



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 ET SUIVANT DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE
L'HABITATION (CCH)

La présente convention est établie entre

La commune de Firminy, sise Place du Breuil, 42702 Firminy, représentée par Mr le Maire, LUYA Julien, ou tout adjoint ayant reçu délégation.

Ci-après dénommée « le réservataire ».

Et :

L'organisme BATIR ET LOGER, dont le siège social est situé à SAINT ETIENNE (42000) 15 rue de Bérard.

Désigné ci-dessous comme « l'organisme bailleur », et représenté par Mr Franck GARCIA, Directeur Général habilité à signer la présente convention.

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, la présente convention organise les modalités d'exercice du droit de réservation du patrimoine locatif social reconnu à la commune de Firminy, en contrepartie des garanties d'emprunt qu'elle accorde.

Article 2 – Calcul du flux annuel

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 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 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 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).

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 1^{er} 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 commune de Firminy

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

Le flux annuel de l'année N de logements proposés à la commune de Firminy est calculé en pourcentage du flux total, en fonction de la part initiale de logements réservés à la ville en droits de suite et en droits uniques dans l'ensemble du parc locatif de Bâtir et Loger.

2-4 – Actualisation du flux annuel

Pour les années suivantes, le bailleur transmet à la commune de Firminy 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

Article 3 – Qualification du flux de la commune de Firminy

Au vu des caractéristiques du contingent actuel, Bâtir et Loger veille à préserver les proportions de logements en termes de localisation, de financement et de typologie proposés.

Bâtir et Loger veille à respecter une équité entre les réservataires dans le choix des logements proposés, leur qualité et leurs caractéristiques.

Bâtir et Loger prend en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés à la commune de Firminy.

Article 4 : Modalités de gestion déléguée

La commune de Firminy délègue à Bâtir et Loger la gestion de son contingent. L'organisme opère la sélection des candidats pour le compte du réservataire et informe ce dernier des choix opérés, dans le respect de la réglementation 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 commune de Firminy et Bâtir et Loger partagent la responsabilité des attributions 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.

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 Firminy 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 Firminy.

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

Bâtir et Loger s'engage à transmettre à la commune de Firminy les informations selon son règlement intérieur.

8-2 Information des décisions prises par la CALEOL

Bâtir et Loger informe les candidats demandeur de la manière suivante :

- La proposition d'attribution est envoyée au candidat qui a 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.

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

La présente convention est conclue pour une durée de 10 ans.

Elle peut être modifiée par voie d'avenant pour intégrer de nouveaux besoins identifiés, prendre en compte l'évolution des textes réglementaires.

Bâtir et Loger s'engage à transmettre tous les ans avant le 28 février à la Mairie de Firminy :

- Le bilan annuel des logements proposés, attribués au cours de l'année N-1 : la liste des logements proposés et attribués par : réservataire, typologie, type de financement, localisation (QPV/HQPV), commune et 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.

Fait à

Le

Pour l'organisme

Pour le réservataire

ANNEXE 1 : Détermination de l'objectif d'attribution au titre du contingent de la commune de Firminy **- 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 4430 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)	1
Les logements programmés à la démolition (données CUS, ANRU)	0
L'assiette de calcul du flux	4429 logements

Le taux de rotation N-1	11 %
--------------------------------	-------------

Le nombre de logement annuel disponible à la location est de	487 logements
---	----------------------

Auquel il convient d'y soustraire :

Les mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur (N-1)	40
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	
Les relogements dans le cadre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD)	
Les relogements de personnes dans le cadre d'opération de démolition en dehors d'une opération de renouvellement urbain (hors ANRU)	
Le flux (N)	447 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.

2 – Objectif d'attribution au titre du contingent de la commune de Firminy

Nombre de logements présents sur la commune de Firminy	58
Nombre de logements réservés sur la commune de Firminy	9
Proposition de flux	

Les objectifs s'élèvent à :

9 attributions au bénéfice des réservations sur une période de 10 ans