

Annexe B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements à loyer modéré pour Action Logement (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 167 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- 15 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 152 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

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 HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 15 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée¹ :

¹ 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 contribuable(s).

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
<i>Hors QPV Dijon Bld Machureau 50 logements</i>	<i>HABELLIS</i>	<i>33PLUS et 17PLAI</i>	<i>avril 2022</i>	<i>Logements non réservés d'Habellis : 5</i>	<i>A définir lors de la livraison</i>	
<i>Hors QPV Dijon Rue Poncelet 27 logements</i>	<i>HABELLIS</i>	<i>16PLUS et 11PLAI</i>	<i>janvier 2021</i>	<i>Logements non réservés d'Habellis : 5</i>	<i>A définir lors de la livraison</i>	
<i>Hors QPV Dijon rue Joseph Garnier 5 logements</i>	<i>HABELLIS</i>	<i>5 PLAI</i>	<i>janvier 2021</i>	<i>Logements non réservés d'Habellis : 1</i>	<i>A définir lors de la livraison</i>	
<i>Hors QPV Dijon boulevard de Gallieni 16 logements</i>	<i>HABELLIS</i>	<i>16 PLAI</i>	<i>juin 2024</i>	<i>Logements non réservés d'Habellis : 1</i>	<i>A définir lors de la livraison</i>	
<i>Hors QPV Dijon rue des Ateliers 10 logements</i>	<i>HABELLIS</i>	<i>10 PLAI</i>	<i>juin 2024</i>	<i>Logements non réservés d'Habellis : 1</i>	<i>A définir lors de la livraison</i>	
<i>Hors QPV Fontaine- les-Dijon rue de la Grande Finr 12 logements</i>	<i>HABELLIS</i>	<i>12 PLAI</i>	<i>juin 2025</i>	<i>Logements non réservés d'Habellis : 1</i>	<i>A définir lors de la livraison</i>	
<i>Hors QPV Dijon rue du 26^e Dragon 2 logements</i>	<i>HABELLIS</i>	<i>2 PLAI</i>	<i>décembre 2024</i>	<i>Logements non réservés d'Habellis : 1</i>	<i>A définir lors de la livraison</i>	

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

➤ Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total 152 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- 152 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. 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 contingents publics. Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée¹⁰ :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Ilot Berry, Dijon	Grand Dijon Habitat	PLUS	2022 sem. 2	Logements non réservés de Grand Dijon Habitat : 22	5T1 -6T2 7T3 -3T4 1T5	
Îlot Corse, Dijon	Grand Dijon Habitat	PLUS	2020 sem. 1	Logements non réservés de Grand Dijon Habitat : 36	3T1 -12T2 14T3 -5T4 2T5	
Îlot Franche-Comté, Dijon	Grand Dijon Habitat	PLUS	2022 sem. 1	Logements non réservés de Grand Dijon Habitat : 35	8T2 -13T3 10T4 -4T5	
Îlot Gascogne, Dijon	Grand Dijon Habitat	PLUS	2022 sem. 1	Logements non réservés de Grand Dijon Habitat : 41	5T2-12T3 15T4-9T5	

Ilot Île-de-France, Dijon	Orvitis	PLUS	2021 sem. 1	Logements non réservés d'Orvitis : 18	4T2- 6T3 – 6T4-2T5	
---------------------------	---------	------	-------------	---------------------------------------	--------------------	--

*adresse précise et nom de la commune

- Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés (non concerné)

Sans objet

2. [Le cas échéant]. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville (non concerné)

Sans objet.

C - Dispositions communes

Chaque contributaire 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 par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

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 contributaires 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 maîtres d'ouvrage 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 le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi 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.