

## Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **245 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **51,7 %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zone géographiques / Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
4 - Autres Grands pôles	40,0% soit 49 droits	Sans objet	56,0% soit 186 droits	64,0% soit 10 droits

Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location **des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant (sans objet)**, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- **12,5%** du nombre total de logements reconstitués hors QPV soit **15** droits de réservation
- **17,5 %** du nombre total de logements requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement soit **0** droits ;
- **20%** du nombre total de logements requalifiés dont le coût est supérieur à 45 000 € par logement soit **0** droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

Le volume global de droit de réservation se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation
SILOGE	52
Foyer Stéphanois	151
3F Normanvie	7
Mon Logement 27	22
Armée du Salut	10
A définir	3
Total	245

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit.

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation

Accusé de réception en préfecture  
N° 2023-11537-1  
Date de télétransmission : 07/02/2025  
Date de réception préfecture : 07/02/2025

de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 411-1-5 et la Convention intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

## A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :

### A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site, 49 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services (dont 15 droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 15 droits de réservation hors QPV selon la répartition suivante envisagée\* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
Louviers rue Saint Jean 25 PLAI	Armée du Salut	2021	3	Résidence Accueil / collectif
Heudebouville La Croix Rouge 2 PLAI et 2 PLUS	Mon logement 27	2021	1	Individuel
Les Damps Borne Rouge 5 PLAI et 5 PLUS	SILOGE	2021	1	Individuel
Pont-de-l'Arche, rue du Général de Gaulle 5 PLAI et 8 PLUS	Mon logement 27	2023	1	Collectif
La Saussaye Route du Neubourg 5 PLAI et 5 PLUS	Mon logement 27	2023	1	Individuel
Les Damps, Borne Rouge Tranche 3 4 PLAI et 5 PLUS	Siloge	2023	1	Individuel
Gaillon, avenue du Maréchal Leclerc 10 PLAI et 14 PLUS	Mon logement 27	2024	1	Individuel
Courcelles sur Seine, Rue chardonnerets 2 PLAI	Mon logement 27	2024	1	Individuel
<del>RO Opérations et foncier à définir 7 PLUS et 3 PLA</del> Abandon des acquisitions amélioration pour de la reconstruction neuve	à définir	2024 à 2026	1	

RO – Opérations et foncier à définir 26 PLAI et 24 PLUS Reste 4 PLAI et 3 PLUS	à définir	2024 à 2026	2	
Courcelles sur Seine, rue de l'Avenir 6 PLAI et 5 PLUS	Mon Logement 27	2025	1	Individuel
Saint-Etienne-du-Vauvray, cœur de village 2PLAI	Mon Logement 27	2025	1	Individuel
Igoville, Rue de Rouen 10 PLAI et 7 PLUS	3F Normandie	2027	2	

\* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

\*\* Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

#### Historique des modifications successives :

Les lignes RO- Opérations et foncier à définir n'avaient pas fait l'objet d'une identification d'adresse et de maître d'ouvrage ainsi que d'un fléchage définitif des droits de réservation au moment de la signature de la convention et de l'avenant n°1 et 2.

Le nombre de droit a également été recalculé pour l'avenant n°2 sur la base du nouveau nombre de logement reconstitués (107 au lieu de 115) lié à la baisse du nombre de logements démolis (306 au lieu de 326). Par ailleurs, l'opération de reconstitution portée par l'Armée du Salut qui n'avait initialement pas de droits de réservation fait l'objet d'une modification (3 droits), demandée lors de l'instruction du dossier de prêt par Action Logement.

Cette identification et ce fléchage ont été en partie réalisés au travers de deux opérations ajoutées à l'avenant n°2 : Gaillon (rue du Maréchal Leclerc) et Courcelles sur Seine (rue de l'avenir) et l'ajout de 3 PLUS sur l'opération de Pont de l'Arche qui viennent réduire la ligne « RO – Opérations et foncier à définir 19 PLAI et 17 PLUS ».

A l'avenant 3, l'opération « Les Damps Borne Rouge tranche 3 – 4 PLAI et 5 PLUS » vient remplacer l'opération « Alizay, Coeur de Ville – 5 PLAI et 5 PLUS ».

L'avenant n°4 vient entériner la décision des partenaires d'abandonner l'objectif de reconstitution en acquisition-amélioration pour reconstituer uniquement en neuf. Une nouvelle opération de reconstitution est identifiée sur la commune d'Igoville par le bailleur 3F Normandie, pour 10 PLAI et 7 PLUS correspondant à 2 droits de réservation. Le nombre de logement restant à identifier est de 4 PLAI et 3 PLUS.

Sur les macrolignes portés par l'Agglo Seine-Eure, le reste des identifications se fera au travers d'un prochain avenant à la présente convention et/ou dans le cadre d'ajustements mineurs avec une réactualisation de l'annexe B2 en lien avec les équipes d'Action Logement Services.

#### **A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV**

Sans objet

#### **A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV**

Sans objet

#### **B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV**

Au total, 196 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

Mise en réception en préfecture  
027-212703755-20250203-25-023-DE  
Date de télétransmission : 07/02/2025  
Date de réception préfecture : 07/02/2025

- 186 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45.000 € par logement,
- 10 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45.000 € par logement.

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

### **C - Dispositions communes**

Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les organismes de logement social désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par la directrice générale de l'Agence. La Directrice générale pourra être saisie à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet