

CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent du réservataire Ville de Neuilly-Plaisance sur le territoire de la commune de Neuilly-Plaisance.

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 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 ;

La ville de Neuilly-Plaisance, représentée par Monsieur le Maire, Christian DEMUYNCK, d'une part,

et

Le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat, représenté par son Directeur Général, Bertrand PRADE, d'autre part, est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de mixité, les principaux enjeux de la contractualisation entre les réservataires et les bailleurs du territoire reposent sur la volonté :

- de renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée, ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues des publics cibles du réservataire initial ;
- de faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- d'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- de faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;
- d'assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre de l'ensemble des contingents de réservations.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1, à savoir le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou, à défaut, aux catégories de publics prioritaires définis à l'article L.441-1.

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire Ville de Neuilly-Plaisance sur le patrimoine du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat implanté sur le territoire de la commune de Neuilly-Plaisance, 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 Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou un Etablissement 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).

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

En l'espèce, la présente convention porte sur le territoire de Neuilly-Plaisance.

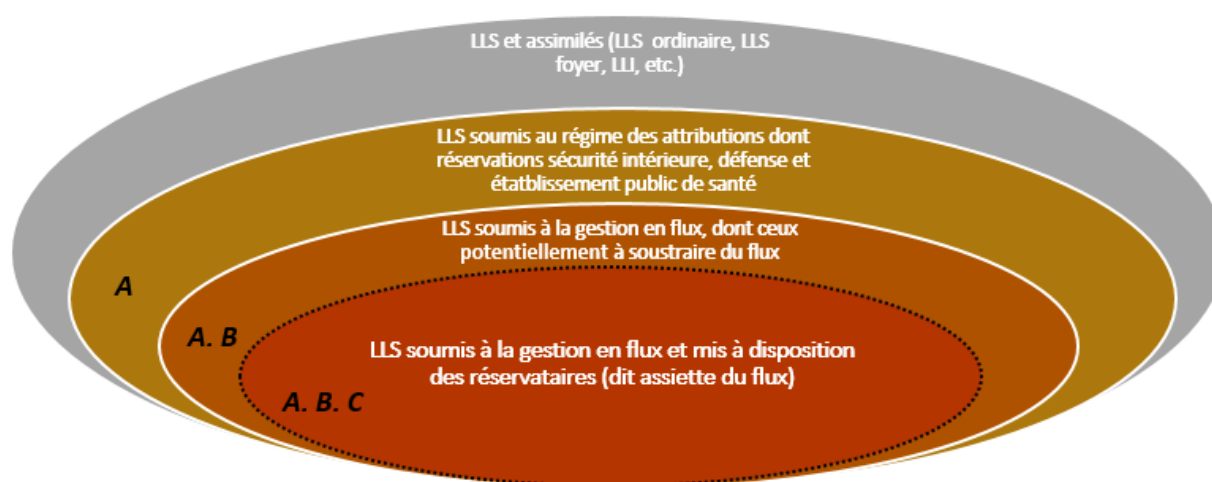
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat sur le territoire de Neuilly-Plaisance dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations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

PROJET

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements de l'ensemble du patrimoine du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de Neuilly-Plaisance 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.) ;
- 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'Economie 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), les logements-foyers/transitoires (foyers travailleurs migrants, résidences sociales, pensions 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 ou autre 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.

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

- 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 acquéreur 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 (CIL) 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 Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou un Etablissement 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'Etablissement 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

Ces droits de suite s'appuient sur le cadre juridique précédemment indiqué (cf. chapitre II.A.)

La conversion des droits de suite existants en part du flux a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé. Celui-ci a été transmis par le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat au réservataire Ville de Neuilly-Plaisance, 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 01/10/2023, le réservataire Ville de Neuilly-Plaisance dispose de 8 droits de suite dans le parc du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat qui comporte 38 logements sur le territoire de la commune de Neuilly-Plaisance.

