Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214201105-20231226-2023-92-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/01/2024
Publication : 10/01/2024

Mis en ligne : Le 15/01/2024

CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS EN FLUX

CONCLUE EN APPLICATION DU DECRET N°2020-145 DU 20 FEVRIER 2020
ET DES ARTICLES L.441-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (CCH)

La présente convention est établie entre

La Ville de L'HORME, sise Mairie de L'Horme Cours Marin BP 10 42152 L'HORME, représentée par Monsieur le Maire ou tout adjoint ayant reçu délégation

Ci-après dénommée « le réservataire »,

Et :

L'organisme S.C.I.C d'HLM LE TOIT FOREZIEN dont le siège social est situé 29 rue Jo Gouttebarge – 42000 Saint-Etienne

Désigné ci-dessous comme « l'organisme », et représenté par Monsieur Thierry MARTY, Directeur Général, habilité à signer la présente convention,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214201105-20231226-2023-92-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/01/2024
Publié le : 10/01/2024

Préambule

Le département de la Loire ne connaît globalement pas de situation de tension sur le logement, en raison notamment de la décroissance démographique connue ces dernières décennies. La vacance est élevée dans les villes et les bourgs qui se vident pour alimenter la croissance démographique périurbaine.

Enfin, l'analyse des niveaux de revenus des ménages montre que 78 % des ménages ligériens sont éligibles au logement social.

Article 1 – Objet de la présente convention

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la présente convention organise les modalités d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social reconnu à la ville de l'Horme en contrepartie des garanties d'emprunt qu'elle accorde.

Article 2 – Calcul du flux annuel (annexe 1)

Le calcul du flux annuel de l'année N se fait sur les éléments recueillis l'année N-1.

Le droit de réservation s'exerce sur le patrimoine du bailleur composé des logements localisés dans la Loire répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils doivent avoir bénéficié, pour leur construction, leur acquisition ou leur amélioration d'un concours financier de l'Etat et/ou être conventionnés à l'aide personnalisée au logement,
- Leur propriétaire ou gestionnaire doit être un organisme d'Habitation à Loyer Modéré (HLM),
- La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel est l'année civile.

2-1 –Patrimoine concerné pour le calcul du flux

Pour le calcul du flux annuel de l'année N, il s'agit de l'ensemble des logements locatifs du bailleur au 31/12 de l'année N-1 dont on soustrait :

- les logements réservés par la Défense nationale et la Sécurité intérieure qui restent gérés en stock,
- les logements intégrés dans un plan de vente (cf Convention d'Utilité Sociale, CUS – précision du volume annuel prévisible de logements qui seront vendus dans l'année. Ce nombre sera affiné lors du bilan annuel),
- les logements programmés à la démolition (cf CUS, ANRU. Ce nombre sera affiné lors du bilan annuel).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214201105-20231226-2023-92-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/01/2024
Publication : 10/01/2024

2-2 – Assiette de logements

Pour le calcul du flux annuel total de l'année N est appliqué à ce stock de logement concerné un taux de rotation de l'année N-1 afin d'aboutir à un volume de logement libéré dans le parc existant et destiné à la relocation.

Pour le calcul du flux annuel total de l'année N, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires sur l'année N-1 :

- Aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur,
- 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 rénovation urbaine ou d'une opération de lutte contre l'habitat indigne (art. L.521-3-1 à L-521-3-3 du CCH),
- Aux opérations de requalification de copropriétés dégradées (art. L.741-1 et L.741-2 du CCH),
- Aux relogements de personnes dans le cadre d'opération de démolition en dehors d'une opération de renouvellement urbain.

2-3 – Flux annuel proposé à la Ville de l'Horme

Chaque année, les modalités de calcul définies ci-dessus sont appliquées pour définir le flux annuel.

Le flux annuel (année N) de logements proposés à la Ville de l'Horme est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés en droits de suite et en droits uniques dans l'ensemble du parc locatif de chaque bailleur.

2-4 – Actualisation du flux annuel

Pour les années suivantes, le bailleur transmet à la Ville de l'Horme avant le 28 février de chaque année :

- le stock de logements concernés par le calcul du flux annuel,
- le nombre prévisionnel de logements à soustraire du calcul du flux de logements pour l'année en cours par catégorie d'opération,
- le flux annuel pour le réservataire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214201105-20231226-2023-92-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/01/2024
Publié le : 10/01/2024

Article 3 – Qualification du flux de la ville de l'Horme

Au vu des caractéristiques du contingent actuel, LE TOIT FOREZIEN veille à préserver les proportions de logements en termes de localisation, de financement et de typologie proposés. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.
LE TOIT FOREZIEN veille à respecter une équité entre les réservataires dans le choix des logements proposés, leur qualité et leurs caractéristiques.

LE TOIT FOREZIEN prend en compte les objectifs de mixité sociale fixés par la règlementation en vigueur et dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution de Saint-Etienne Métropole. Il veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés à la ville de l'Horme.

Les objectifs inscrits dans cette convention de réservation doivent prioritairement permettre l'accès au logement des ménages pour les situations suivantes :

- relogements au titre des démolitions de logements sociaux (ANRU et hors ANRU) ;
- relogements au titre des opérations de lutte contre l'habitat indigne ;
- ménages porteurs de handicap ;
- publics prioritaires relevant de l'article L441-1 du CCH (soit 25% par réservataire).

Les réservations de la ville de l'Horme doivent également permettre de favoriser la mixité sociale au sein du parc du TOIT FOREZIEN et des différentes résidences (part des ménages à 60 % et 40 % du plafond PLUS).

Article 4 – Modalités de gestion déléguée

La Ville de l'Horme délègue au TOIT FOREZIEN la gestion de son contingent, sous réserve qu'aucune demande formelle préalable n'ait été déposée par la commune. L'organisme opère la sélection des candidats pour le compte du réservataire et informe ce dernier des choix opérés, dans le respect de la règlementation en vigueur et du règlement de la CALEOL.

La gestion est ainsi définie comme étant en « flux délégué ».

Article 5 – Engagements respectifs

Pour atteindre les objectifs réglementaires et ceux indiqués dans la présente convention, la Ville de l'Horme et LE TOIT FOREZIEN partagent la responsabilité des attributions, sous réserve des dispositions de l'article 4 et s'engagent à mettre ainsi en œuvre les moyens nécessaires pour faciliter la recherche de candidats en adéquation avec le logement proposé. Compte tenu de la gestion déléguée au bailleur social, celui-ci s'engage à fiabiliser les données dans le SNE.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214201105-20231226-2023-92-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/01/2024
Publication : 10/01/2024

Article 6 – Modalités pour les programmes neufs

La gestion de la première livraison se fait en stock selon les modalités de financements et les engagements des réservataires.

Le bailleur transmet au réservataire pour chaque livraison de programme de logements sociaux, la répartition globale des logements en identifiant les logements qui seront proposés à la ville de l'Horme pour leur première mise en location. L'information précise la typologie, la surface habitable, le loyer maximum mensuel, le type de financement, sa localisation.

Les logements neufs sont ensuite intégrés dans les conventions de réservations en flux en année N+1.

Les pratiques partenariales existantes sur la répartition des droits de réservation dans les programmes neufs se poursuivent (instance partenariale, process partagé...).

Article 7 – Comptabilisation du flux annuel

Les attributions de logements par la CALEOL sont comptabilisées au titre du contingent de la Ville de l'Horme.

Est considérée dans la présente convention comme une attribution, une proposition de logement, formulée par la CAL, avant décision d'acceptation ou de refus du candidat demandeur. Cette proposition de logement doit être adaptée aux besoins et aux capacités du demandeur. La proposition de logement doit être écrite et notifiée par la CALEOL du bailleur au candidat au moyen d'un courrier ou d'un courriel.

Une offre adaptée est définie de la manière suivante :

- surface et typologie du logement au regard de la composition du ménage afin d'éviter les situations de suroccupation ou de sous-occupation ;
- niveau de ressources : le taux d'effort défini par l'arrêté du 10 mars 2011 doit être inférieur ou égal à 33% ;
- prise en compte des besoins spécifiques signalés par la commission DALO.

Article 8 – Modalités et délai d'information du réservataire

8-1 Organisation des CALEOL

LE TOIT FOREZIEN s'engage à transmettre à la Ville de l'Horme les informations selon son règlement intérieur.

8-2 Information des décisions prises par la CALEOL

LE TOIT FOREZIEN informe les candidats demandeur de la manière suivante :

- la proposition est envoyée au ménage par courrier mentionnant les caractéristiques du logement et un délai de réponse de 10 jours ;
- En cas de refus, un courrier est envoyé dès sa validation au candidat pour préciser le motif de la non-attribution par la CALEOL.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214201105-20231226-2023-92-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/01/2024
Publication : 10/01/2024

Article 9 –Modalités de suivi de la convention et d'évaluation du dispositif

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans, elle peut être modifiée par voie d'avenant pour intégrer de nouveaux besoins identifiés, prendre en compte l'évolution des textes réglementaires…

LE TOIT FOREZIEN s'engage à transmettre tous les ans avant le 28 février à la Ville de l'Horme *:*

- Le bilan annuel des logements attribués au cours de l'année N-1 : la liste des logements proposés et attribués selon la typologie, le type de financement, la localisation (QPV/HQPV) et la période de construction ;

- L'actualisation du calcul de l'assiette en précisant :

    - le bilan des relogements déduits du flux annuels de logements par catégorie d'opération (mutation, relogement ANRU et hors ANRU, relogement habitat indigne, vente) ;

    - le nombre prévisionnel de logements à soustraire du calcul du flux annuel pour l'année N.

Pour assurer le suivi de la convention, LE TOIT FOREZIEN organisera à la demande du réservataire, un point d'étape à mi-année.

Fait à,

le

Pour l'organisme LE TOIT FOREZIEN	Pour le réservataire LA VILLE DE L'HORME

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214201105-20231226-2023-92-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/01/2024
Publication : 10/01/2024

ANNEXE 1 : Détermination de l'objectif d'attributions au titre du contingent de la ville de l'Horme - ANNEE 2023 -

fiche à compléter par le bailleur social et à retourner avant le 28 février de chaque année

1 - Assiette soumise à droit de réservation

Pour le département de la Loire, le nombre de logements existant au 31 décembre 2022 qui ont bénéficié, pour leur construction, leur acquisition ou leur amélioration, d'un concours financier de l'État ou sont conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL), est de **2722 logements**.

Il convient d'y soustraire les nombres des logements ci-dessous :

Les logements réservés par la Défense nationale et la Sécurité intérieure	0
Les logements intégrés dans un plan de vente (données CUS)	224
Les logements programmés à la démolition (données CUS, ANRU)	132
L'assiette de calcul du flux	**2 366 logements**

Le taux de rotation N-1	**8 %**

Le nombre de logement annuel disponible à la location est de	**190 logements**

Auquel il convient d'y soustraire :

Les mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur (N-1)	19
Les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et/ou de renouvellement urbain (logements concernés par une convention pluriannuelle ANRU) ou d'une opération de lutte contre l'habitat indigne	0
Les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD)	0
Les relogements de personnes dans le cadre d'opération de démolition en dehors d'une opération de renouvellement urbain (hors ANRU)	**5**
Le flux (N)	**166 logements**

A ce flux, s'ajoutent les mises en service gérées en stock pour le premier tour (cf. article 6). Elles ne sont donc pas comptabilisées pour le calcul du flux annuel, mais seront comptabilisées séparément selon les mêmes principes que définis à l'article 7.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214201105-20231226-2023-92-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/01/2024
Publication : 10/01/2024

2 - Objectifs annuels d'attributions au titre du contingent de la ville de l'Horme

Nombre de logements présents sur la ville de l'Horme	**216**
Nombre de logements réservés sur la ville de l'Horme	**7**
Proposition de flux **bisannuel**	**1**

Les objectifs s'élèvent :

- 1 attribution au bénéfice des réservations de la ville de L'HORME sur 2 années

Cet objectif est susceptible d'évoluer chaque année en fonction du patrimoine construit par le Toit Forézien sur la commune ou la reconstitution du « stock » négociée lors des garanties d'emprunts dans le cadre de rénovation – amélioration de notre patrimoine.

Le Toit Forézien souhaite également continuer son travail partenarial avec les communes, aussi les demandes de candidatures provenant des Mairies seront traitées avec la plus grande attention et pourront faire l'objet d'attributions sur le contingent propre du Toit Forézien.