

LOGO COLLECTIVITE

CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservoir MAIRIE D AUBERGENVILLE 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 réservoir MAIRIE D AUBERGENVILLE, représenté par **Madame/Monsieur X, « Fonction »**, 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 D AUBERGENVILLE 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.

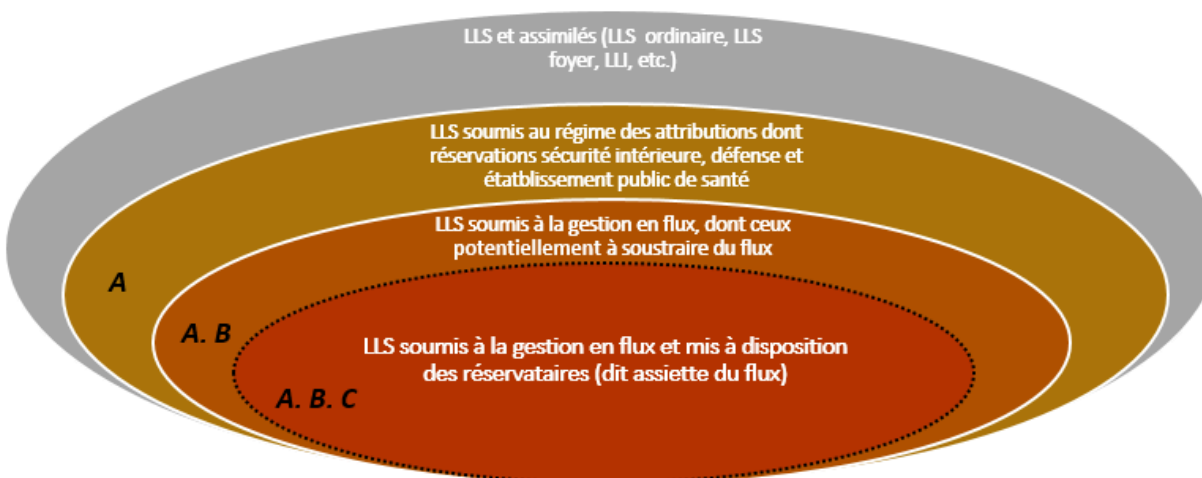
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur SEQENS sur le territoire du département des Yvelines dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en 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 2020¹ :

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
 - o 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.
 - o 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

- 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.
 - o 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 D AUBERGENVILLE 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 D AUBERGENVILLE, 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 D AUBERGENVILLE dispose de 6 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 D AUBERGENVILLE.

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 D AUBERGENVILLE.

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 :

$$\text{somme des droits de suite de la convention} \times \text{durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite} \times \text{taux de rotation moyen du bailleur}$$

Au 24 novembre 2023, le réservataire MAIRIE D AUBERGENVILLE dispose de 27 droits uniques sur le parc du bailleur SEQENS faisant l'objet de 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 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 D AUBERGENVILLE 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 D AUBERGENVILLE 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 à 0,13% au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

A titre indicatif, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, 1 logements à orienter par le bailleur SEQENS au réservataire MAIRIE D AUBERGENVILLE (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 D AUBERGENVILLE, 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 D AUBERGENVILLE.

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 D AUBERGENVILLE
- 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 D AUBERGENVILLE par le bailleur Seqens, correspondant aux caractéristiques attendues et définis dans la présente convention
- La non-désignation de candidats par le réservataire MAIRIE D AUBERGENVILLE 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 D AUBERGENVILLE, 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 D AUBERGENVILLE 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 D AUBERGENVILLE et Seqens pour valider le décompte effectif du flux, et apporter les mesures correctrices nécessaires.