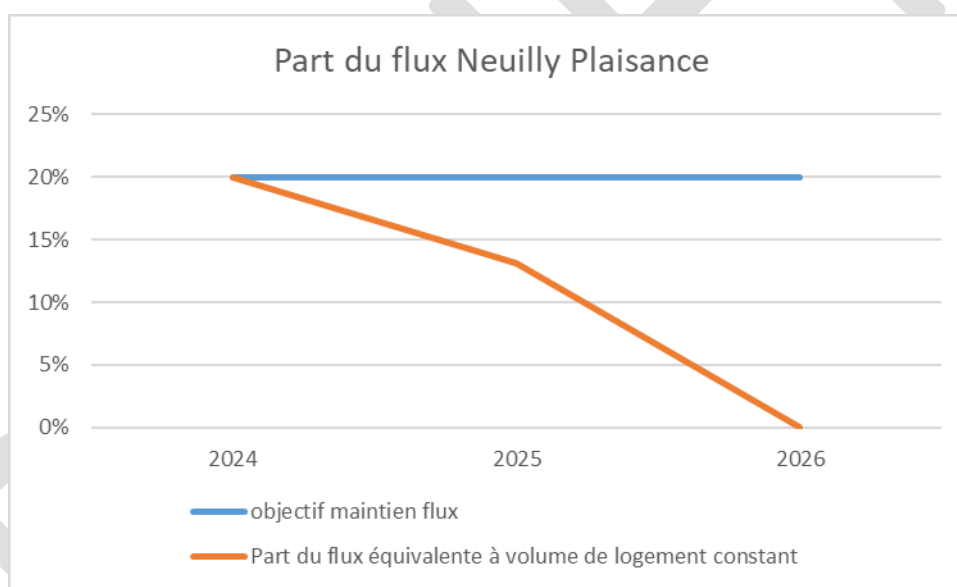
C. La transformation des droits de suite en part du flux

La part du flux est déterminée sur la durée restante de chacune des conventions de réservation en cours à date entre Seine-Saint-Denis Habitat et la Ville de Neuilly-Plaisance. Il est considéré que si les droits de suite du réservataire représentent X% du stock de logements concernés par le flux, il aura droit à disposer de X% du flux communal pendant la durée de la garantie d'emprunt plus cinq ans. Ce mode de transformation permet de suivre au plus près les variations de taux de rotation.

Ainsi, les garanties d'emprunt accordées par la Ville de Neuilly-Plaisance lui confèrent un droit à bénéficier de la part du flux selon le tableau et le graphique suivant (à effectif de logements constant).

Au 31 décembre 2023, le réservataire Ville de Neuilly-Plaisance dispose de 20% de logements réservés sur le parc du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat sur la commune de Neuilly-Plaisance.

Part du flux au 1er janvier de l'année	2024	2025	2026
objectif maintien flux	20%	20%	20%
Part du flux équivalente à volume de logement constant	20%	13%	0%
Nombre de droits de suite réservés	8	5	0



Etant entendu que Seine-Saint-Denis Habitat pourrait être amené à solliciter de nouvelles garanties d'emprunt auprès de la Ville de Neuilly-Plaisance, étant entendu que la Ville s'engage de principe à garantir les emprunts contractés par Seine-Saint-Denis Habitat, afin de garantir à la collectivité la possibilité de prendre part de façon significative et pérenne à la politique d'attribution sur son territoire et afin de faciliter la mise en œuvre et le suivi de la présente convention, **le bailleur consent à accorder à la Ville de Neuilly-Plaisance de 2024 à 2026 une part de flux complémentaire jusqu'à 20% du flux moyennant un euro symbolique.** Cet euro sera versé par la Ville de Neuilly-Plaisance à Seine-Saint-Denis Habitat à la signature de la convention.

Cette part de flux fait l'objet de la présente convention.

III. DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

A. La détermination de la part du flux de logements

Pour rappel, l'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entière du patrimoine locatif de l'organisme de logement 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 logement soustraits du flux, les démolitions, les cessions en bloc, etc.

Le flux annuel de logements orientés vers la Ville de Neuilly-Plaisance sera constant à hauteur de 20% après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat. (cf. chapitre I.C)

Sur le territoire de la commune de Neuilly-Plaisance, la part de logements réservés représente 20% au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

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 vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation du réservataire Ville de Neuilly-Plaisance et augmenter sa part du flux en conséquence ;
- 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.

