	3146	24,29%
BLRIF MINISTERE DES ARMEES ET DE LA DEFENSE	25	0,19%
CENTRE HOSP GERONTO ET MEDICO-SOCIAL PLAISIR	5	0,04%
CENTRE HOSP PEDIATRIE ET REEDUCATION DE BULLION	25	0,19%
CENTRE HOSPITALIER DE RAMBOUILLET	20	0,15%
CENTRE HOSPITALIER THEOPHILE ROUSSEL	93	0,72%
MINISTERE DE L'INTERIEUR	4	0,03%
PREFECTURE DE POLICE	14	0,11%
Patrimoine total LLS (hors démolitions et ventes) au 31/12/2022	12953	100%

Hors Gestion en flux
Hors Gestion en flux
Hors Gestion en flux
Hors Gestion en flux
Hors Gestion en flux
Hors Gestion en flux

Etape 2 : Transformation des Droits de Suite (DS) en Droits Unique (DU) - MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE

Nombre de logements du réservataire concernés par la Gestion en flux :	55
Taux de rotation retenu pour le département : <i>Seqens affectera uniformément à tous les réservataires le taux de rotation départemental définis par le Cabinet CF.Géo.</i>	7,76%
Nombre de droits générés par la transformation des DS en DU :	96

Vous retrouverez cette information dans l'onglet "Lgts LLS soumis à la GEF", Cellule C2. Il s'agit du nombre de logements de votre contingent, affectés à une convention de réservation en cours de validité au 31/12/2022.

Vous retrouverez cette information dans l'onglet "Lgts LLS soumis à la GEF", colonne V. Le taux pris en compte est la moyenne des taux de rotation Seqens sur 5 ans (2017-2021) (Sources AORIF/RPLS 2018,2019,2020,2021,2022)

Vous retrouverez cette information dans l'onglet "Lgts LLS soumis à la GEF", Cellule W2. Formule de calcul : Somme des droits générés pour chacun des logements de votre contingent x Nombre d'années restantes à la convention x Taux rotation du département

**Etape 3 :
Détermination de l'assiette du flux annuel du département des Yvelines**

Patrimoine	12953
Logements réservés Défense/Sécurité et Etab. Public de Santé	186
Patrimoine concerné par la Gestion en Flux	12767
Taux de rotation retenu pour le département : Seqens affectera uniformément à tous les réservoirs le taux de rotation départemental définis par le Cabinet CF.Géo.	7,76%
Nombre annuel prévisionnel de logements libérés	991
Besoins en Relogements NPNRU / ORCOD	60
Besoins en Mutations et relogements/démolition sur fonds propre	154
Flux annuel prévisionnel de logements à orienter	777

Nombre total de logements conventionnés (hors démolitions et ventes) du département au 31/12/2022, identifié à l'étape 1

Soustraction des Droits des contingents Défense/Sécurité et Etablissements Publics de Santé, non-soumis à la Gestion en Flux.

Nombre de logement à partir duquel sera estimé le nombre annuel de logements libérés.

Vous retrouverez cette information dans l'onglet "Lgts LLS sous à la GEF", colonne V. Le taux pris en compte est la moyenne des taux de rotation Seqens sur 5 ans (2017-2021) (Sources AORIF/RPLS 2018,2019,2020,2021,2022)

Patrimoine concerné par la Gestion en Flux x Taux de rotation

Estimation des besoins en relogement annuels, à soustraire de l'assiette.

Estimation des besoins pour mutation, à soustraire de l'assiette :
La CUS de Seqens prévoit un objectif de 12% des attributions pour la mutation interne auquel s'ajoute les besoins en relogement des opérations de démolition financées par fonds propre.

Correspondant à l'assiette du flux annuel du département à répartir sur l'ensemble des réservoirs.
Nombre annuel prévisionnel de logement libérés - Besoins en Relogements - Besoins en mutations

**Etape 4 :
Simulation des flux annuels & orientation par réservoirs du département des Yvelines**

Réservataire	Répartition des DU par réservoirs		Le nombre de DU annuel est déterminé par le % du flux annuel prévisionnel affecté au réservoir.
	Nombre de DU	%	
PREFECTURE 78 FONCTIONNAIRES	39	5,00%	Taux fixe
PREFECTURE 78 PRIORITAIRES	194	25,00%	Taux fixe
CONSEIL REGIONAL IDF	6	0,77%	
CONSEIL DEPARTEMENTAL 78	4	0,51%	
COMMUNAUTE D'AGGLO DE MANTES EN YVELINES (CAMY)	3	0,39%	
COMMUNAUTE D'AGGLO DES DEUX RIVES DE SEINES	1	0,13%	
COMMUNAUTE D'AGGLO GRAND PARIS SEINE ET OISE	3	0,39%	
COMMUNAUTE D'AGGLO SAINT QUENTIN EN YVELINES (CASQY)	22	2,83%	
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VERSAILLES GRAND PARC	1	0,13%	
MAIRIE D ANDRESY	3	0,39%	
MAIRIE D AUBERGENVILLE	1	0,13%	
MAIRIE DE AUFFARGIS	1	0,13%	
MAIRIE DE BAILLY	2	0,26%	
MAIRIE DE BOIS D'ARCY	1	0,13%	
MAIRIE DE BONNELLES	1	0,13%	
MAIRIE DE BUC	1	0,13%	
MAIRIE DE BULLION	1	0,13%	
MAIRIE DE CARRIERES SOUS POISSY	2	0,26%	
MAIRIE DE CARRIERES SUR SEINE	4	0,51%	
MAIRIE DE CHATOU	2	0,26%	
MAIRIE DE CHEVREUSE	3	0,39%	
MAIRIE DE COIGNIERES	4	0,51%	
MAIRIE DE CONFLANS SAINTE HONORINE	3	0,39%	
MAIRIE DE ECQUEVILLY	4	0,51%	
MAIRIE DE GARGENVILLE	1	0,13%	
MAIRIE DE GUYANCOURT	3	0,39%	
MAIRIE DE HOUILLES	8	1,03%	
MAIRIE DE JOUY EN JOSAS	2	0,26%	
MAIRIE DE JUZIERS	1	0,13%	
MAIRIE DE LA VERRIERE	1	0,13%	
MAIRIE DE LOUVECIENNES	5	0,64%	
MAIRIE DE MARLY LE ROI	2	0,26%	
MAIRIE DE MAUREPAS	2	0,26%	
MAIRIE DE MONTESSON	6	0,77%	
MAIRIE DE NEAUPHLE LE CHATEAU	1	0,13%	
MAIRIE DE NOISY LE ROI	2	0,26%	
MAIRIE DE ORGEVAL	1	0,13%	
MAIRIE DE PLAISIR	1	0,13%	
MAIRIE DE POIGNY LA FORET	1	0,13%	
MAIRIE DE POISSY	5	0,64%	
MAIRIE DE RAIZEUX	1	0,13%	
MAIRIE DE RAMBOUILLET	2	0,26%	
MAIRIE DE LE CHESNAY - ROCQUENCOURT	5	0,64%	
MAIRIE DE ROSNY SUR SEINE	1	0,13%	
MAIRIE DE SAINT ARNOULT EN YVELINES	1	0,13%	
MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE	3	0,39%	
MAIRIE DE SAINT LEGER EN YVELINES	1	0,13%	
MAIRIE DE SAINT NOM LA BRETECHE	1	0,13%	
MAIRIE DE SARTROUVILLE	3	0,39%	
MAIRIE DE TRIEL SUR SEINE	2	0,26%	
MAIRIE DE VELIZY VILLACOUBLAY	4	0,51%	
MAIRIE DE VERSAILLES	10	1,29%	
MAIRIE DE VILLEPREUX	2	0,26%	
MAIRIE DE VILLIERS SAINT FREDERIQUE	1	0,13%	
MAIRIE DE VOISIN LE BRETONNEUX	1	0,13%	
MAIRIE DES CLAYES SOUS BOIS	1	0,13%	
MAIRIE DES ESSART LE ROI	1	0,13%	
MAIRIE DES MUREAUX	2	0,26%	
MAIRIE DU MESNIL SAINT DENIS	2	0,26%	
MAIRIE DU PECQ	2	0,26%	
MAIRIE DU VESINET	5	0,64%	
MAIRIE L'ETANG-LA-VILLE	3	0,39%	
ACTION LOGEMENT SERVICES	155	19,95%	
CONVENTION DE PARC ALS	155	19,95%	
CONVENTION DE PARC FNSF	2	0,26%	
CONVENTION DE PARC APPRENTIS D'AUTEUIL	1	0,13%	
ALPAF	3	0,39%	
BOUYGUES BATIMENT SA	1	0,13%	
CAF	1	0,13%	
IONIS EDUCATION GROUP	1	0,13%	
IVECO France	1	0,13%	
O.R.P.E.S.C	1	0,13%	
RENAUT SAS	1	0,13%	
SEQENS	53	6,79%	Ces logements seront mobilisés afin de répondre aux engagements de relogement interbailleur, aux obligations réglementaires d'accueil des publics prioritaires, à la mise en place de nouveaux partenariats associatif etc..
BLRIF MINISTERE DES ARMEES ET DE LA DEFENSE			Hors Gestion en flux
CENTRE HOSP GERONTO ET MEDICO-SOCIAL PLAISIR			Hors Gestion en flux
CENTRE HOSP PEDIATRIE ET REEDUCATION DE BULLION			Hors Gestion en flux
CENTRE HOSPITALIER DE RAMBOUILLET			Hors Gestion en flux
CENTRE HOSPITALIER THEOPHILE ROUSSEL			Hors Gestion en flux
MINISTERE DE L'INTERIEUR			Hors Gestion en flux
PREFECTURE DE POLICE			Hors Gestion en flux
Total	777	100%	

Le pourcentage du flux annuel par réservoir est calculé en fonction des indicateurs suivants :

- taux fixes pour l'ETAT.
- Le nombre de logement libérés sur la territoire en 2022.
- Le prévisionnel de libération en 2024.
- Le nombre d'attributions et entrées locatives effectives par réservoir en 2022.
- La durée prévisionnelle globale d'épuisement des DU des réservoirs.

Etape 5 : Récapitulatif du contingent - MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE

Nombre de droits générés par la transformation des DS en DU :	96
Nombre de DU annuelle prévisionnel	3
Durée prévisionnel d'épuisement des DU (années)	32

Estimé en Etape 2

Estimé en Etape 4, selon le % de flux annuel prévisionnel à votre Contingent.
A noter, si le flux annuel prévisionnel est dépassé ou non-atteint en 2024, le nombre de DU trop-perçue ou manquante sera ajusté en conséquence.

En fonction du % de flux annuel prévisionnel pour votre contingent, la durée d'épuisement de vos DU est calculée de la manière suivante :
Nombre de droits générés par la transformation des DS en DU / Nombre annuel prévisiol de DU affecté au réservoir en 2024



CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE sur le territoire du département des Yvelines

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 ;

Le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur, d'une part,

et

1001 Vies Habitat, représenté par le Directeur Ile-de-France, Monsieur Stéphane BOUBENNEC, d'autre part, est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

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

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

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

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation **du réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** sur le patrimoine du bailleur 1001 Vies Habitat implanté sur le **territoire de Saint-Germain-en-Laye**, 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 **Saint-Germain-en-Laye**.

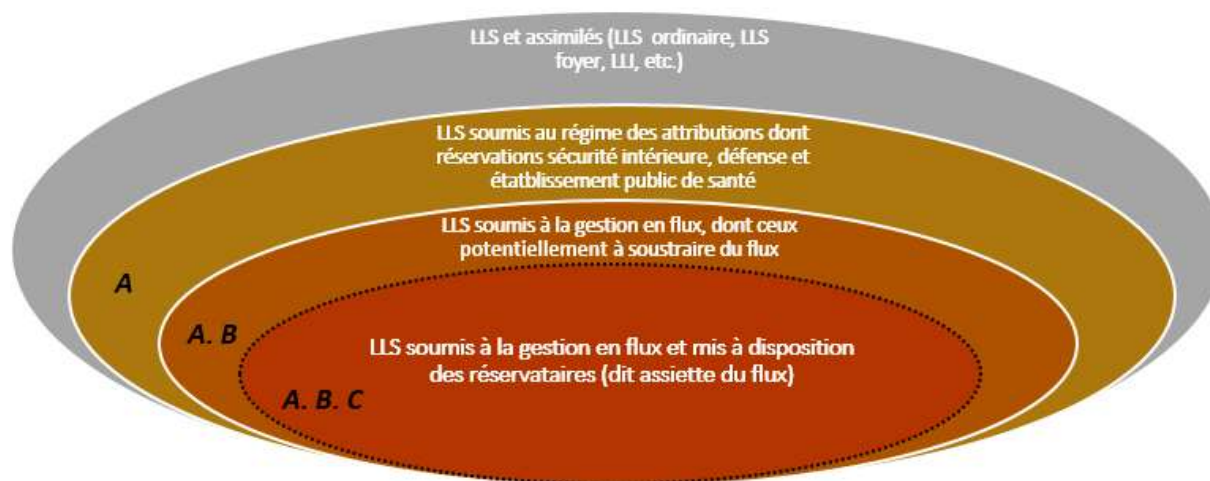
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur 1001 Vies Habitat sur le **territoire de Saint-Germain-en-Laye** dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations 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 **Saint-Germain-en-Laye** et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département **des Yvelines**.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur 1001 Vies Habitat gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire **Saint-Germain-en-Laye** 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 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

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

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

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

Les droits de réservation seront consommés après échéance des garanties d'emprunt, prorogés d'une durée de 5 ans conformément à l'article R. 441-6 du CCH et seront augmentés à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du **réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

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

Au 1er janvier 2023, le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE dispose de :

- **26** droits de réservation en droit de suite qui expirent, selon les conventions, le **01/12/2064**.

C. La transformation du stock en flux

1001 Vies Habitat applique les modalités de conversion du stock en flux prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux.

Le taux de rotation retenu pour estimer le volume de logement compris dans l'assiette se définit de la manière suivante :

*Nombre de logements libérés soumis au flux depuis un an ou plus, rapportés
au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.*

Mode de calcul du taux de rotation au sein du parc immobilier de 1001 vies habitat :

- Numérateur = Nombre de logements libérés depuis au moins un an, 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 4 dernières années, sur le parc du bailleur 1001 Vies Habitat, tous contingents confondus, à l'échelle territoriale **du réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**.

Le taux de rotation moyen retenu pour l'estimation du volume de logements issue de l'état de lieux des réservations en 2023 est donc la moyenne du taux de rotation constaté au sein du parc du bailleur 1001 Vies Habitat.

Le flux annuel est exprimé en pourcentage. Il correspond au rapport entre le nombre de logements sur lequel **le réservataire MAIRIE de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** dispose, sur le territoire, de droits de réservation dans le cadre des conventions qui doivent être mises en conformité (autrement dit, le nombre de logements en stock au bénéfice du Réservataire) et le nombre total de logements sur ledit territoire au sein du patrimoine du Bailleur.

$$\text{Flux annuel} = \frac{\text{Nb. de lgts du réservataire}}{\text{Nb. total de lgts du bailleur}}$$

Au 24 novembre 2023, le Réservataire dispose de **6,72 %** du flux annuel de logements sur le parc du Bailleur sur le territoire de **Saint-Germain-en-Laye**.

L'état du stock ainsi que les modalités de calcul de l'assiette dans le parc existant de la commune de Saint-Germain-en-Laye sont joints en ANNEXE 1.

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.



Sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye, la part de logements réservés représente 6,72 % au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, 1 logement à orienter par le bailleur 1001 Vies Habitat **au réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.**

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

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

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

En effet, cet objectif de part du flux peut évoluer annuellement au regard de la part de réservations détenues par le **réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, objectivée par le nombre de droits venus à expiration ou nouvellement acquis par ce dernier auprès du Bailleur.

Comme indiqué au chapitre I.B, les droits de réservation seront consommés après échéance des garanties d'emprunt, prorogés d'une durée de 5 ans conformément à l'article R. 441-6 du CCH et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du **réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE.**

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 MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE ;**

- 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.

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

C. La comptabilisation de la part du flux de logements

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

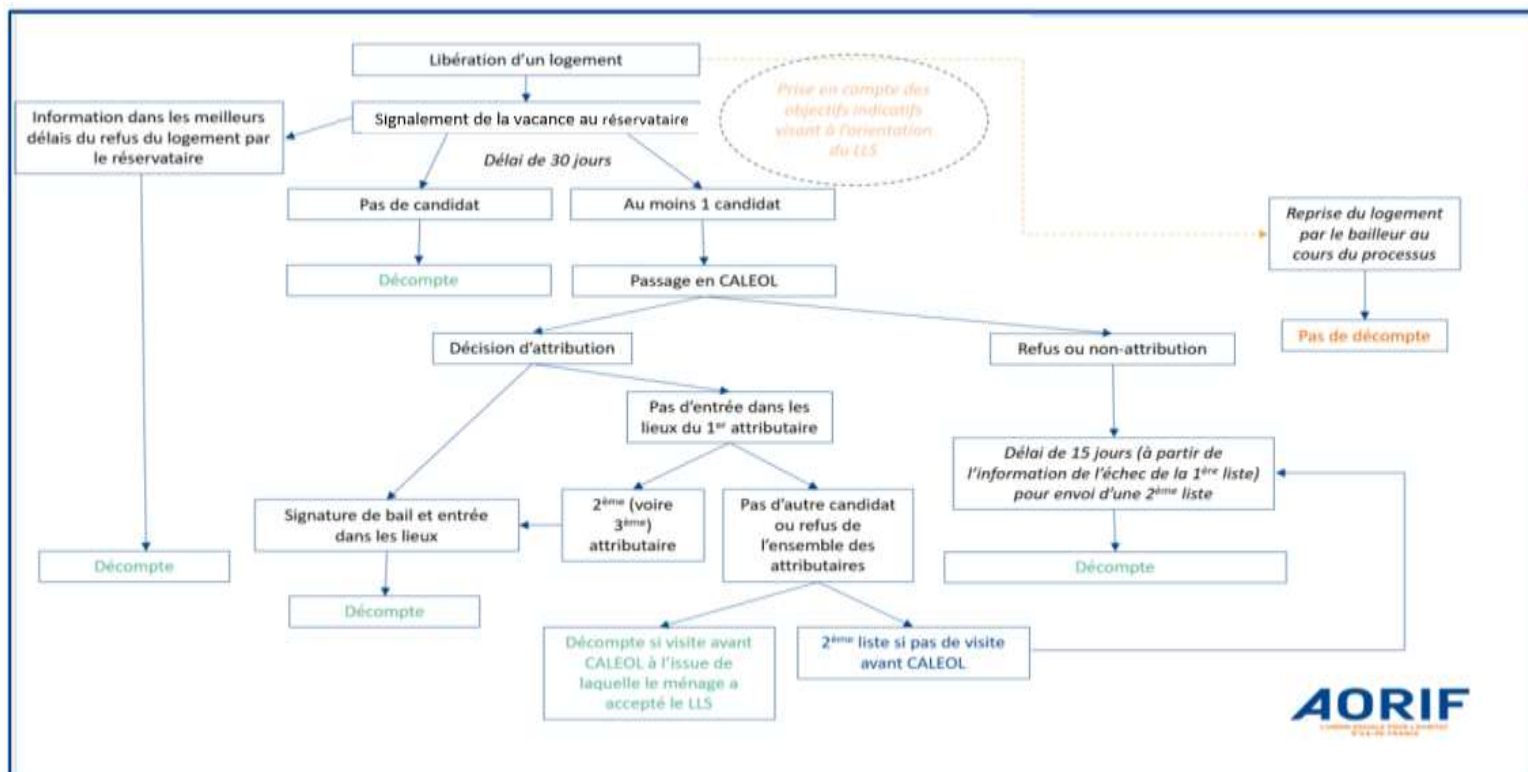
Par exception, sera décomptée comme équivalent à une attribution suivie d'un bail signé la mise à disposition d'un logement au réservataire et qui n'aurait pas abouti à une attribution suivie d'un bail signé selon les modalités suivantes (*cf Schéma AORIF*) :

- Le refus d'un logement mis à disposition du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE par le bailleur 1001 Vies Habitat, correspondant aux caractéristiques attendues et définis dans la présente convention ;
- La non-désignation de candidats par le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE sur un logement mis à disposition par 1001 Vies Habitat, correspondant aux caractéristiques attendues définis dans la présente convention. La désignation de candidats par le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, doit s'effectuer dans un délai réglementaire de 30 jours suivants la mise à disposition du logement par 1001 Vies Habitat. Ou, dans un délai de 15 jours, à partir de la signification de l'information de la non-attributions de tous les candidats désignés lors d'un premier tour à condition que les candidatures proposées et passées en commission soient en adéquation avec les caractéristiques des logements proposés (respect des plafonds de ressources, pièce d'identité ou de titre de séjour régulier et valide, etc.) ;
- Le désistement d'un candidat désigné par le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE après décision d'attribution de la CALEOL et acceptation du logement après visite de ce même candidat (ce cas de figure est comptabilisé s'il n'y a pas d'autre candidat attributaire du logement, soit un rang 2 ou suivant).

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

Dans cette hypothèse, le bailleur 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.



IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Des objectifs indicatifs pour aider le bailleur dans l'orientation des logements sont indiqués dans la présente convention afin de répondre au mieux aux besoins des réservataires.

Ces objectifs seront pris en compte par l'organisme bailleur pour orienter des logements au réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE selon les besoins en matière des types de financement et de typologies de logements, et en cohérence avec les besoins des autres réservataires. **Il s'agit d'une part indicative attendue** dans chacune de ces catégories de logements se libérant dans le flux.

Le bailleur s'efforcera, et ce, dans la mesure du possible, selon les libérations de logement, de proposer au réservataire une répartition des logements respectant :

1. Les types de financements suivants (en part des logements libérés dans le flux) :
 - PLAI : 40 %
 - PLUS : 60 %
2. Les typologies suivantes (en part des logements libérés dans le flux) :
 - T1 : 10 %
 - T2 : 40 %
 - T3 : 30 %
 - T4 : 18 %
 - T5 : 2 %

Il est entendu que le bailleur est lié, à l'échelle du territoire de Saint-Germain-en-Laye, 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 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. DETERMINATION DU MODE DE GESTION DU CONTINGENT ET LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Avec le bailleur 1001 Vies Habitat, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, dans sa totalité. Le **réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE** propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du **réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE** par l'organisme bailleur 1001 Vies 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 SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

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

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

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

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

Le bailleur s'engage à informer le **réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE** 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.

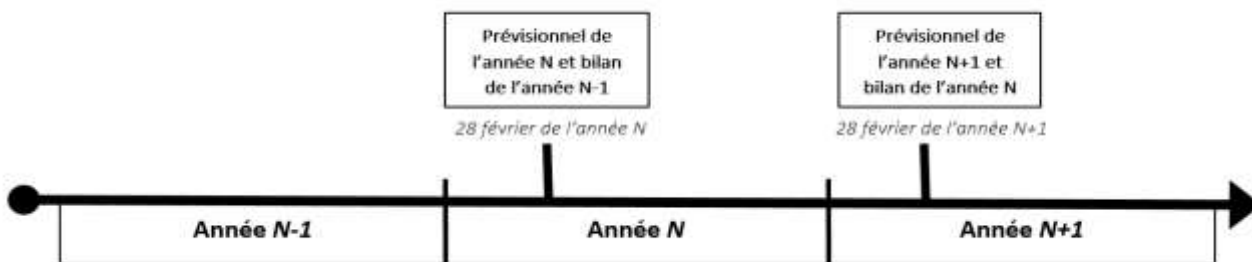
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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 MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** dans le parc du bailleur 1001 Vies Habitat durant l'année *N-1* sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année *N*.

Le bilan comprendra aussi le nombre de logements mis à disposition du **réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, le nombre de logements attribués et le nombre de logements ayant fait l'objet de baux signés 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 MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** et du bailleur 1001 Vies Habitat.

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

B. Le suivi des logements soustraits du flux

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

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

- Les logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social concernent les locataires du bailleur social :
 - Les conventions d'utilité sociale (CUS) et les Conventions intercommunales d'attributions (CIA) ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et/ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2, concernent les relogements des ménages dans le cadre d'un ANRU ou d'un ORCOD-IN :

- Les conventions ANRU et chartes territoriales de relogement ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
- Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE (radiation pour attributions des demandes de logement social de type "ANRU") et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires au relogement en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH, concernant les ménages logés dans les locaux avec sous procédure de péril et d'insalubrité)
 - Les arrêtés de péril et d'insalubrité ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Les CUS et les plans de vente ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués aux locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.

Ces informations seront communiquées par le bailleur au travers de la maquette présente en annexe.

C. Des instances de suivi et validation

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

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur 1001 Vies Habitat de ses engagements, le **réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE** 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 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.

Toutefois, il a été convenu entre les parties la possibilité de signer une nouvelle convention dans les deux ans, si les ajustements nécessaires ou nouvelles clauses non prévues initialement modifient les éléments essentiels de la convention.

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

Fait en deux exemplaires à Houilles, le

Le bailleur 1001 Vies Habitat,

représenté par le Directeur Ile-de-France, Monsieur Stéphane BOUBENNEC,

Le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE,

représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur,

ANNEXE 1 – Calcul de l’assiette sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye pour l’année 2023

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

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

Nombre de logements RPLS conventionnés au 1 ^{er} /01/2023	387
Logements identifiés comme n’étant pas légalement dans l’assiette (LLI/PLI, démolitions, ventes, etc...)	0
Stock de logements en flux	387
Estimation du nombre de logements disponibles annuellement à la location compte tenu du <i>taux de rotation moyen dans la ville de Saint-Germain-en-Laye de 2019 à 2022 à 6%</i>	23
Logements identifiés dans le décret du 20 février 2020 (mutations internes, relogements ANRU, etc...)	6 (1 ANRU + 5 mutations)
Nombre de logements dans l’assiette du flux à répartir sur l’ensemble des réservataires	17

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

ANEXE : ETAT DU STOCK VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE / MVH

N° RPLS	Nom résidence	Adresse	Collectif/Individuel	Typologie	Financement	Date de fin de droit
'0049943659	FOURQUEUX LES SOURCES	24 RUE DU MARECHAL FOCH	MV - MAISONS DE VILLE GROUPEES	P5	PLUS	01/12/2064
'0049943633	FOURQUEUX LES SOURCES	26 RUE DU MARECHAL FOCH	MV - MAISONS DE VILLE GROUPEES	P4	PLAI	01/12/2064
'0049943617	FOURQUEUX LES SOURCES	26 RUE DU MARECHAL FOCH	MV - MAISONS DE VILLE GROUPEES	P5	PLUS	01/12/2064
'0049943592	FOURQUEUX LES SOURCES	28 RUE DU MARECHAL FOCH	MV - MAISONS DE VILLE GROUPEES	P4	PLUS	01/12/2064
'0049943550	FOURQUEUX LES SOURCES	24 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F3	PLUS	01/12/2064
'0049943526	FOURQUEUX LES SOURCES	24 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F3	PLUS	01/12/2064
'0049943518	FOURQUEUX LES SOURCES	24 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F3	PLUS	01/12/2064
'0049943485	FOURQUEUX LES SOURCES	24 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F3	PLAI	01/12/2064
'0049943469	FOURQUEUX LES SOURCES	26 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F1	PLAI	01/12/2064
'0049943427	FOURQUEUX LES SOURCES	26 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F2	PLUS	01/12/2064
'0049943394	FOURQUEUX LES SOURCES	26 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F2	PLUS	01/12/2064
'0049943378	FOURQUEUX LES SOURCES	26 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F2	PLUS	01/12/2064
'0049943344	FOURQUEUX LES SOURCES	26 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F2	PLAI	01/12/2064
'0049943336	FOURQUEUX LES SOURCES	26 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F3	PLUS	01/12/2064
'0049943310	FOURQUEUX LES SOURCES	26 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F2	PLUS	01/12/2064
'0049943295	FOURQUEUX LES SOURCES	28 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F2	PLAI	01/12/2064
'0049943245	FOURQUEUX LES SOURCES	28 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F2	PLUS	01/12/2064
'0049943196	FOURQUEUX LES SOURCES	28 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F4	PLAI	01/12/2064
'0049943170	FOURQUEUX LES SOURCES	28 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F3	PLUS	01/12/2064
'0049943162	FOURQUEUX LES SOURCES	28 RUE DU MARECHAL FOCH	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F3	PLUS	01/12/2064
'0049943154	FOURQUEUX RESIDENCE MONTEYNARD	6 RUE DE SAINT-NOM	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F2	PLAI	01/10/2064
'0049943138	FOURQUEUX RESIDENCE MONTEYNARD	6 RUE DE SAINT-NOM	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F2	PLAI	01/10/2064
'0049943112	FOURQUEUX RESIDENCE MONTEYNARD	6 RUE DE SAINT-NOM	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F4	PLUS	01/10/2064
'0049943089	FOURQUEUX RESIDENCE MONTEYNARD	6 RUE DE SAINT-NOM	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F3	PLAI	01/10/2064
'0049943071	FOURQUEUX RESIDENCE MONTEYNARD	6 RUE DE SAINT-NOM	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F2	PLUS	01/10/2064
'0049943063	FOURQUEUX RESIDENCE MONTEYNARD	6 RUE DE SAINT-NOM	CS - COLLECTIF SANS ASCENSEUR	F1	PLAI	01/10/2064

CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE sur le territoire du département des Yvelines

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 ;

Le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur, d'une part,

ET

Le bailleur ICF Habitat La Sablière représentée par son président du Directoire, Monsieur Emmanuel DUNAND, 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 bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE sur le patrimoine du bailleur ICF Habitat La Sablière implanté sur le territoire de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, 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 MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.**

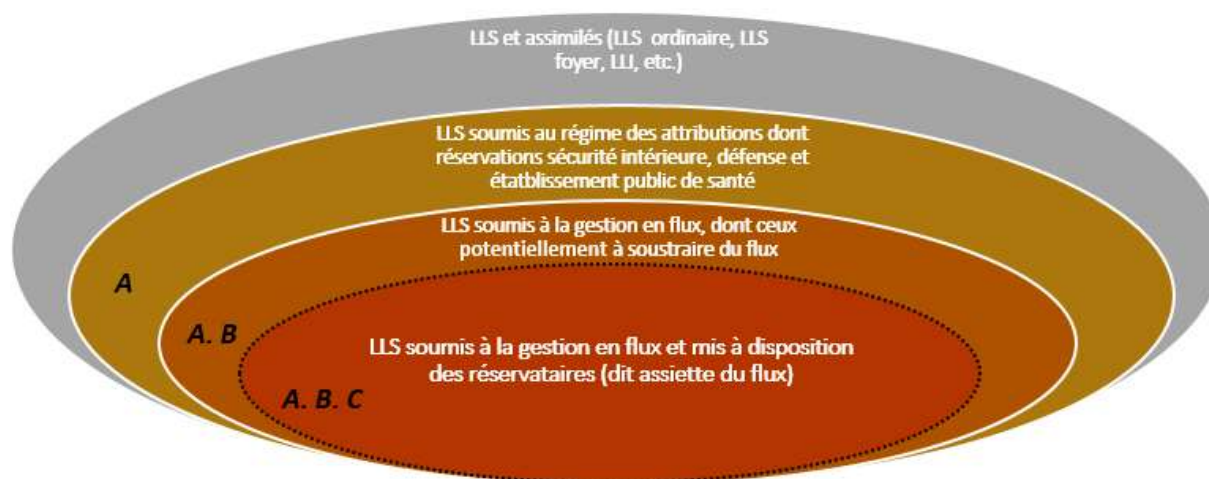
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur ICF Habitat La Sablière sur le territoire de SAINT GERMAIN EN LAYE dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les 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 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine sur le territoire.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur ICF Habitat La Sablière gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire du réservataire 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, 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.

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

- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

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

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

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

II. INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

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

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

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

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

B. Le recensement des droits de suite

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

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

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire 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 ICF Habitat La Sablière 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 31/12/2023, le réservataire dispose de :

- **50 droits de suite** dans le parc du bailleur ICF Habitat La Sablière sur le territoire du réservataire.

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 ICF Habitat La Sablière et le réservataire.

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

Mode de calcul du taux de rotation :

- 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 ICF Habitat La Sablière, tous contingents confondus, à l'échelle de l'intercommunalité.

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 2018 à 2022.

Ce taux est de 6,60 %.

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 moyenne de réservation restante à courir
pour ces droits de suite X Taux de rotation moyen du bailleur*

Au 24 novembre 2023, le réservataire dispose de :

- **65 droits uniques** sur le parc du bailleur ICF Habitat La Sablière faisant l'objet de la présente convention, **avec une durée moyenne de réservation restante à courir de 20 années.**

Les modalités de calculs sont détaillées dans la fiche réservataire et ses compléments (stock et droits générés) et sont joints en ANNEXE.

III. DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

A. La détermination de la part du flux de logements

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



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

Le volume de droits uniques détenus par le réservataire au début de l'année *N* est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements orientés. En effet, en accord avec le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et l'animation du Protocole régional, ce pourcentage de flux est cohérent à la part relative de droits uniques détenus par le réservataire auprès du bailleur ICF Habitat La Sablière dans le territoire de la présence convention après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de la présence convention la part de logements réservés représente **5,27 %** au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

Cet objectif de part de flux pourrait représenter théoriquement pour 2024 et à titre indicatif : **3 logements** à orienter par le bailleur ICF Habitat La Sablière au réservataire.

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 ICF Habitat La Sablière.

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 (*cf Schéma AORIF*) :

- Le refus d'un logement mis à disposition du réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE par le bailleur ICF Habitat La Sablière, correspondant aux caractéristiques attendues et définis dans la présente convention ;
- La non-désignation de candidats par le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE sur un logement mis à disposition par ICF Habitat La Sablière, correspondant aux caractéristiques attendues définis dans la présente convention. La désignation de candidats par le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, doit s'effectuer dans un délai réglementaire de 30 jours suivants la mise à disposition du logement par ICF Habitat La Sablière.
- Le désistement d'un candidat désigné par le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE après décision d'attribution de la CALEOL et acceptation du logement après visite de ce même candidat (ce cas de figure est comptabilisé s'il n'y a pas d'autre candidat attributaire du logement, soit un rang 2 ou suivant).

Il est à noter, que l'écart entre les mises à dispositions non concrétisées et les attributions suivies de baux signés fera l'objet d'une analyse fine entre le réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE et ICF Habitat La Sablière pour valider le décompte effectif du flux, et apporter les mesures correctrices nécessaires.

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

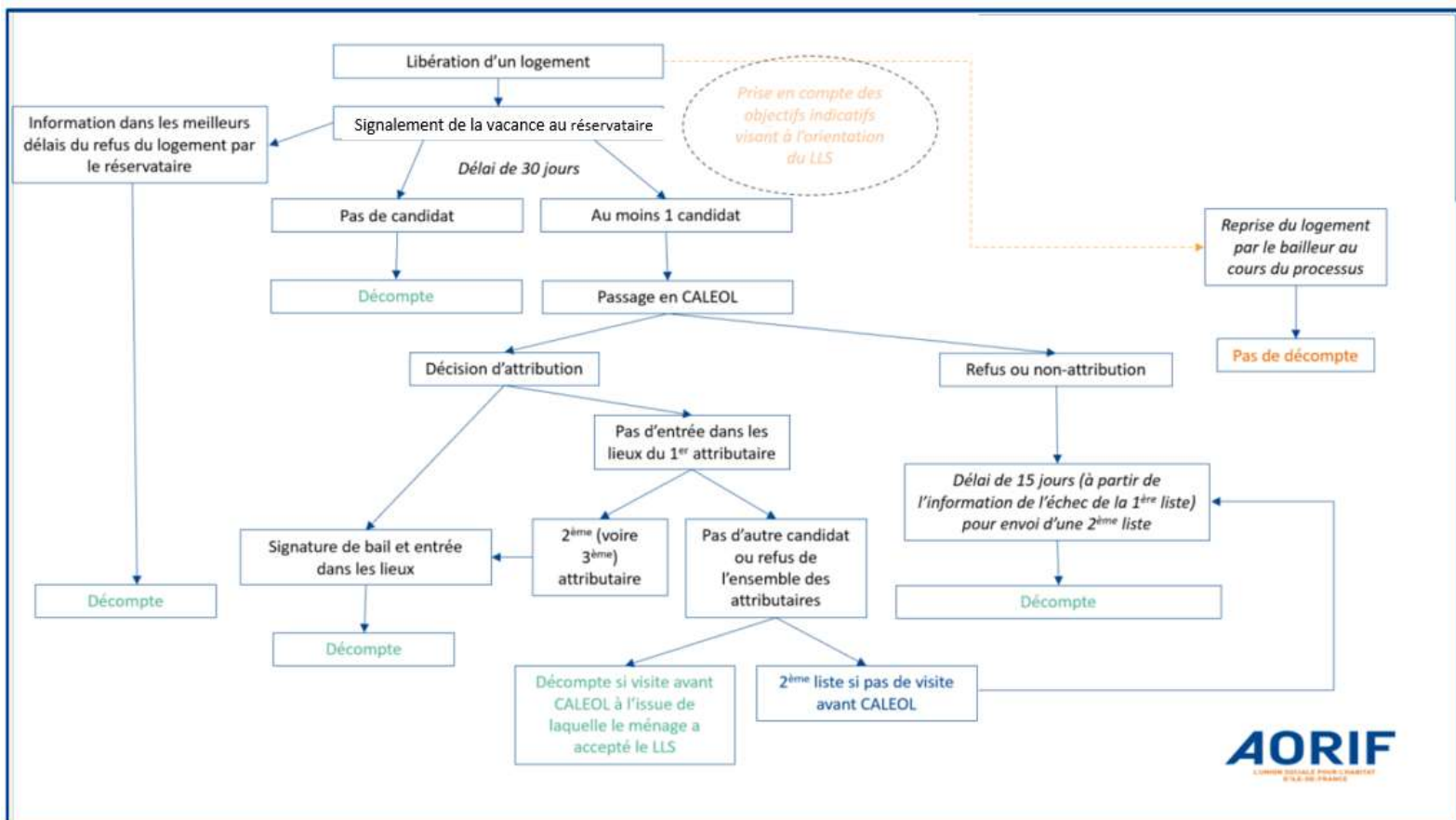
Dans cette hypothèse, le bailleur pourra faire bénéficier un autre réservataire de ce logement.

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 du bailleur ICF Habitat La Sablière.

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

Le report en N+1 du flux N non consommé augmentera de fait le nombre d'année de mise à disposition.



IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Le Bailleur s'engage à mettre à la disposition du réservataire les logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif indiqué à l'article III.

Le bailleur s'efforcera, et ce, dans la mesure du possible, selon les libérations de logement, de proposer au réservataire une répartition des logements respectant :

1. Les types de financements suivants (en part des logements libérés dans le flux) :
 - PLAI : 6 %
 - PLUS : 94 %

2. Les typologies suivantes (en part des logements libérés dans le flux) :

T2 : 14 %

T3 : 64 %

T4 : 18 %

T5 : 4 %

Etant entendu que le bailleur est lié par plus de 130 autres conventions de réservation, le bailleur veillera aussi à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine.

Ces objectifs constituent une indication à l'orientation des logements par l'organisme bailleur selon l'expression des besoins du réservataire. Un contradictoire régulier portant sur les mises à disposition permettra de qualifier l'atteinte des objectifs indicatifs au regard d'une part de l'expression des besoins et d'autre part des contraintes diverses qui s'imposent à l'organisme bailleur, notamment liées à la structure de son parc libéré et aux équilibres à assurer dans la répartition auprès des différents réservataires

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.

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

Avec le bailleur ICF Habitat La Sablière, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire, dans sa totalité. Le réservataire propose des candidats sur son contingent réservé.

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

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

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

VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

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

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

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

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 3 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.

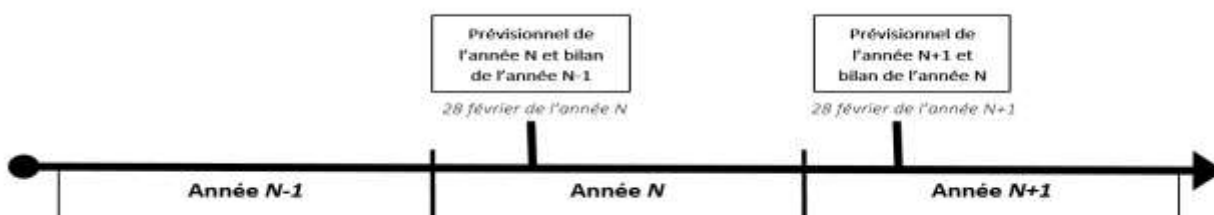
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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 dans le parc du bailleur ICF Habitat La Sablière 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 ICF Habitat La Sablière.

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 conformément à l'article R441-5 du CCH.

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 au réservataire MAIRIE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE par le bailleur ICF Habitat La Sablière par écrit (courrier ou courriel).

C. Suivi de la convention

La présente convention fait l'objet d'un suivi annuel par le bailleur et le réservataire. Ce suivi comprend l'ensemble des indicateurs de bilan du présent article ainsi que les indicateurs d'objectif de la part de flux indiqués par le réservataire à l'article III.

Des échanges plus réguliers pourront s'effectuer, notamment durant la première année de mise en œuvre.

Ces échanges 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. PROTECTION DES DONNES PERSONNELLES DES CANDIDATS A LA LOCATION

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

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

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

A. Responsabilités de l'organisme gestionnaire et du réservataire

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

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

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

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

B. Finalités et traitements mis en œuvre

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

Les traitements nécessaires à ces finalités peuvent concerner :

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

Les personnes concernées sont les candidats à la location.

Les données personnelles traitées sont :

- Les informations renseignées dans le CERFA et les pièces justificatives pouvant être demandées au candidat ;
- Ainsi que les informations nécessaires à l'organisation de visites.

La base légale est l'exécution de mesures précontractuelles.

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

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

C. Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement

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

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :

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

Pour les violations de données personnelles dans le cadre des échanges liés aux finalités décrites, le Responsable conjoint du traitement notifie à l'autre Responsable conjoint du traitement toute violation de données à caractère personnel dans un délai maximum de vingt-quatre (24) heures après en avoir pris connaissance. Cette notification est accompagnée de toute documentation utile afin de permettre au Responsable du traitement, si nécessaire, de notifier cette violation à l'autorité de contrôle compétente. Si le Responsable conjoint du traitement concerné est légalement tenu de déclarer cette violation à son Autorité nationale de contrôle (CNIL en France) ou aux personnes concernées, il en informera l'autre Responsable conjoint du traitement.

IX. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur ICF Habitat La Sablière de ses engagements, le réservataire peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

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

X. DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUELEMENT

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

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

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

Toutefois, il a été convenu entre les parties la possibilité de signer une nouvelle convention dans les deux ans, si les ajustements nécessaires ou nouvelles clauses non prévues initialement modifient les éléments essentiels de la convention.

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

Fait en deux exemplaires à _____, le

Le bailleur ICF Habitat La Sablière,
représenté par son président du Directoire, Monsieur Emmanuel DUNAND,

Le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE,
représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur,

1 Répartition des droits de suite

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	57	5%	
Etat prioritaires	292	27%	
Région	7	0,66%	24
Département	1	0,09%	27
Houilles	4	0,37%	2
Le Mesnil-le-Roi	3	0,28%	31,33
Saint-Germain-en-Laye	50	4,69%	19,6
Action Logement Services	12	1,12%	20
SNCF	309	28,96%	8,92
Non réservé	326	30,55%	
Pers. Militaire hors flux	6	0,56%	
Etablissements publics de santé hors flux		0,00%	
TOTAL DES LOGEMENTS	1 067	100%	

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

[Somme des durées restantes (en années) de chaque DS du réservataire] ÷ [Nb total de DS du réservataire]

2 Transformation des DS en DU

Taux de rotation annuel moyen au sein du patrimoine du bailleur **6,60%**

Possibilité d'utiliser le taux de rotation moyen 2018-2022 calculé via RPLS (cf. fiche taux rotation)

DUREE (en années) THEORIQUE D'ECOULEMENT DES DU	
Collectivités supra-communales (Région)	24
Collectivités supra-communales (DEPT)	27
Collectivités supra-communales (EPCI)	0
Houilles	2
Le Mesnil-le-Roi	31,33
Saint-Germain-en-Laye	19,6
Action Logement	20
SNCF	8,92

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

Type de réservataire	Nb Droits uniques (DU)	
	Nb total	DU / an
Région	16	0,7
Département	2	0,1
Houilles	1	0
Le Mesnil-le-Roi	6	0
Saint-Germain-en-Laye	65	3
Action Logement Services	32	2
SNCF	282	32
TOTAL DES LOGEMENTS	403	38

Méthode de transformation des DS en DU :

Pour les réservations avec échéance (hors Etat) :
 $DS \text{ annuels} \times \text{Durée moyenne d'échéance des conventions} \times \text{Taux de Rotation}$

3 Simulation du flux

Patrimoine total	1 067
Démolitions programmées	43
Ventes programmées	0
Patrimoine (hors sorties programmées)	1 024
Logements défense/sécurité/établiss. Publics de santé	6
Patrimoine concerné par la Gestion en Flux	1 018

Patrimoine prévu à la démolition dans les années à venir

Patrimoine prévu à la vente dans les années à venir

On retire le patrimoine contingent défense/sécurité non concerné par la GEF

Patrimoine à partir duquel on calcul le nombre annuel de logements libérés

Nombre annuel de logements libérés	67
Besoins Relogements NPNRU/ORCOD	0
Besoins mutations	5

Calcul : Patrimoine concerné gestion en flux X Taux rotation

Estimation des besoins en relogement annuels

Estimation des besoins annuels pour mutation

Flux* **63**

Nombre de logements à orienter aux différents réservataires

*Logements libérés à orienter aux réservataires

Réservataires	Nb Lgts à orienter	% des attrib
Etat fonctionnaires	3	5%
Etat prioritaires	16	25%
Action Logement	2	2,54%
Région	1	1,07%
Département	0,07	0,11%
Houilles	0,26	0,42%
Le Mesnil-le-Roi	0,20	0,32%
Saint-Germain-en-Laye	3	5,27%
SNCF	32	50,44%
Non réservé	6	9,84%
TOTAL	63	100%

Taux fixe Hypothèse que le contingent Etat représente 30% du flux (5% fonctionnaires / 2 Prioritaires)

DU / nb années de la période d'écoulement Hypothèse : DU répartis annuellement par réservataire (calcul effectué en étape 2)

Solde hors DU orientés Hypothèse : Parc non réservé = FLUX - DU chaque réservataire

Récapitulatif des informations de l'état des lieux des logements
ETAT DU STOCK SAINT-GERMAIN-EN-LAYE / ICF HABITAT La sablière

50

N° RPLS du logement	Typologie	Adresse	Financement	Date de début de la convention	Date d'expiration de la Convention
0007769633	T2	1 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007769667	T3	1 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007769691	T3	1 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007769740	T3	1 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007769774	T3	1 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007769807	T3	1 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007769823	T3	1 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007769857	T4	2 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007769914	T3	2 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007769948	T3	2 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007769956	T3	2 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770002	T3	2 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770010	T4	2 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770052	T4	3 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770101	T3	3 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770127	T3	3 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770151	T3	3 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770193	T3	3 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770226	T3	3 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770234	T2	4 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770250	T3	4 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770292	T3	4 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770317	T2	4 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770341	T3	4 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770367	T3	4 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770375	T3	4 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770424	T3	4 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770458	T4	5 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770474	T3	5 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770482	T3	5 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770507	T3	5 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770523	T3	5 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770581	T3	5 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770648	T3	6 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770698	T4	6 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770755	T3	6 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770797	T3	6 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770846	T3	7 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770903	T3	7 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0007770937	T4	7 RUE HENRI DUNANT	PLUS	23/06/2020	31/12/2039
0053131133	T5 et plus	11 rue Henri Dunant	PLAI	01/01/2017	31/03/2052
0053130325	T2	11 rue Henri Dunant	PLUS	01/01/2017	31/03/2052
0053132446	T2	11 rue Henri Dunant	PLUS	01/01/2017	31/03/2052
0053131505	T4	11 rue Henri Dunant	PLUS	01/01/2017	31/03/2052
0053132462	T2	11 rue Henri Dunant	PLUS	01/01/2017	31/03/2052
0053131539	T4	11 rue Henri Dunant	PLUS	01/01/2017	31/03/2052
0053129675	T4	11 rue Henri Dunant	PLAI	01/01/2017	31/03/2052
0053131638	T3	3 Venelle Artémis	PLAI	01/01/2017	31/03/2052
0053129477	T3	3 Venelle Artémis	PLUS	01/01/2017	31/03/2052
0053130383	T1	3 Venelle Artémis	PLUS	01/01/2017	31/03/2052



CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Entre

La Commune de **SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**, représentée par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur, d'une part,

ET
Ci-après dénommée « **le réservataire** »,

CDC HABITAT SOCIAL, société au capital de 163.940.080€, Société anonyme d'Habitations à loyer modéré, dont le siège social est situé à PARIS (13^{ème}), 33 avenue Pierre Mendès France, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés (R.C.S) de Paris sous le n°552 046 484, désigné ci-dessous comme « l'organisme », et représenté par GARDETTE Géraldine, Directrice interrégionale adjointe habilitée à signer la présente convention, d'autre part,

Ci-après dénommé « **le bailleur** »,

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 ;

Il est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

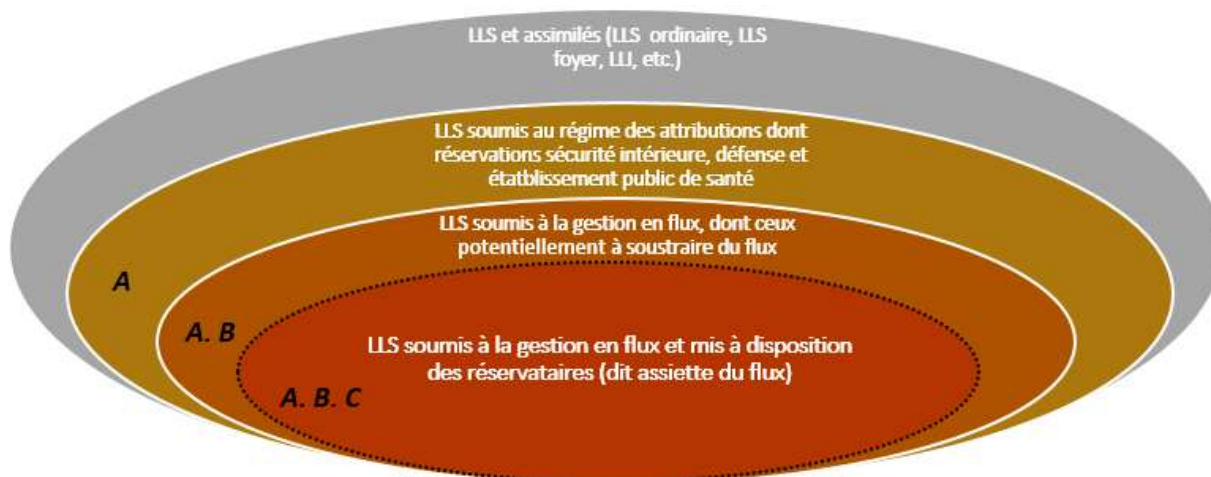
En application des dispositions réglementaires et du cadre partenarial fixé au Protocole régionale d'Ile de France, visant la mise en œuvre de la gestion en flux des logements locatifs sociaux, la contractualisation des réservations en flux entre les réservataires et les bailleurs sociaux du territoire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

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

CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur **CDC HABITAT SOCIAL** gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye 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 ;

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

- 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 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

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

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 VIII de la présente convention.