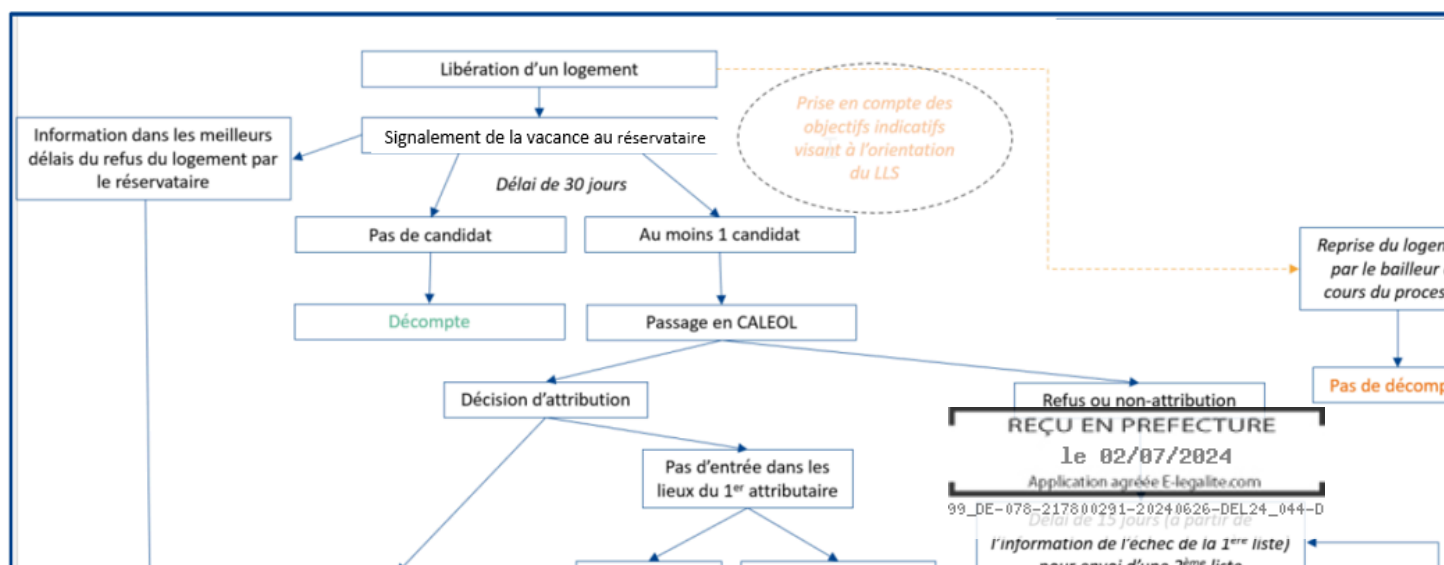
La différence entre l'objectif de flux et la part réellement constatée dans les attributions suivies d'un bail signé sera par conséquent le nombre de logements locatifs sociaux orientés par le bailleur au réservataire mais repris par celui-ci. Ces logements ne pourront pas faire l'objet de décompte du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

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 D AUBERGENVILLE, dans sa totalité. Le réservataire MAIRIE D AUBERGENVILLE propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du réservataire MAIRIE D AUBERGENVILLE 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
- 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 D' AUBERGENVILLE 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.

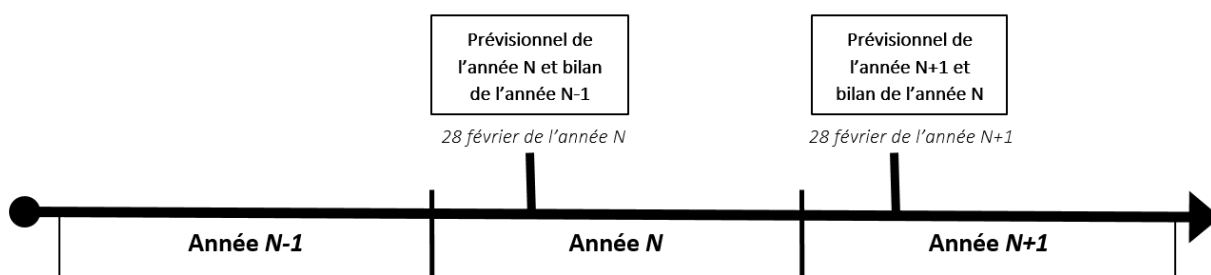
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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 D AUBERGENVILLE 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 D AUBERGENVILLE 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 D AUBERGENVILLE 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 D' AUBERGENVILLE 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.

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 D AUBERGENVILLE,

représenté par Madame/Monsieur X, « Fonction »,

Fiche Réservataire Gestion en Flux

Réservataire :
MAIRIE D AUBERGENVILLE

Vous trouverez 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.

A cet effet, pour vous accompagner à la lecture et à la compréhension de ce fichier, la Responsable Attributions et Commercialisation et la Directrice Départementale de votre Direction Départementale restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Enfin, deux onglets complémentaires sont annexés à cette présente "fiche reservataire" :

Onglet "Lgts LLS soumis à la GEF" :

Liste des logements (et leurs caractéristiques) affectés aux conventions de réservation, en cours de validités au 31/12/2022, de votre contingent concernés par la gestion en flux.

Cette liste servira de base de travail à la transformation des droits de suites (DS) identifiés dans les conventions de réservation, en droits uniques (DU). Celle-ci sera abondée chaque année des logements livrés/acquis/conventionnés en N-1, soumis à la gestion en flux et pour lesquels vous disposez de droits de réservation.

Par conséquent, ces nouveaux droits uniques vous seront ajoutés, en fonction du nombre de logements mentionnés dans les conventions et de la durée de celles-ci.

La prochaine mise à jour de vos droits vous sera présentée début 2025, comprenant les droits acquis en 2023 et 2024 ainsi que le bilan des placements réalisés en 2024.

Onglet "Lgts LLI non soumis à la GEF" :

A titre informatif, liste des logements (et leurs caractéristiques) affectés aux conventions de réservation, en cours de validités au 31/12/2022, de votre contingent non-concernés par la gestion en flux.

Il s'agit des logements du parc immobilier non-conventionné, pour lesquels, vous continuerez à exercer vos droits de réservation "en stock", en droit de suite, jusqu'à la date de fin de la convention.

A noter, si l'onglet est vide, cela signifie que vous ne disposez pas de droits sur ce type de logement.

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%

REÇU EN PREFECTURE

le 02/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217800291-20240626-DEL24_044-D

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
Hors Gestion en flux

Etape 2 : Transformation des Droits de Suite (DS) en Droits Unique (DU) - MAIRIE D AUBERGENVILLE

Nombre de logements du réservataire concernés par la Gestion en flux :	6
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 :	27

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 : <i>Seqens affectera uniformément à tous les réservataires le taux de rotation départemental définis par le Cabinet CF.Géo.</i>	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 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)

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 réservataires.
Nombre annuel prévisionnel de logement libérés - Besoins en Relogements - Besoins en mutations

REÇU EN PREFECTURE

le 02/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217800291-20240626-DEL24_044-D

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

Réservataire	Répartition des DU par réservataires	
	Nombre de DU	%
PREFECTURE 78 FONCTIONNAIRES	39	5,00%
PREFECTURE 78 PRIORITAIRES	194	25,00%
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%

Le nombre de DU annuel est déterminé par le % du flux annuel prévisionnel affecté au réservataire.

Taux fixe

Taux fixe

Le pourcentage du flux annuel par réservataire 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 réservataire en 2022.
- La durée prévisionnelle globale d'épuisement des DU des réservataires.

Ces logements seront mobilisés afin de répondre aux engagements de logement interbailleur, aux obligations des réservataires, de la mise en place de nouveaux partenariats associatifs etc.

RECU EN PREFECTURE

Le 02/07/2024

Application agréée E-legalite.com

BLRIF MINISTERE DES ARMEES ET DE LA DEFENSE		
CENTRE HOSP GERONTO ET MEDICO-SOCIAL PLAISIR		
CENTRE HOSP PEDIATRIE ET REEDUCATION DE BULLION		
CENTRE HOSPITALIER DE RAMBOUILLET		
CENTRE HOSPITALIER THEOPHILE ROUSSEL		
MINISTERE DE L'INTERIEUR		
PREFECTURE DE POLICE		
Total	777	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
Hors Gestion en flux

Etape 5 : Récapitulatif du contingent - MAIRIE D AUBERGENVILLE

Nombre de droits générés par la transformation des DS en DU : **27**

Estimé en Etape 2

Nombre de DU annuelle prévisionnel **1**

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.

Durée prévisionnel d'épuisement des DU (années) **27**

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 réservataire en 2024

Prochaines étapes :

Septembre/octobre 2023 : Echange et accompagnement du reservataire à l'analyse de la méthodologie de ce document

Octobre/novembre 2023 : Validation par les deux parties des éléments de ce document et rédaction de la convention (sous réserve des directives au niveau régional)

Novembre 2023 : Signature de la convention

Janvier 2024 : démarrage de la gestion en flux

A noter, toutes modifications liées à l'état des stock des reservations seront prise en compte dans le bilan 2025 et mentionné dans la nouvelle convention de gestion en flux