B. La comptabilisation de la part du flux de logements

Le décompte du flux s'effectue à partir des mises à disposition de logement au réservataire. Il prendra en compte les logements rendus par le réservataire faute de candidats ou les logements repris par le bailleur pour dépassement du délai de désignation d'un mois. Les logements repris par le bailleur pour un autre motif ne seront pas décomptés. Les logements repris et rendus pourront être proposés à un autre réservataire.

Le bailleur rendra compte de façon trimestrielle des mises à disposition de logement, des attributions et des signatures de baux réalisées au profit du réservataire.

IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Des objectifs indicatifs pour aider le bailleur dans l'orientation des logements sont indiqués dans la présente convention afin de répondre au mieux aux besoins des réservataires.

Ces objectifs seront pris en compte par l'organisme bailleur pour orienter des logements au réservataire Ville de Neuilly-Plaisance en cohérence avec les besoins des autres réservataires. Il s'agit d'une part indicative attendue dans chacune de ces catégories de logement se libérant dans le flux.

Pour mémoire, au 01/10/2023, les caractéristiques du parc de Seine-Saint-Denis Habitat sur le territoire de la commune de Neuilly-Plaisance sont les suivantes :

- 38 logements financés en PLUS ;
- 3% de T1, 34% de T2, 37% de T3, 26% de T4 et 0% de T5 et +.

Le bailleur s'efforcera de proposer au réservataire une répartition (en part du flux) des logements respectant :

1. Les types de financement suivant :

- PLUS : 20%

2. Les typologies suivantes :

- T1, T2 : 20%
- T3 : 20%
- T4 : 20%

Il est entendu que le bailleur est lié par au moins 5 autres conventions de réservation avec 5 autres réservataires sur le territoire de Neuilly-Plaisance.

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

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

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

Avec le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent du réservataire Ville de Neuilly-Plaisance, dans sa totalité. Le réservataire Ville de Neuilly-Plaisance propose des candidats sur son contingent réservé.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services du réservataire Ville de Neuilly-Plaisance par mail par le bailleur. Il est entendu que les logements devront être conformes aux normes d'habitabilité en vigueur, le Bailleur s'obligeant à les maintenir en bon état d'entretien.

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

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- DPE
- Accessibilité PMR

A compter du jour de la communication de ces informations, le réservataire disposera d'un délai maximal de 30 jours pour transmettre au bailleur 3 dossiers de candidature complets préalablement enregistrés sur le Serveur National d'Enregistrement de la demande de logement social. Les profils des candidats devront être cohérents avec :

- La réglementation en vigueur concernant l'attribution d'un logement social,
- les caractéristiques du logement proposé,
- la convention intercommunale d'attribution,
- le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de Seine-Saint-Denis Habitat.

Dans l'éventualité où les candidats proposés ne répondraient pas aux critères formulés par la CALEOL, le réservataire aura la possibilité de présenter d'autres candidatures tant que le délai initial de 30 jours n'est pas dépassé. Cette nouvelle présentation ne donnera pas lieu à une prolongation de délai.

La CALEOL est seule décisionnaire quant à l'attribution du logement à l'un des candidats proposés.

En cas de non présentation d'un candidat à la signature de bail, le bailleur convoquera le candidat retenu en position suivante et ce, jusqu'à épuisement des candidatures acceptées par la CALEOL. Le cas échéant, si le délai imparti de 30 jours n'est pas dépassé après épuisement des candidatures, le réservataire pourra soumettre de nouveaux demandeurs à la CALEOL dans le délai restant. Si le délai imparti de 30 jours est atteint ou dépassé, le bailleur avisera le réservataire de la reprise du logement et celui-ci pourra être proposé à un autre réservataire. Il sera comptabilisé dans le flux.

En l'absence de transmission de candidatures adéquates dans le délai imparti de 30 jours, le bailleur avisera le réservataire de la reprise du logement et celui-ci pourra être proposé à un autre réservataire.

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 selon 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.

La concertation est organisée selon les modalités suivantes :

- Tenue d'une réunion avec l'ensemble des réservataires afin de :
 - o Présenter le dossier de commercialisation ;
 - o Partager les objectifs d'attribution des différents réservataires en cohérence avec les objectifs de la convention intercommunale d'attribution et de la charte territoriale de relogement en vigueur ;
 - o Indiquer le planning de livraison.

Les documents indispensables à transmettre au réservataire dans le dossier de commercialisation sont :

- plans individuels des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Visuels de la résidence,
- Notice de présentation,
- Liste des n° RPLS...

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de 1 mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

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

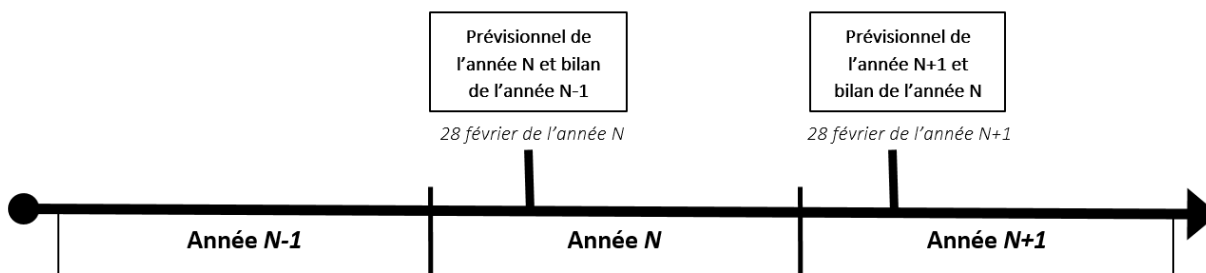
VII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

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 R441-5-1 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 R441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux du réservataire Ville de Neuilly-Plaisance dans le parc du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat 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 la part du flux consommée par le réservataire Ville Neuilly-Plaisance durant l'année *N-1* et, en cas d'écart, la mesure de rattrapage devant être mise en œuvre au 1^{er} janvier de l'année *N*.



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 Ville de Neuilly-Plaisance et du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat.

Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs indiqués au chapitre IV.

B. Le suivi des logements soustraits du flux

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

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 acquéreur de leur logement durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.

Ces informations seront communiquées par le bailleur au travers de la maquette présente en annexe.

C. Des instances de suivi et validation

Les instances de suivi et de validation entre le réservataire Ville de Neuilly -Plaisance et le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat sont les suivantes : a minima une réunion annuelle sera organisée entre le service logement de la Ville de Neuilly-Plaisance, le service attributions et le chef de projet gestion en flux de Seine-Saint-Denis Habitat afin de valider le bilan annuel et de s'accorder sur l'actualisation du flux.

Des états trimestriels synthétisant les mises à disposition de logements et les attributions réalisées seront transmis au réservataire par mail afin de lui permettre de s'assurer du respect de la présente convention. (cf. annexe)

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

VIII. RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat de ses engagements, le réservataire Ville de Neuilly-Plaisance peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

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

IX. DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANT ET MODALITES DE RENOUVELLEMENT

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant, particulièrement après l'année de mise en œuvre de cette convention à savoir 2024.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

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

Fait en deux exemplaires à XXX, le XXX

Le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat, représenté par son Directeur Général, Bertrand PRADE,

Le réservataire Ville de Neuilly-Plaisance, représenté par Monsieur Le Maire, Christian DEMUYNCK,

Annexe (provisoire) :

Réservataire :	Ville de Montfermeil		Territoire :	Commune de Montfermeil			Date de mise à jour :	25/10/2023	
Année 2024		total	dont mutations	dont relogements NPNRU et ORCODIN	dont public sous procédure de péril et d'insalubrité	dont relogements pour vente			
Hors-flux	prévisionnel								
	réalisé								
N° de lot	Commune	Typologie	Financement	Nombre de candidats	Nombre d'attributions	Nombre d'entrée	Nombre de DALO	Nombre de Public prioritaire	Nombre 1er quartile
Total									
% du flux									