I. OBJET DE LA CONVENTION

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

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE sur le patrimoine du bailleur CDC HABITAT SOCIAL implanté sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye, 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 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 »).

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur CDC HABITAT SOCIAL sur le territoire de la commune Saint-Germain-en-Laye 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 Saint-Germain-en-Laye et par CDC HABITAT SOCIAL avec chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans la commune de Saint-Germain-en-Laye.

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

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

En l'espèce, la présente convention porte sur **le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye**.

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.

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du Réservataire en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

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

Au **31/12/2023**, le Réservataire dispose de :

- **11 droits de suite** dans le parc du Bailleur sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye - (cf. Annexe 1 : Etat des lieux du stock).

Ces droits de réservations en droits de suite représentent :

- **10,4 % du stock de logements locatifs sociaux en gestion du bailleur** sur le territoire de la commune de Saint-Germain-en-Laye.

C. Modalités d'application de la gestion en flux

C.1. Détermination du patrimoine à considérer pour le calcul des flux :

Nombre de logements au 1^{er} janvier (base RPLS)	105
Sécurité intérieure	- 0
Défense nationale	- 0
Etablissement publics de santé	- 0
Ventes	- 0
Démolitions	- 0
TOTAL (Stock de logement soumis à la gestion en flux)	= 105

C.2. Détermination du flux annuel de logements qui sera réparti entre réservataires :

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

Le taux de rotation est calculé selon les règles appliquées dans le RPLS : le taux de rotation appliqué correspond à la moyenne des taux de rotations sur les trois dernières années sur la commune de Saint-Germain-En-Laye. Cela correspond au nombre de sorties sur le patrimoine en stock géré par CDC HS sur la commune de Saint-Germain-En-Laye.

Le taux de rotation défini au niveau local par le bailleur CDC HABITAT SOCIAL est le suivant : **4%**

C.3. Le patrimoine considéré pour le calcul de la gestion en flux :

Il convient pour ce calcul de multiplier le stock de logement (cf art C.1) par le taux de rotation :

Stock de logement (cf art. C.1)	105
Flux prévisionnel de logements soumis à la gestion en flux (Stock de logement * Taux de rotation)	105 * 4% = 4

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

Flux prévisionnel	4
Logements destiné aux relogements dans le cadre des opérations de relogement ANRU	- 0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement ORCOD	- 0
Logements mobilisés pour des opérations de relogement de sortie d'habitat indigne	- 0
Logements mobilisés pour répondre à des demandes de mutations internes	- 1
TOTAL (flux à répartir entre réservataire)	= 3

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

Part des réservations en stock au titre des garanties d'emprunt (Art R.441-5-3 CCH : ne peut dépasser 20%) :

Résidence	Nombre de logements par résidence	Date début convention	Date fin convention	Nombre de logements réservés par résidence
RES LES POTAGERS	20	05/01/2022	05/01/2082	4 (20%)
ST GERMAIN EN LAY ST PI	12	03/05/2017	03/05/2072	2 (20%)

Part des réservations en stock au titre de la surcharge foncière (Art R.441-5-4 CCH) :

Résidence	Nombre de logements par résidence	Date début convention	Date fin convention	Nombre de logements réservés par résidence
RES LES POTAGERS	20	05/01/2022	05/01/2082	1 (5%)
ST GERMAIN EN L. FOCH	11	31/05/2016	01/09/2065	4 (36%)

Pourcentage du flux affecté au réservataire au titre des garanties d'emprunt et surcharges foncières sur le parc de CDC HS de la commune :

Période	Nombre de logements réservés au titre des garanties d'emprunt	Pourcentage du flux affecté au réservataire au titre de la garantie d'emprunt (plafonnée à 20%)	Nombre de logements réservés au titre de la surcharge foncière	Pourcentage du flux affecté au réservataire au titre de la surcharge foncière
01/01/2024 – 31/12/2065	6	5.7% (6/105)	5	4.7% (5/105)
01/01/2066 – 31/12/2072			1	0,9% (1/105)
01/01/2073 – 31/12/2082	4	3,80% (4/105)		
A partir du 01/01/2083	0	0%	0	0%

Soit un volume annuel théorique de **1 flux pour 2024/2025/2026**. La durée d'écoulement du flux correspond à la durée réelle de chaque garantie d'emprunt et surcharge foncière souscrite jusqu'à l'extinction de ces dernières.

C.5. La comptabilisation de la part du flux de logements

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

Par exception, sera décomptée comme équivalent à une attribution la mise à disposition d'un logement au réservataire et qui n'aurait pas abouti à une attribution suivie d'un bail signé selon les modalités suivantes (cf Schéma AORIF) :

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

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

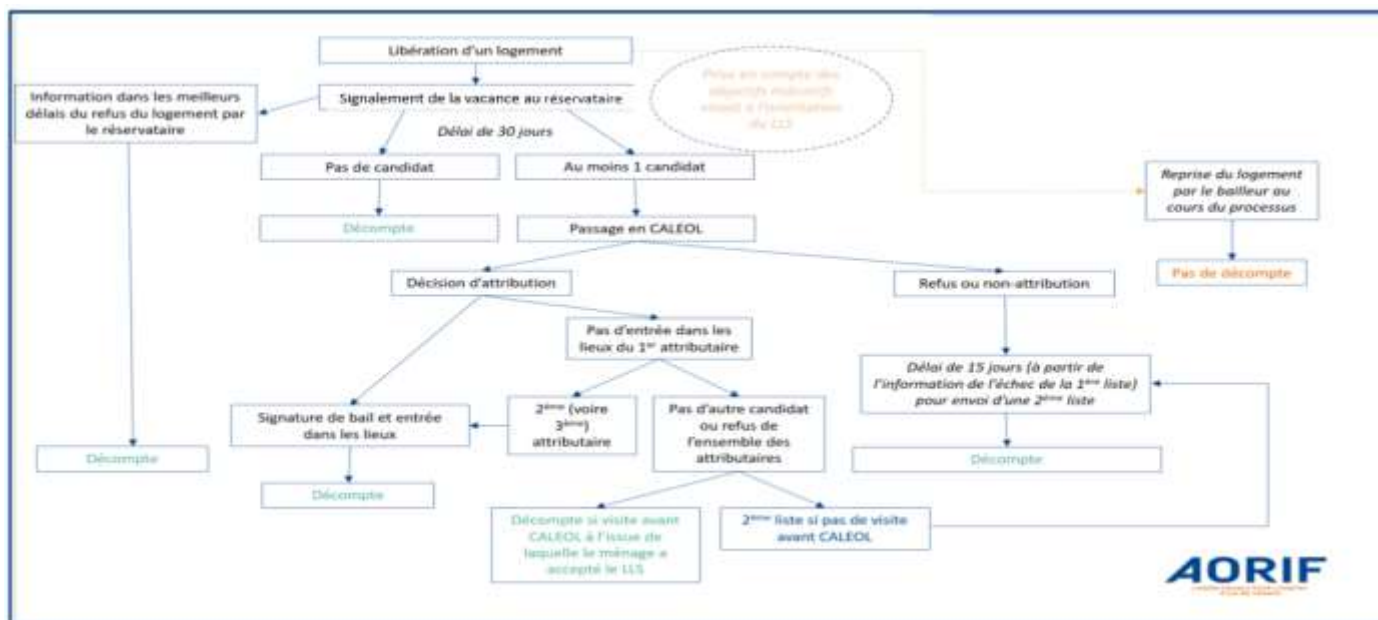
Dans cette hypothèse, le bailleur pourra faire bénéficier un autre réservataire de ce logement.

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 du bailleur.

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

Le report en N+1 du flux N non consommé augmentera de fait le nombre d'année de mise à disposition.



III. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

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

1. Les types de financements suivants (en part des logements libérés dans le flux) :
PLAI : 18 %
PLUS : 55 %
PLS : 27 %
2. Les typologies suivantes (en part des logements libérés dans le flux) :
T1 : 20 %
T2 : 45 %
T3 : 35 %

Pour 2024 à 2026, il est demandé au bailleur de prioriser 1 T3 PLAI.

Le bailleur prendra en compte ces besoins, en bon partenariat avec la Collectivité, 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, à l'échelle du département des Yvelines, par d'autres conventions de réservation avec d'autres réservataires des logements ayant des droits sur le territoire de la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

Aussi le Bailleur veillera 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.

IV. 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. article B du champ d'application) actualisés des mises en service annuelles.



Ce parc de logements soumis à la gestion en flux (cf. article B du champ d'application) 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 la commune de Saint-Germain-en-Laye, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire de la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, la part de logements réservés au bénéfice du réservataire représente **10,4 %** (5,7 % + 4,7 %) **du flux annuel total** de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif (cf paragraphe II – C.4.).

A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement **1 logement** (soit 0,3 logement par an) tous les 3 ans à orienter par le bailleur CDC HABITAT SOCIAL au réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE.

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

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

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

Le nombre de droits uniques est consommé après allocation dans le flux annuel de logements orientés et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire.

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

- La contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,) ;
- Ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué au chapitre II ;
- 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 au chapitre II – article C.2. sur la base des millésimes des 3 dernières années disponibles.

V. 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 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 (si information disponible)
- Montant du loyer + charges
- DPE
- Accessibilité PMR
- La présence d'un ascenseur
- Le mode de chauffage

VI. 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 au chapitre II.

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 au chapitre II- article C.5.

VII. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

Une concertation est organisée par le bailleur 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,
- 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 alors d'un délai maximum de 2 mois, à compter de la date effective de mise à l'habitation des logements qui lui sont réservés pour procéder à la désignation des candidats locataires.

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

Ces logements, à leur prochaine libération, s'ajouteront à l'assiette du flux et au calcul de la part des flux annuels par réservataire tels que fixé aux chapitre II et IV de la présente convention.

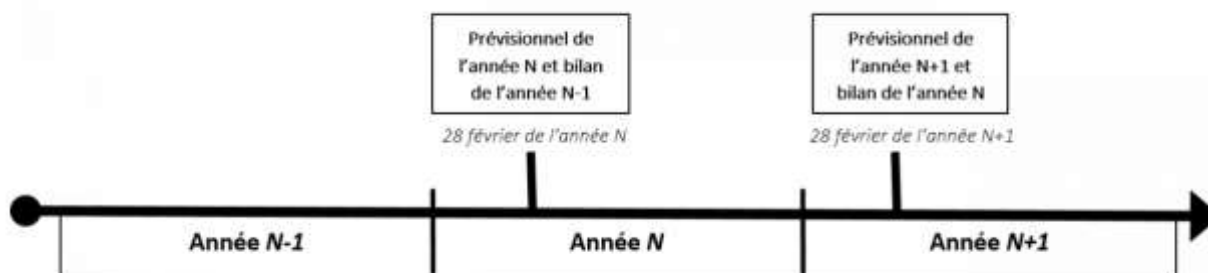
VIII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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).

