

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la convocation : 30 avril 2024

Date d'affichage : 30 avril 2024

Nombre de membres en exercice : 27  
Nombre de conseillers présents : 17  
Nombre de pouvoirs : 08  
Nombre d'absents : 02

**OBJET : RÉFORME DE LA GESTION DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX - CONVENTION BILATERALE 2024-2026 DÉFINISSANT LES REGLES APPLICABLES AUX RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AVEC HABITAT 77**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze mai, à 19 heures, les membres du conseil municipal, dûment convoqués, se sont réunis sous la présidence de Madame Christine AUTENZIO, Maire.

**Présents** : Christine AUTENZIO, Marie-Noëlle TEMOIN-HADEY, Dominique DOUTRELANT, Michèle HABY, Lucien GUENEZAN, Michael FRAZAO, Victor DA COSTA, Jacques DALQUIE, Jean-Pierre EDELINE, Emilie MARCHAL, Carole PASQUIER, Agnès VALLÉE, Frédérique WÜRCKLER, Valérie LYON, Maxime LIEVIN, Irène DARASOUK, Vincent ZAKOSKI

**Absents ayant donné pouvoir** : Fabrice LABORDE pouvoir à Christine AUTENZIO, Christophe POUX à Marie-Noëlle TEMOIN-HADEY, Jean-Yves TUTRICE pouvoir à Michael FRAZAO, Vanesse BUZONIE pouvoir à Michèle HABY, Stéphanie COTTEREAU pouvoir à Dominique DOUTRELANT, Benjamin GAILLARD pouvoir à Frédérique WÜRCKLER, Emilie HUYGHE pouvoir à Agnès VALLÉE et Tony MENDES pouvoir à Lucien GUENEZAN

**Absents excusés** : Sébastien CHIMOT, Gaëlle LARONCHE

**Secrétaire de séance** : Dominique DOUTRELANT

La loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 vient généraliser le passage d'une gestion en stock à une gestion en flux des réservations de logements sociaux. Cette réforme a pour objet de permettre une plus grande souplesse dans l'orientation des logements entre les réservataires, garantissant ainsi une meilleure articulation entre les priorités d'attributions locales et nationales et les objectifs d'équilibre territorial de l'occupation du parc social.

En outre, la gestion en flux doit permettre d'optimiser l'adéquation entre l'offre et les besoins, dans le respect des priorités de chaque réservataire. A ce titre, cette gestion devrait notamment permettre un meilleur traitement des mutations et un meilleur accompagnement des parcours résidentiels.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logement locatifs sociaux impose à chaque bailleur social de signer avec l'ensemble des réservataires une nouvelle convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux

Accusé de réception en préfecture  
09/05/2024 10:05:32 - M. L. DE  
Date de télétransmission : 17/05/2024  
Date d'exportation : 17/05/2024

Le bailleur Habitat 77 implanté sur la commune a transmis une convention bipartite qui définit, d'une part, les modalités de transformation en flux des droits de réservation de la commune de Crécy-La-Chapelle sur le patrimoine du bailleur Habitat 77 et, d'autre part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, 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 »).

La convention est établie pour une période de 3 ans, du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2026 et 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.

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.

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment en son article L. 2121-29 ;

**VU** le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 300-1, L. 441-1-1, L. 441-1-2, L. 441-1-5, L. 441-1-6 et L. 441-2-3 ;

**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° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite Loi « ville », et notamment son article 8 ;

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite Loi « ALUR » ;

**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, dite loi « ELAN » ;

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

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

**VU** le projet de convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire « ville de Crécy-la-Chapelle » à signer entre la commune et HABITAT 77 ;

**CONSIDÉRANT** que la commune de Crécy-la-Chapelle possède aujourd'hui un stock de droits de réservation dans le patrimoine du bailleur HABITAT 77 présent sur le territoire communal, en échange de la garantie des emprunts émis par le bailleur social ou de subventions ;

Accusé de réception en préfecture  
1077217701424-20240518-22-0001-05  
Date de télétransmission : 17/05/2024  
Date de réception préfecture : 17/05/2024

**CONSIDÉRANT** que la gestion en flux des réservations se substitue à la gestion en stock pour rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande, et en particulier faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires, d'une part, et des objectifs de mixité sociale, d'autre part ;

**CONSIDÉRANT** que dans le cadre du passage des attributions de logements locatifs sociaux à la gestion en flux au 1er janvier 2024, les droits de réservation de la ville doivent être convertis en droits uniques, et que les modalités pratiques de mise en œuvre de la gestion des droits de réservation en flux doivent être définis de façon conjointe entre la ville et chacun des bailleurs dans le patrimoine desquels la ville possède des droits de réservation ;

