CONVENTION DÉFINISSANT LES RÈGLES APPLICABLES AUX RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX RELEVANT DU CONTINGENT RÉSERVÉ PAR LA VILLE DE LOUVIERS SUR LE PATRIMOINE DU BAILLEUR SOCIAL POSTE HABITAT NORMANDIE

AVENANT N°1

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L441-1 ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution 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 sociaux ;

Vu l'arrêté du 19 avril 2022 relatif à la liste minimale des matières devant être réglées par la convention de réservation de logement notamment les article R441-5-3 et R441-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La présente convention est établie entre :

La commune de Louviers, représentée par Monsieur François-Xavier PRIOLLAUD, Maire,
Désigné ci-dessous comme « le réservataire »,

d'une part,

Et

Le bailleur social POSTE HABITAT NORMANDIE, représenté par Monsieur Antoine CRAMOISAN, Directeur Général,

Désigné ci-dessous comme « l'organisme »,

d'autre part,

OBJET

Le présent avenant a pour but d'actualiser l'article 1 et l'annexe 1 afin d'identifier le nombre de logements que l'organisme s'engage à proposer dans l'année (sous réserve de libération sur le parc concerné) au réservataire.

ARTICLE 1 : DÉTERMINATION DU NOMBRE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS RÉSERVÉS

1-a – patrimoine locatif social concerné

Le patrimoine de l'organisme objet de la convention est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du CCH.

Ce patrimoine est composé :

• des logements conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et des logements sociaux relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux ;

• des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'État ;

• des logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article L411-6 du CCH
Pour les sociétés d'économie mixte agréées (article L481-1 du CCH) en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de LLS, seuls les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL sont pris en compte.

Les logements foyers et les résidences universitaires ne relèvent pas des dispositions générales du CCH relatives aux attributions, et donc de la gestion en flux. Il en est de même pour les logements financés en PLI.

1-b – Calcul du flux annuel de logement exprimé en pourcentage

La réservation porte sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de l'organisme. Il est exclu de ce parc dit de référence les réservations faites au profit des services référant de la défense nationale, de la sécurité intérieure ou de la santé qui portent sur des logements identifiés dans des programmes.

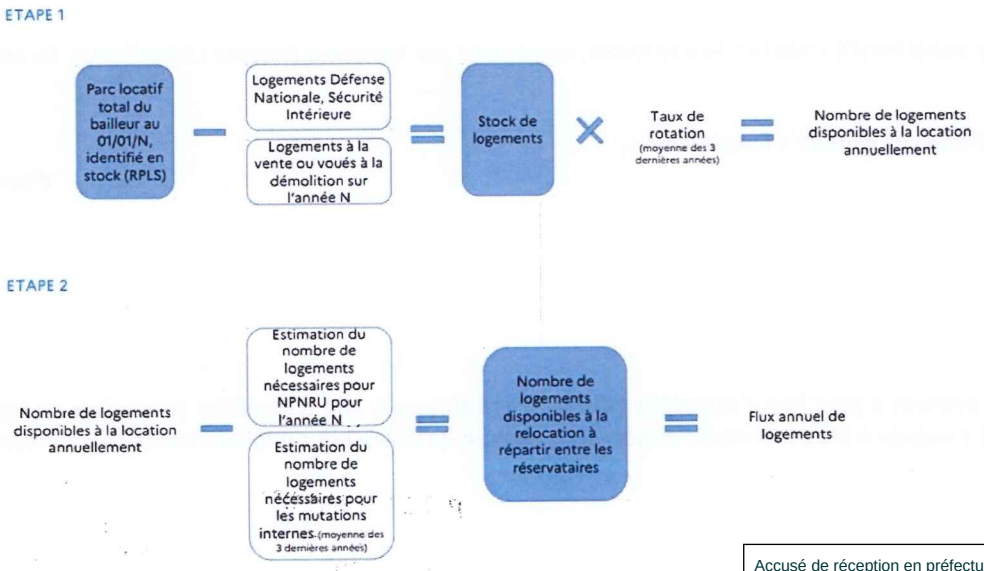
Pour le calcul du flux annuel, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires dans l'année aux :

• mutations des locataires du parc social (moyenne des attributions de l'organisme sur les trois dernières années)

• relogements des personnes dans le cadre :

- d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens de la loi du 1 er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
- d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnées aux articles L741- 1 et L741-2 ou en application des articles L521-3-1, L521-3-2 et L521-3-3
- dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions de l'article L443-7 et suivants.
-

L'assiette de calcul du flux se définit comme telle :



L'organisme s'engage à transmettre avant le 28 février de chaque année le nombre de logements locatifs sociaux constituant le parc de référence et le nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours. (cf tableau en annexe 1)

1-c – L'état du stock de logements réservés pour les collectivités territoriales

Le recensement des droits existants pour les collectivités territoriales est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation, issu :

• des garanties d'emprunt, maximum 20% des logements de l'opération garantie répartis au prorata des garanties des garants ;

• d'un apport financier et/ou de foncier, selon négociation.

