LOGO COLLECTIVITE

Immobilière 3F
Groupe ActionLogement

CONVENTION BILATERALE
GESTION EN FLUX

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire Mairie sur le territoire de MONTMORENCY

Entre

La Ville de Montmorency, représentée par Monsieur Maxime THORY Maire de ladite collectivité,
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, représenté par Madame Catherine MALINKA, agissant en qualité de Directrice départementale Agence Val d'Oise, dûment habilitée à l'effet des présentes.

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

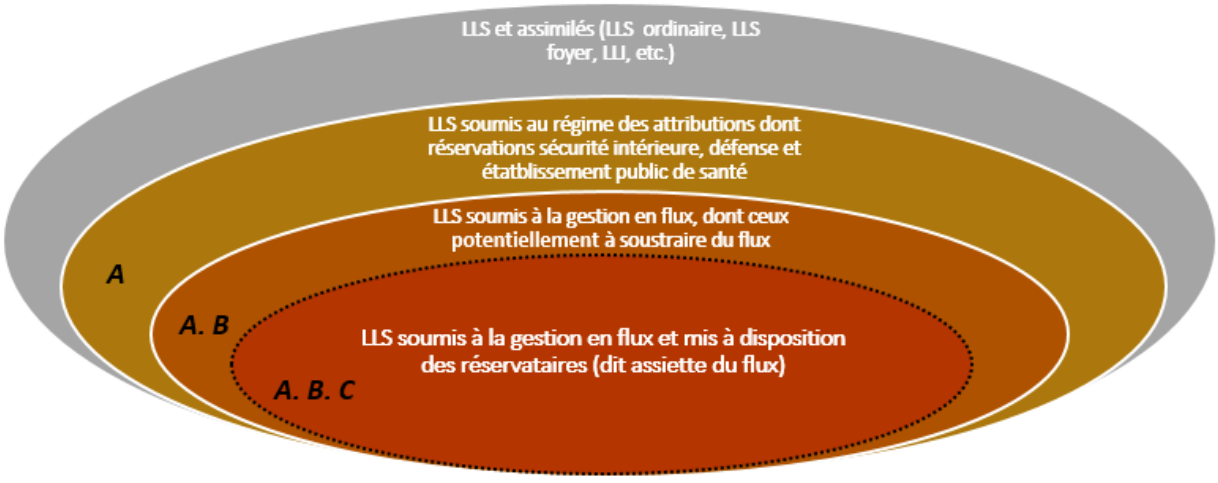
En application des dispositions réglementaires et du cadre partenarial fixé au Protocole régional d'Ile de France, visant la mise en œuvre de la gestion en flux des logements locatifs sociaux, **la contractualisation des réservations en flux entre les réservataires et les bailleurs sociaux du territoire 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.

RAPPEL DU CHAMP D'APPLICATION

Les logements entrants dans ces conventions bilatérales sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur **Immobilière 3F** gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de Montmorency soumis à la gestion en flux des réservations au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Il s'agit des logements soumis au régime des attributions de logements sociaux (A), auxquels sont retirés préalablement et définitivement les logements exclus de la gestion en flux (B) et les logements temporairement soustraits du flux car mobilisés par le bailleur dans les conditions prévues par le Protocole régional (C). L'assiette des logements soumis au flux remplit alors les conditions A, B et C.



NB : représentation schématique, la taille des cercles n'est pas représentative des proportions entre catégories de logements réellement constatées

A. Les logements soumis au régime réglementaire des attributions de logements sociaux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH) portant notamment sur les conditions d'attribution des logements sociaux.
Ce patrimoine est composé des logements :

- Conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- Non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat (à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.) ;
- Les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L. 411-6 du CCH ;
- Appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci ;
- Pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL.

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

Par conséquent, les logements locatifs intermédiaires (LLI), les résidences universitaires (logements étudiants), logements-foyers/transitoire (foyer travailleurs migrants, résidences sociales, pension de famille, etc.) et les places en structures d'hébergement ne sont pas concernés par la présente convention.