Entendu l'exposé de madame TEMOIN-HADEY, adjointe au maire en charge des affaires sociales ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITÉ :**

**APPROUVE** le nouveau dispositif de réservation de logements locatifs sociaux soumis à la gestion en flux, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;

**APPROUVE** la conclusion de la convention bilatérale, pour la période 2024-2026, de réservation de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la ville de Crécy-la-Chapelle avec le bailleur social HABITAT 77 présent sur le territoire communal dans le patrimoine desquels la ville possède actuellement des droits de réservation ;

**AUTORISE** madame la Maire à signer ladite convention ainsi que tout document nécessaire à l'exécution de cette décision, et effectuer toutes les démarches permettant d'en poursuivre l'application, notamment par la mise en œuvre et la conclusion d'avenants.

Fait et délibéré en séance les jours mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.

Fait à Crécy la Chapelle, le 15 mai 2024.

Christine AUTENZIO  
Maire.



Accusé de réception en préfecture  
077-217701424-20240515-42-2024-DE  
Date de télétransmission : 17/05/2024  
Date de réception préfecture : 17/05/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans les deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.



## CONVENTION BILATERALE

### **Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent des réservataires Commune de Crécy-La-Chapelle sur le territoire de la Commune de Crécy-La-Chapelle**

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 ;

Accusé de réception en préfecture  
077-217701424-20240515-42-2024-DE  
Date de télétransmission : 17/05/2024  
Date de réception préfecture : 17/05/2024

La **Commune de Crécy-La-Chapelle**, représentée par son Maire, **Madame Christine AUTENZIO**, d'une part, en vertu d'une délibération n°11-2023 en date du 13 mars 2023,

et

Le bailleur HABITAT 77, Office Public de l'Habitat de Seine et Marne, dont le siège social est situé 10 avenue Charles Péguy, 77000 Melun, représenté par son directeur général, Monsieur Paul GIBERT, 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 de la **Commune de Crécy-La-Chapelle** sur le patrimoine du bailleur Habitat 77 implanté sur le territoire de la **Commune de Crécy-La-Chapelle**, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

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

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

En l'espèce, la présente convention porte sur le territoire de la **Commune de Crécy-La-Chapelle**.

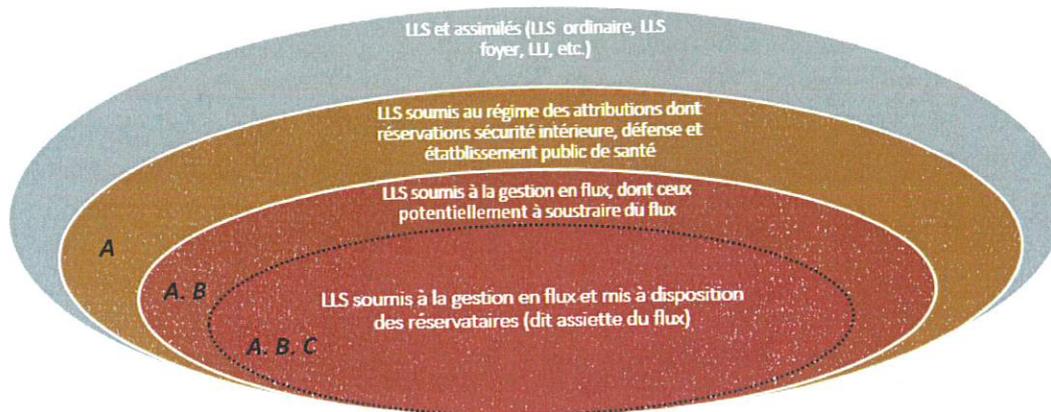
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur Habitat 77 sur le territoire de la **Commune de Crécy-La-Chapelle**, dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en matière d'attributions aux ménages prioritaires fixées dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

Des conventions régies par le même cadre réglementaire seront signées avec chacun des organismes Hlm gérant des logements sur le territoire de la **Commune de Crécy-La-Chapelle** et pour chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département de Seine-et-Marne.

## **I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION**

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur Habitat 77 gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la **Commune de Crécy-La-Chapelle** 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 <sup>1</sup>:

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
  - Il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social qui concernent les locataires du bailleur social, dites "mutations internes". Les décohabitations et les mutations « externes » ne rentrent pas dans ce champ d'application.
- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L.741-1 et L.741-2 ou en application des articles L.521-3-1 à L.521-3-3.
  - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L.443-7 et suivants.
  - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

<sup>1</sup> Ces logements soustraits du 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 état des lieux des réservations précis et actualisé a été réalisé.