1-d – Volume de logements proposés

L'annexe 1 de la présente convention répartit le volume annuel de logements proposés au titre du contingent communal en prenant en compte :

- Le nombre de logements locatifs sur lesquels est ouvert un droit de réservation comme précisé ci-dessus.
- Le nombre de logements concernés par le flux
- Le taux de rotation de l'organisme en moyenne sur les trois dernières années (nombre de départs dans l'année N-1(nombre de libérations de logements) / nombre de logements N-1)

Soit :

$$\text{Part du réservataire} = \left[\frac{\text{Nombre de droits de réservation}}{\text{Nombre de logements concernés par le flux}}\right] \times \left[1 - \text{Taux de rotation moyen des 3 dernières années}\right]$$

Ainsi pour 2025, l'organisme s'engage à affecter au réservataire 0,1 % du flux annuel de logements précités.

Si ce % est inférieur à 1, l'organisme s'engage à proposer au moins 1 logement dans l'année (sous réserve de libération sur le parc concerné) au réservataire.

Pour les années suivantes, le pourcentage du flux annuel de logements affecté au réservataire sera actualisé chaque année en fonction de l'enquête RPLS la plus récente ou des données issues du progiciel interne de l'organisme, complété des prévisions de livraisons et démolitions pour l'année en cours. Ces objectifs seront négociés et signés annuellement avant le 28 février de l'année en cours, via un avenant qui consistera en une actualisation de l'annexe 1.

LES ARTICLES 2 À 5 RESTENT INCHANGÉS.

Fait
A Gisors, le ..... / ..... / .....

François-Xavier PRIOLLAUD
Maire de Louviers

Antoine CRAMOISAN
Directeur Général de POSTE HABITAT NORMANDIE

POSTE HABITAT NORMANDIE
S.A. au capital de 39 716 €
Place de la Gare - 27140 GISORS
Tél. 02 32 55 22 90
contact@postehabitatnormandie.fr
SIRET 623 650 223 00026 - APE 6820A

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250331-25-047-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Calcul des droits prévisionnels du réservataire pour l'année 2025

Année de référence :
2025

Nom du bailleur :
POSTE HABITAT NORMANDIE

Réservataire :
VILLE DE LOUVIERS

en nombre de logements	
664	**Parc locatif au 01/01/2025**
0	dont logements défense nationale
5	dont logements voués à la vente
3	dont logements voués à la démolition
0	nécessaires aux relogements NPNRU sur l'année 2025
4	nécessaires aux mutations internes 2025

en pourcentage	Taux de rotation du bailleur sur le département
7,3%	2022
7,1%	2023
9,2%	2024
7,9%	Taux de rotation moyen sur les 3 dernières années

en nombre de logements	
1	Nombre de droits de suite
0	Nombre de droits uniques

Décomposition du calcul de l'assiette

Phase 1 : définition du stock de logements

Parc locatif	*moins*	Logements défense nationale	Logements voués à la vente	Logements voués à la démolition	=	Logements concernés par le flux
664		0	5	3		656

Phase 2 : Nombre de logements disponible à la location

Stock de logements	*fois*	Taux de rotation moyen des 3 dernières années	=	Logements disponibles à la location
656		7,9%		52

Phase 3 : Nombre de logements concernés par le flux à répartir entre les réservataires

Logements disponibles à la location	*moins*	Logements nécessaires NPNRU	Logements nécessaires aux mutations internes	=	Prévisionnel de logements à répartir entre réservataire
52		0	4		48

Calcul des droits de réservations du contingent communal

Part du réservataire : VILLE DE LOUVIERS

Droits de suite	Droits uniques
1	0

divisé par

Logements concernés par le flux
656

fois (**1** *moins* Taux de rotation moyen des 3 dernières années : 7,9%) =

Part du réservataire
0,1%

Soit un prévisionnel de logements réservés
0

Accusé de réception en préfecture
027-212703755-20250331-25-047-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025