L'ensemble des réservataires ainsi que la Conférence intercommunale du logement dont dépend la commune de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE seront aussi informés avant le 28 février de chaque année du nombre réalisé et du prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (article R.441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire dans le parc du bailleur 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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE et du bailleur.

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

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, concernant les relogements des ménages dans le cadre d'un ANRU ou d'un ORCOD-IN :
 - Les conventions ANRU et chartes territoriales de relogement ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*) ;
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE (radiation pour attributions des demandes de logement social de type "ANRU") et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires au relogement en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH, concernant le ménages logés dans les locaux avec sous procédure de péril et d'insalubrité) :
 - Les arrêtés de péril et d'insalubrité ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*) ;
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants :
 - Les CUS et les plans de vente ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*) ;
 - Les logements effectivement attribués aux locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.

Ces informations seront communiquées au réservataire par le bailleur par écrit (courrier ou courriel).

C. Des instances de suivi et validation

L'instance de suivi et de validation entre le réservataire et le bailleur est le service développement clientèle de l'agence CDC HABITAT SOCIALE.

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.

IX. CONTRAT DE BAIL ET OCCUPATION DU LOGEMENT

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

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

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

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

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

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

X. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES CANDIDATS A LA LOCATION

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

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

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

A. Responsabilités de l'organisme gestionnaire et du réservataire

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

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

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

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

B. Finalités et traitements mis en œuvre

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

Les traitements nécessaires à ces finalités peuvent concerner :

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

Les personnes concernées sont : les candidats à la location.

Les données personnelles traitées sont :

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

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

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

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

C. Protection des données personnelles par les Responsables conjoints du traitement

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

Chaque Responsable conjoint du traitement s'engage à :

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

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

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

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

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

XI. RESPECT DES ENGAGEMENT 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 identifiées sur la durée de la convention et en particulier à l'occasion des bilans annuels, le bailleur et le réservataire s'attacheront à maintenir un dialogue régulier et sincère en vue d'identifier les ajustements nécessaires.

En cas d'inexécution d'une ou plusieurs de ses obligations par le bailleur, le réservataire peut prononcer la résiliation de la présente convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

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

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

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

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.

Toutefois, il a été convenu entre les parties la possibilité de signer une nouvelle convention dans les deux ans, si les ajustements nécessaires ou nouvelles clauses non prévues initialement modifient les éléments essentiels de la convention.

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

Cette convention comprend 1 annexe : Etat des lieux avec le réservataire
Mise en service de programmes immobiliers (sans objet)

Fait en deux exemplaires à X, le X

« le bailleur » **CDC HABITAT SOCIAL**
représenté par GARDETTE Géraldine, Directrice interrégionale adjointe,

« le réservataire » la commune de Saint-Germain-en-Laye
représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur,

ANNEXE : ETAT DU STOCK VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE / CDC HS

RPLS	Résidence	Typologie	Adresse rue	Financement	Date début convention	Date fin convention
56780713	RES. LES POTAGERS	T2	6 BIS RUE BONNEMAIN	PLS	05/01/2022	05/01/2082
56780664	RES. LES POTAGERS	T3	6 BIS RUE BONNEMAIN	PLAI	05/01/2022	05/01/2082
56780648	RES. LES POTAGERS	T3	6 BIS RUE BONNEMAIN	PLAI	05/01/2022	05/01/2082
56780606	RES. LES POTAGERS	T3	6 BIS RUE BONNEMAIN	PLUS	05/01/2022	05/01/2082
56780672	RES. LES POTAGERS	T2	6 BIS RUE BONNEMAIN	PLUS	05/01/2022	05/01/2082
51786956	ST GERMAIN-EN-LAYE ST PI	T2	21 RUE SAINT-PIERRE	PLS	03/05/2017	03/05/2072
51786998	ST GERMAIN-EN-LAYE ST PI	T3	21 RUE SAINT-PIERRE	PLS	03/05/2017	03/05/2072
4342763	ST GERMAIN EN L. FOCH	T1	124 AVENUE du Maréchal Foch	PLUS	31/05/2016	01/09/2065
4342797	ST GERMAIN EN L. FOCH	T1	124 AVENUE du Maréchal Foch	PLUS	31/05/2016	01/09/2065
4342812	ST GERMAIN EN L. FOCH	T2	124 AVENUE du Maréchal Foch	PLUS	31/05/2016	01/09/2065
4342820	ST GERMAIN EN L. FOCH	T2	124 AVENUE du Maréchal Foch	PLUS	31/05/2016	01/09/2065



CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Ville de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE appelée « le réservataire », et de la Société LOGIREP, appelée « le bailleur »

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 ;

Le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur, d'une part,

et

Le bailleur LOGIREP, société anonyme d'habitations à loyer modéré, dont le siège se situe XXXXXXXXXX identifié(e) au registre du commerce et des sociétés de XXXXXX sous le SIREN n° XXXXXXXXX, représentée par Madame Hélène N'DIAYE-BODIN, Directrice de la Gestion Immobilière et des Parcours Résidentiels, 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 bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine du bailleur implanté sur le territoire d'Ile-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 la commune de Saint-Germain-en-Laye.

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye 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 Saint-Germain-en-Laye et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département des Yvelines.

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye 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 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.

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

- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

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

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

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

II. INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RESERVATION

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

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

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

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

B. Le recensement des droits de suite

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

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

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation du réservataire en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

Celui-ci a été transmis par le bailleur au réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, 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 31/12/2023, le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE dispose de :

- **47 droits de suite** dans le parc du bailleur LOGIREP sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye.

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

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

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante :

Emmèagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.

Mode de calcul du taux de rotation dans RPLS :

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

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 3 dernières années, sur le parc du bailleur, tous contingents confondus, à l'échelle territoriale du réservataire.

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 2020 à 2022.

Il est de 6%.

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention :

Somme des droits de suite de la convention X durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur

Au 24 novembre 2023, le réservataire dispose de :

- **69 droits uniques** sur le parc du bailleur faisant l'objet de la présente convention.

La durée d'écoulement du flux correspond à la durée de chaque garantie d'emprunt souscrite jusqu'à l'extinction de ces dernières.

Les modalités de calculs sont détaillées dans la fiche réservataire et ses compléments (stock et droits générés) et sont joints en ANNEXE.

III. DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

A. La détermination de la part du flux de logements

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



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

Le volume de droits uniques détenus par le réservataire au début de l'année *N* est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements orientés. En effet, en accord avec le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et l'animation du Protocole régional, ce pourcentage de flux est cohérent à la part relative de droits uniques détenus par le réservataire auprès du bailleur dans le territoire du département des Yvelines, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur la commune, la part de logements réservés représente **0,40 %** au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif prévisionnel de la part du flux.

A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, **6 logements** à orienter par le bailleur au réservataire.

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.

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 (*cf Schéma AORIF*) :

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

Il est à noter, que l'écart entre les mises à dispositions non concrétisées et les attributions suivies de baux signés fera l'objet d'une analyse fine entre le réservataire et le bailleur pour valider le décompte effectif du flux, et apporter les mesures correctrices nécessaires.

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

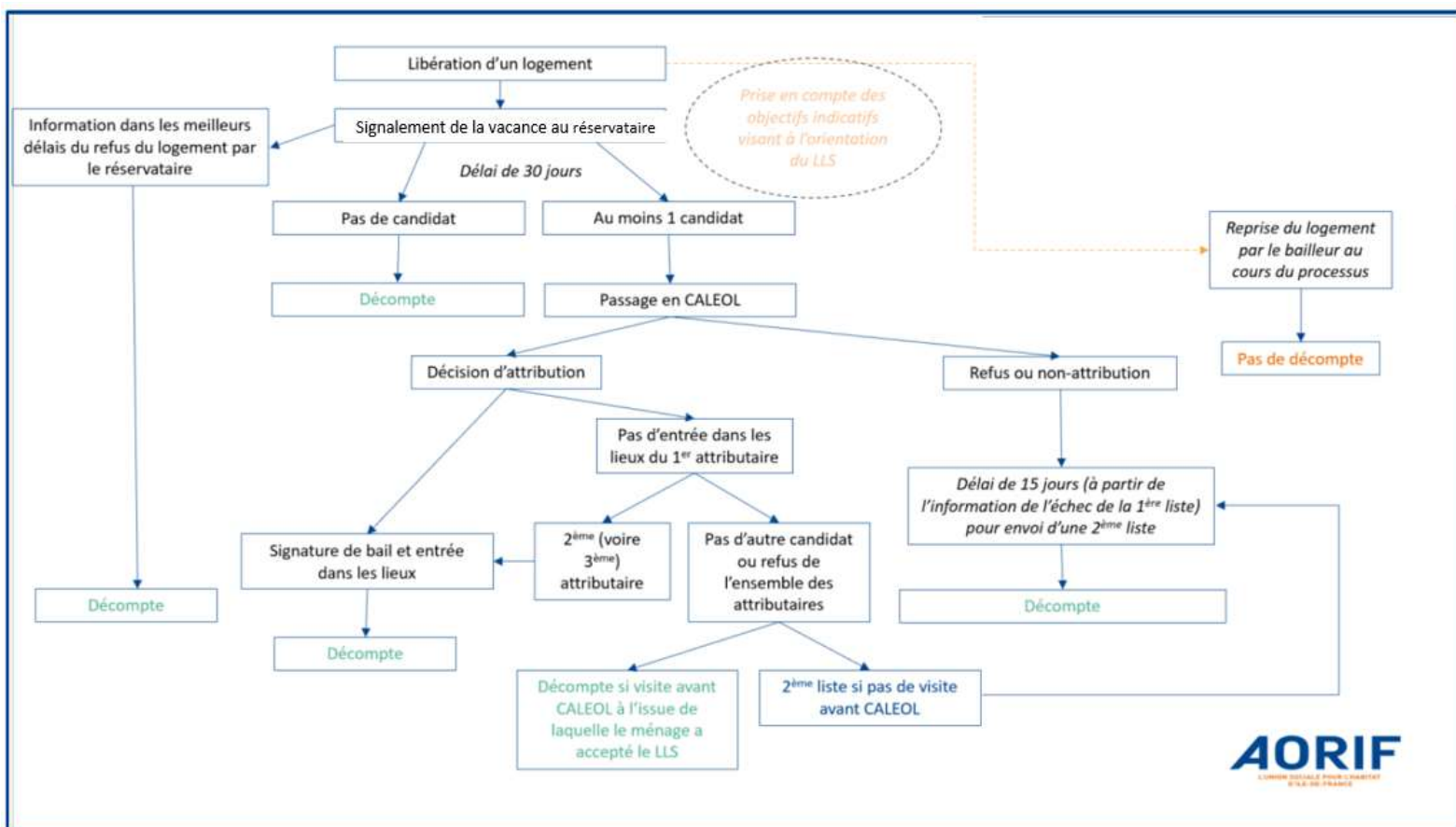
Dans cette hypothèse, le bailleur pourra faire bénéficier un autre réservataire de ce logement.