B. Les logements exclus de la gestion en flux des droits de réservation

La présente convention ne concerne pas les logements retirés préalablement et définitivement de la gestion en flux, dits logements exclus du flux.

Au-delà des logements non soumis au régime juridique des droits des attributions (LLI, résidences universitaires, logement foyer, etc.), sont exclus de la gestion en flux les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure, et des établissements publics de santé, qui sont identifiés précisément, car demeurant gérés en stock.

En outre, les logements inscrits dans un plan de vente, voués à la démolition ou en fin de gestion dans le cadre d'un Usufruit locatif social ne sont pas concernés puisqu'ils n'ont pas vocation à être reloués à leur libération, bien qu'ils puissent rester inscrits dans le RPLS.

C. Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits du flux

Des logements sont soustraits du flux chaque année par le bailleur pour les situations identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 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

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

n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.
    - Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
    - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

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

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

Les modalités de suivi des logements soumis à la gestion en flux, dont ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées à l'article 8 de la présente convention.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, la présente convention 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, sur le patrimoine du bailleur Immobilière 3F implanté sur le territoire de la commune de Montmorency, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

- De l'article. R. 441-5-3 du CCH permettant de fixer la convention de réservation à l'échelle infra département lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la Ville de Paris,
- Du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux
- Du Protocole régional francilien sur la mise en œuvre de la gestion en flux du 3 mars 2022 (nommé ci-après « Protocole régional »)

Les réservations prévues par la présente convention au bénéficie du réservataire portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage sur le patrimoine locatif social d'Immobilière 3F sur le territoire de la commune de Montmorency 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 par le réservataire avec chacun des organismes Hlm gérant des logements sur le territoire de la commune de Montmorency et par Immobilière 3F avec chacun des réservataires disposant d'un patrimoine dans la commune de Montmorency et/ou le département du VAL D'OISE.

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.

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 15/12/2023, le réservataire dispose de **77** droits de suite dans le parc du bailleur sur le territoire de Montmorency. (Cf. Annexe 1 : Etat des lieux du stock)

Ces droits de réservations en droits de suite représentent au 15/12/2023, **19%** du stock de logements locatifs sociaux en gestion du bailleur sur le territoire de la commune de Montmorency.

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

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

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

Le taux de rotation est calculé selon les règles appliquées dans le RPLS :

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

Le taux de rotation appliqué dans la présente convention correspond à la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc du bailleur, tous contingents confondus, à l'échelle de l'EPCI, d'appartenance de la commune de Montmorency.

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits est de **5.70%** 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 Montmorency**.**

Ainsi, à la date de la signature de la présente convention, le réservataire dispose sur le territoire de la commune de Montmorency d'un volume de **79** 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 **4** flux/an sur la durée moyenne d'écoulement de **18** années.

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

ARTICLE 3 - DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

A. La détermination de l'assiette de la part du flux de logements

Pour rappel, l'assiette des logements soumis au flux est définie par l'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, ainsi que les logements soustraits du flux, actualisés des mises en service annuelles.

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

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

Sur le territoire de Montmorency, la part de logements réservés au bénéfice du réservataire représente 18% du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

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

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

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

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

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

- La contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- Ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué à l'article 2.

- Ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du réservataire
- Des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R441-5-4 du CCH) dont le volume est à déterminer entre le bailleur et le réservataire.

Pour ces nouvelles acquisitions de droits de réservation, il est retenu les modalités de calcul du taux de rotation fixées à l'article 2 sur la base des millésimes des 5 dernières années disponibles.

C. La comptabilisation de la part du flux de logements

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

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

- Dans le cas de délai dépassé selon les modalités prévues à l'article 6, le bailleur n'est plus tenu de maintenir la proposition de logement au réservataire et pourra procéder à la désignation de candidats pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire.
- Dans le cas du refus des candidats désignés par le réservataire après attribution du logement par la CALEOL du bailleur.

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 - CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Des critères indicatifs pour aider le bailleur dans l'orientation des logements sont précisés ci-après, afin de lui permettre de répondre au mieux aux besoins des demandeurs de logements du réservataire.