Celui-ci a été transmis par le bailleur Habitat 77 à la **Commune de Crécy-La-Chapelle**, 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 30/06/2023, la **Commune de Crécy-La-Chapelle** dispose de **2** droits de suite dans le parc d'Habitat 77 sur le territoire.

### C. La transformation des droits de suite en taux de flux

Le flux annuel est exprimé en pourcentage. Il correspond à la part des droits réservés en stock par le réservataire sur le nombre total de logements du bailleur sur le territoire. Etant entendu que ce nombre évolue chaque année au vu des échéances des conventions de réservation initiales, des conventions futures, des ventes ou des démolitions. Il pourra être tenu compte de cette évolution pour le calcul de la part du flux prévu au chapitre III.

## 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.

Sur le périmètre de la convention et au 30 juin 2023, le nombre de logement réservés est de **2**. Le nombre de logements dans le patrimoine du bailleur soumis au flux est de **10**.

Sur son territoire, la part des droits réservés par la **Commune de Crécy-La-Chapelle** dans le patrimoine locatif du bailleur est de **20** %.

Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

Sur la base de cette part de flux, le nombre potentiel d'attributions annuel peut être calculé comme suit :

Le nombre de logements potentiellement remis à la relocation annuellement sur le territoire est de :

$$\begin{aligned} & \text{Nombre de logements du bailleur sur le périmètre X taux de rotation moyen du bailleur}^2 \\ & = 10 \times 4,00 \% = 0,4 \end{aligned}$$

Habitat 77 prévoit de réaliser 20 % de mutations/relogement par an. Aussi, le nombre de logements dans l'assiette du flux annuellement serait de **80 % de 0,4**  
**= 0,32**

La part de flux de la **Commune de Crécy-La-Chapelle** appliquée à ce volume de logements annuels dans l'assiette équivaut à :

$$0,32 \times 20 \% = 0,064$$

Pendant la durée de la présente convention, et à titre indicatif, la **Commune de Crécy-La-Chapelle** dispose d'un nombre potentiel d'attributions de **0,064 logement par an** sur le parc du bailleur Habitat 77 faisant l'objet de la présente convention **soit 0,192 logement sur les 3 années à venir, correspondant à 1 logement tous les 16 ans.**

#### B. L'actualisation 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.

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

- la contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué au chapitre I.C.
- ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation de la **Commune de Crécy-La-Chapelle.**
- 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 le cas où l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation viendrait augmenter la part de logement réservés en droits uniques par la **Commune de Crécy-La-Chapelle**, la part de flux devra être réévaluée en conséquence, dans la limite de 20 %.

Le calcul sera opéré de la manière suivante :

<sup>2</sup> Taux de rotation dans l'EPCI = moyenne des taux de rotation des cinq dernières années, du bailleur, dans l'EPCI.

Nombre de logements initialement réservés à la **Commune de Crécy-La-Chapelle** + nombre de logements nouvellement réservés en primo-peuplement / nombre total de logement du bailleur incluant livraisons neuves.

La part de flux ne pourra être évaluée à la baisse au vu des échéances des conventions qui interviendraient que par une nouvelle convention au terme des 3 ans.

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

Le décompte du flux s'effectue à partir des logements mis à la disposition du réservataire par le bailleur.

La mise à disposition d'un logement au réservataire compte dans l'atteinte de l'objectif, quand bien même elle n'aboutit pas à une attribution suivie d'un bail signé selon les modalités suivantes :

- Impossibilité pour le réservataire de désigner des candidats dans le délai imparti sur un logement qui lui a été orienté
- Non-attribution ou rejet de tous les candidats en cal
- Refus du/des candidat(s) après attribution en cal

La différence entre l'objectif de flux et la part réellement constatée dans les attributions suivies d'un bail signé correspond au nombre de logements locatifs sociaux orientés par le bailleur au réservataire mais repris. Dans cette hypothèse, le bailleur pourra faire bénéficier un autre réservataire de ce logement.

L'atteinte de l'objectif du flux sera évaluée dans le bilan annuel transmis par le bailleur qui fera aussi apparaître la part des attributions suivies de baux signés à des candidats désignés par le réservataire afin de mesurer le taux de chute.

Le bailleur s'autorise par ailleurs à orienter des logements au réservataire au-delà de la part de flux prévue à la convention. Le nombre de logements ainsi attribués et suivis de baux signés pour le compte du réservataire en dépassement sera inscrit au bilan et pourra éventuellement être mis au compte de l'année suivante, sous réserve de l'accord du réservataire.

## **IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES**

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

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

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

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

### **A. Modalités de déclaration de la vacance de logement**

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

Les caractéristiques minimales des logements à transmettre au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- n° RPLS ;
- financement initial du logement ;
- typologie du logement ;
- surface habitable du logement ;
- étage ;
- adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement ;
- localisation en ou hors QPV ;
- année de construction de l'immeuble ;
- montant du loyer hors charges
- montant total des charges obligatoires ;
- évaluation issue du DPE ;
- caractéristiques vis-à-vis du handicap : logement accessible et adapté, logement accessible et adaptable, logement accessible et non-adapté, logement non-accessible;
- présence d'un ascenseur ;
- mode de chauffage.

### **B. Modalités de suivi des présentations effectuées sur les droits de réservation du flux du réservataire**

Afin de limiter le délai d'attribution et le temps de vacance du logement, le réservataire fait ses meilleurs efforts pour proposer 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 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 mise à disposition du logement au réservataire et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire.

Si le réservataire n'est pas en mesure de fournir trois candidatures, il en informe le bailleur qui s'autorise à compléter la liste transmise par le réservataire. Dans ce cas, les attributions de baux signés à des candidats désignés par le bailleur ne pourront être comptabilisés au bilan de l'objectif de flux défini par la présente convention.

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

Le réservataire demande aux ménages qu'ils proposent, de rassembler les pièces justificatives prévues à l'arrêté ministériel 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, et de les tenir à la disposition du bailleur. Il informe également les ménages qu'un refus de leur part non motivé légitimement ou l'absence de réponse à toute sollicitation du bailleur, pourra avoir des conséquences dans la prise en compte future de leur demande de logement.

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

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

Pour un décompte optimal du flux, le bailleur veillera à radier dans les meilleurs délais la demande de logement social dans le SNE lorsque l'attribution sera concrétisée par la signature du bail.

Par ailleurs, en plus des échanges convenus entre le bailleur et le réservataire dans le suivi des présentations et du suivi annuel prévu dans la gestion en flux, les bailleurs s'engagent à signaler dans le SNE l'ensemble des informations sur la survenance d'événements affectant la vie d'une demande, en accord avec le R. 441-2-5 du CCH.

## **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 2 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

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

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

## VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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

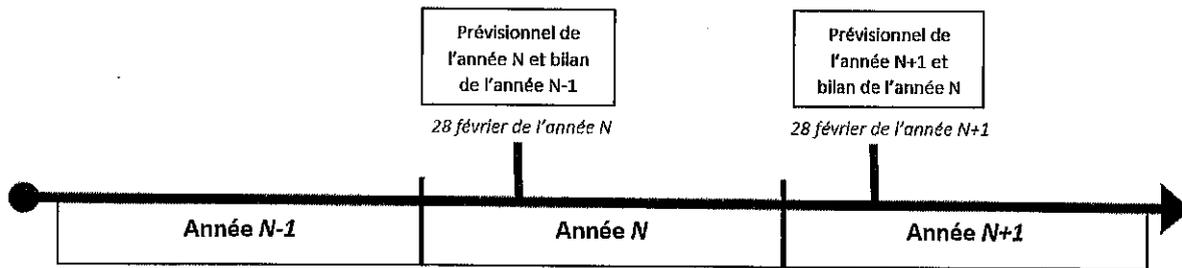
Les réservataires sont aussi informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements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

Ainsi, l'objectif final de la part de flux de la **Commune de Crécy-La-Chapelle** dans le parc du bailleur Habitat 77 durant l'année *N-1* sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année *N*.

Le bilan fera état d'un double comptage :

- Part des logements mis à disposition du réservataire en année *N-1* / nombre total des logements dont la commercialisation a débuté en année *N-1* (la date d'enregistrement du congé initial étant la date de référence)
- Part des baux signés en année *N-1* avec des candidats désignés par le réservataire suite à la mise à disposition d'un logement par le bailleur / nombre de baux signés en année *N-1*

Si le nombre d'attribution potentielle annuel est inférieur à 1, le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par la **Commune de Crécy-La-Chapelle** au 1<sup>er</sup> 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 de la Commune de Crécy-La-Chapelle et du bailleur Habitat 77.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et les deux formes de comptage retenus pour le bilan.

#### B. Le suivi des logements soustraits du flux

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

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

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

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

### C. Des instances de suivi et validation

Les parties s'entendent pour échanger par mail formalisé les bilans finaux et intermédiaires et à organiser des points réguliers. Des réunions pourront être organisées à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Les parties 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 Habitat 77 de ses engagements, **la commune de Crécy-La-Chapelle** 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<sup>o</sup>a).

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

Cette convention est établie pour une période de 3 ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 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.

Fait en deux exemplaires à Melun, le 16 mai 2024.

**Le bailleur, Habitat 77,  
représenté par son Directeur Général,  
Monsieur Paul GIBERT**

**La Commune de Crécy-La-Chapelle  
représentée par son Maire,  
Madame Christine AUTENZIO**