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 MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE auprès du bailleur.

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

Le report en N+1 du flux N non consommé augmentera de fait le nombre d'année de mise à disposition.



IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Des objectifs indicatifs pour aider le bailleur dans l'orientation des logements sont indiqués dans la présente convention afin de répondre au mieux aux besoins des réservataires.

Ces objectifs seront pris en compte par l'organisme bailleur pour orienter des logements au réservataire selon les besoins en matière des types de financement et de typologies de logements, et en cohérence avec les besoins des autres réservataires. **Il s'agit d'une part indicative attendue** dans chacune de ces catégories de logements se libérant dans le flux.

Le bailleur s'efforcera, et ce, dans la mesure du possible, selon les libérations de logement, de proposer au réservataire une répartition des logements respectant :

1. Les types de financements suivants (en part des logements libérés dans le flux) :
 - PLAI : 10 %
 - PLUS : 20 %
 - PLS : 70 %
2. Les typologies suivantes (en part des logements libérés dans le flux) :
 - T1 : 21 %
 - T2 : 38 %
 - T3 : 28 %
 - T4 : 7 %
 - T5 : 6 %

Il est entendu que le bailleur est lié, à l'échelle du département des Yvelines, 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 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. DETERMINATION DU MODE DE GESTION DU CONTINGENT ET LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Avec le bailleur LOGIREP, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE, dans sa totalité. Le réservataire propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du réservataire par l'organisme bailleur.

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

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement

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

VI. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

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

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

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

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 4 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

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

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

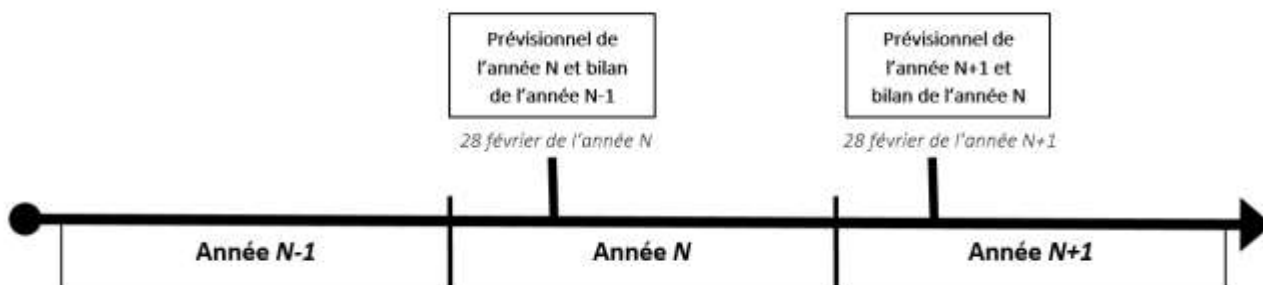
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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

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

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire dans le parc du bailleur durant l'année *N-1* sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année *N*.

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



A. Le suivi de l'objectif de la part de flux et des objectifs indicatifs

Des indicateurs de suivi sont retenus pour la mise en œuvre de la présente convention. Ils font l'objet d'un suivi régulier par les services du réservataire et du bailleur.

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

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 au réservataire par le bailleur par écrit (courrier ou courriel).

C. Des instances de suivi et validation

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

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur LOGIREP de ses engagements, le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE 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°a).

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

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

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

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

Toutefois, il a été convenu entre les parties la possibilité de signer une nouvelle convention dans les deux ans, si les ajustements nécessaires ou nouvelles clauses non prévues initialement modifient les éléments essentiels de la convention.

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

Fait en deux exemplaires à X, le X

Le bailleur LOGIREP,

représenté par Madame Hélène N'DIAYE-BODIN, Directrice de la Gestion Immobilière et des Parcours Résidentiels,

Le réservataire MAIRIE DE SAINT GERMAIN EN LAYE,

représenté par Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de Saint-Germain-en-Laye, Conseiller départemental des Yvelines, Chevalier de la Légion d'Honneur,

Calcul des droits prévisionnels du réservataire pour l'année 2023

Année de référence :

2023

Nom du bailleur :

LOGIREP

Réservataire :

MAIRIE SAINT GERMAIN EN LAYE

en nombre de logements

32 557

555

1 639

1 903

190

50

Parc locatif au 01/01/2023

dont logements défense nationale

dont logements voués à la vente

dont logements voués à la démolition

nécessaires aux relogements NPNRU sur l'année 2023

nécessaires aux mutations internes 2023

en nombre de
logements

47

69

Nombre de droits de suite

Nombre de droits uniques

en pourcentage

6,0%

6,0%

6,0%

Taux de rotation du bailleur sur le département

2020

2021

2022

5,95%

Taux de rotation moyen sur les 3 dernières années

Décomposition du
calcul de l'assiette

Phase 1 : définition du stock de logements

Parc locatif	<i>moins</i>	Logements défense nationale	Logements voués à la vente	Logements voués à la démolition	=	Logements concernés par le flux
32 557		555	1 639	1 903		28 460

Phase 2 : Nombre de logements disponible à la location

Stock de logements	<i>fois</i>	Taux de rotation moyen des 3 dernières années	=	Logements disponibles à la location
28 460		6,0%		1 693

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

Logements disponibles à la location	<i>moins</i>	Logements nécessaires NPNRU	Logements nécessaires aux mutations internes	=	Prévisionnel de logements à répartir entre réservataire
1 693		190	50		1 453

Calcul des droits de
réservations du
contingent communal

Part du réservataire : MAIRIE SAINT GERMAIN EN LAYE

Droits de suite	Droits uniques	<i>fois</i>	1	<i>moins</i>	Taux de rotation moyen des 3 dernières années	=	Part du réservataire
47	69				6,0%		0,4%

divisé par

Logements concernés par le flux	Soit un prévisionnel de logements réservés
28 460	6

ETAT DU STOCK VILLE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE / LOGIREP

N° RPLS du logement	Typologie	Adresse	Financement	Date de début de la convention	Date d'expiration de la convention
6981361	F2	4 RUE DE LA SALLE	PLA	05/06/1990	05/06/2038
6981410	F3	4 RUE DE LA SALLE	PLA	05/06/1990	05/06/2038
6857017	F2	11 RUE D'ALGER	PLS. CONVENTIONNE	03/05/1995	03/05/2025
6857025	STUDIO	11 RUE D'ALGER	PLS. CONVENTIONNE	03/05/1995	03/05/2025
6857075	STUDIO	11 RUE D'ALGER	PLS. CONVENTIONNE	03/05/1995	03/05/2025
6857124	F2	11 RUE D'ALGER	PLS. CONVENTIONNE	03/05/1995	03/05/2025
6857140	F3	11 RUE D'ALGER	PLS. CONVENTIONNE	03/05/1995	03/05/2025
6857166	STUDIO	11 RUE D'ALGER	PLS. CONVENTIONNE	03/05/1995	03/05/2025
6857174	STUDIO	11 RUE D'ALGER	PLS. CONVENTIONNE	03/05/1995	03/05/2025
6857231	F3	11 RUE D'ALGER	PLS. CONVENTIONNE	03/05/1995	03/05/2025
6857265	F3 (DUPLEX)	11 RUE D'ALGER	PLS. CONVENTIONNE	03/05/1995	03/05/2025
6857405	F5 (DUPLEX)	13 RUE D'ALGER	PLS. CONVENTIONNE	03/05/1995	03/05/2025
6857512	STUDIO	4 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857520	F3	4 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857538	STUDIO	2 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857546	STUDIO	2 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857588	F2	2 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857596	F2	2 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857611	F2	4 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857629	F3	4 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857637	F2	2 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857645	F2	2 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857653	F2	2 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857661	F2 (DUPLEX)	2 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857687	STUDIO	2 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857695	F2	1 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857702	F3	1 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857710	F2	1 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857728	STUDIO	1 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857736	F2	1 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857801	F2	1 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857819	F2 (DUPLEX)	1 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6857835	STUDIO	1 RUE ALEXANDRE BERTRAND	PLS. CONVENTIONNE	24/01/1994	28/11/2045
6853495	F2	23 RUE SAINT LEGER	PLUS	18/06/2010	31/10/2052
6853552	F3	23 RUE SAINT LEGER	PLUS	18/06/2010	31/10/2052
6853594	F4	23 RUE SAINT LEGER	PLUS	18/06/2010	31/10/2052
6853643	F4	23 RUE SAINT LEGER	PLA intégration / Insertion	18/06/2010	31/10/2052
6853685	F3	21 RUE SAINT LEGER	PLUS	18/06/2010	31/10/2052
6853776	F3	21 RUE SAINT LEGER	PLA intégration / Insertion	18/06/2010	31/10/2052
6853817	F3	21 RUE SAINT LEGER	PLUS	18/06/2010	31/10/2052
6853875	F2	21 RUE SAINT LEGER	PLUS	18/06/2010	31/10/2052
6853891	F5	21 RUE SAINT LEGER	PLUS	18/06/2010	31/10/2052
6853916	F5 (DUPLEX)	19 RUE SAINT LEGER	PLS. CONVENTIONNE	18/06/2010	31/10/2052
6853940	F3	19 RUE SAINT LEGER	PLS. CONVENTIONNE	18/06/2010	31/10/2052
6854013	F4	19 RUE SAINT LEGER	PLS. CONVENTIONNE	18/06/2010	31/10/2052
6854047	F3	19 RUE SAINT LEGER	PLS. CONVENTIONNE	18/06/2010	31/10/2052
6854055	F2	19 RUE SAINT LEGER	PLS. CONVENTIONNE	18/06/2010	31/10/2052