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

Types de financement actuels
PLAI : 3% (2 PLAI) / PLS : 7% (4 PLS) / PLUS : 90% (52 PLUS) soit le différentiel pour atteindre l'allocation du flux total).
% en part des logements libérés dans le flux : Le bailleur veillera à orienter ces % de répartition de chacun des financements se libérant dans le flux.

Typologies actuelles
T1/T2 : 28% (soit 6 T1 et 10 T2)
T3 : 48% (soit 28 T3)
T4/T5 : 24% (soit 10 T4 et 4 T5)
% en part des logements libérés dans le flux : Le bailleur veillera à orienter ces % de chacune des typologies se libérant dans le flux.

Le bailleur prendra en compte ces besoins dans le respect des objectifs de mixité sociale (fixés par la règlementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et d'attributions aux publics prioritaires et veillera à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Il est entendu que le bailleur est lié par d'autres conventions de réservation avec l'ensemble des réservataires des logements ayant des droits sur le territoire de la commune de Montmorency. Aussi le bailleur veillera à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en termes de localisation, de financement et de typologie) selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

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

ARTICLE 5 - CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES LOGEMENTS PAR LE BAILLEUR

Il est convenu entre les parties d'une gestion directe par le réservataire de ses droits de désignation.
Par conséquent, le bailleur avisera par mail le service logement du réservataire à l'adresse électronique suivante logement@ville-montmorency.fr dès réception du congé par le locataire.

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

- N° RPLS et N° d'identifiant du bailleur
- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- Garage ou place de parking
- DPE
- Accessibilité PMR
- La présence d'un ascenseur
- Le mode de chauffage

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

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

Dans ce dernier cas, le bailleur pourra proposer au réservataire un complément de liste de candidatures issues du SNE et relevant des critères de priorités du réservataire, en adéquation avec les besoins des demandeurs de logements du réservataire visés à l'article 4

Le bailleur transmet au réservataire le procès-verbal des CALEOL pour l'informer des décisions d'attributions. Il portera également au bilan annuel du décompte des flux l'état des mises à disposition de logements au réservataire qui n'auraient pas abouti à une attribution suivie d'un bail signé, aux conditions décrites à l'article 3-C.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

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

Une concertation est organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires concernés, 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 à transmettre par le bailleur au réservataire dans le dossier de commercialisation sont les suivants :

- Plans individuels des logements (typologie et surface),
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Loyers et charges estimatifs,
- Type de chauffage,
- Liste des n° RPLS...
- Date de livraison prévisionnelle

Le réservataire est avisé, dès que la date de mise à l'habitation peut être précisée et si possible, au moins trois mois avant cette dernière. Le réservataire dispose d'un délai d'un mois maximum à compter de la date effective de mise à l'habitation des logements qui lui sont réservés pour procéder à la désignation des candidats locataires**.**

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

Ces logements, à leur prochaine libération, s'ajouteront à l'assiette du flux et au calcul de la part des flux annuels par réservataire telle que fixés aux articles 2 et 3 de la présente convention.

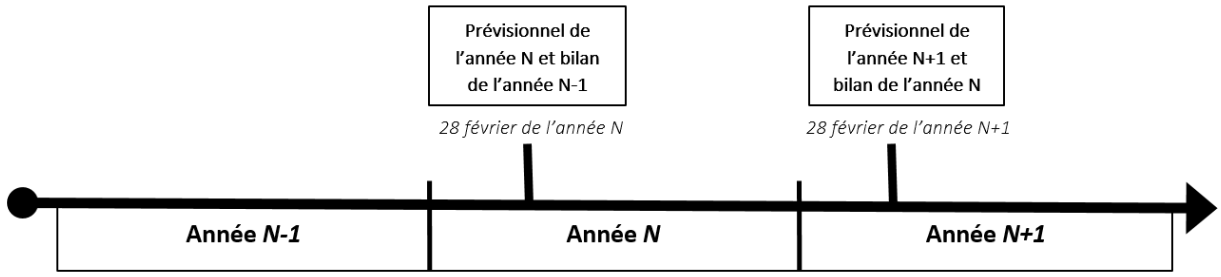
ARTICLE 8 - MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur transmet au réservataire un bilan annuel des logements proposés et des logements attribués au cours de l'année précédente établi par réservataire, par typologie de logement, par type de financement, par localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction (Article R441-5-1 du CCH).

L'ensemble des réservataires ainsi que la Conférence intercommunale du logement dont dépend la commune de Montmorency 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 R441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire dans le parc du bailleur sur le territoire de la commune de Montmorency 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 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 et du bailleur.
Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs qui auraient fixés entre le réservataire et le bailleur.

B. Le suivi des logements soustraits du flux

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

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

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

C. <u>Des instances de suivi et validation</u>

Les instances de suivi et de validation entre le réservataire et le bailleur sont les suivantes :
A définir entre les parties.

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

ARTICLE 9 – RESPECT DES ENGAGEMENTS ET RESILIATION DE LA CONVENTION

Il est convenu entre les parties que la première année 2024 de mise en œuvre de cette convention constitue une année test pour l'application de la réforme de la gestion en flux.

En cas de difficulté de mise en œuvre des engagements identifiée sur la durée de la convention et en particulier à l'occasion des bilans annuels, le bailleur et le réservataire s'attacheront à maintenir un dialogue régulier et sincère en vue d'identifier les ajustements nécessaires.

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

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

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

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

Elle fait l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés par voie d'avenant. Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

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

Cette convention comprend 1 annexe :

1. Etat des lieux du contingent du réservataire

Fait en deux exemplaires à EAUBONNE, le 16/01/2024

«pour le bailleur IMMOBILIERE 3F»	**« Le réservataire »**
La Directrice départementale	XXX

ANNEXE 1

ETAT DES LIEUX DU CONTINGENT DU RESERVATAIRE

Réservataire	Départ.	Commune	EPCI	Résid.	ESI	Typo.	Financ.	Groupe financement	Fin convention	Nombre ESI	Nombre année
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0034/1	F4	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0006/1	F2	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0008/1	F3	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0011/1	F4	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0013	F3	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0013/1	F3	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0015/1	F4	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0016/1	F3	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0021/1	F3	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0025/1	F3	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0027/1	F3	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1003L	1003L-0032/1	F3	PALUL	PLUS	2041	1	18
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1306L	1306L-0021	F5	PLS01	PLS	2055	1	32
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1306L	1306L-0007	F5	PLS01	PLS	2055	1	32
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1306L	1306L-0013	F4	PLS01	PLS	2055	1	32
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1306L	1306L-0016	F4	PLS01	PLS	2055	1	32

MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0012	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0015	F2	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0016	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0017	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0020	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0021	F1	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0022	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0024	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0027	F2	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0028	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0029	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0032	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0033	F1	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0034	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0036	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0039	F2	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0040	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0041	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0044	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0045	F1	PALUL	PLUS	2040	1	17

MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0051	F2	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0055	F4	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0056	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0057	F1	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0058	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0060	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0063	F2	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0064	F3	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0067	F4	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0069	F1	PALUL	PLUS	2040	1	17
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0085	F3	PALUL	PLUS	2036	1	13
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0092	F2	PALUL	PLUS	2036	1	13
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0095	F3	PALUL	PLUS	2036	1	13
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0127	F5	PALUL	PLUS	2036	1	13
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0141	F2	PALUL	PLUS	2036	1	13
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1516L	1516L-0147	F5	PALUL	PLUS	2036	1	13
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	1720L	1720L-0102	D4	PLUS	PLUS	2064	1	41
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	3382L	3382L-1006	F1	PLAIN	PLAI	2083	1	60
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	3382L	3382L-1001	F2	PLUS	PLUS	2083	1	60
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	3995L	3995L-1102	F4	PLUS	PLUS	2082	1	59

MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	3995L	3995L-1121	F2	PLUS+	PLUS	2082	1	59
MAIRIE DE MONTMORENCY	95	MONTMORENCY (95)	CA PLAINE VALLEE	3995L	3995L-1123	F4	PLAIN	PLAI	2082	1	59