



Convention des réservations métropolitaines de logements 2023 – 2025

Vu :

L'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) permettant aux bailleurs, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, de contracter des obligations de réservation pour les logements construits, améliorés avec le concours financier de l'Etat, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure,

L'article R.441-5 du CCH précisant que les bénéficiaires des réservations de logements prévus à l'article L441-1 du même code peuvent être des collectivités territoriales et leurs établissements publics,

La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

La présente convention est établie entre :

L'Office Public de l'Habitat de la Côte d'Or - Orvitis, dont le siège social est à DIJON (21000), 17 boulevard Voltaire, représenté par son Directeur Général, Monsieur Christophe BERION, dûment habilité aux fins des présentes, partie désignée ci-après « le bailleur »,

Et

Dijon métropole, représentée par Monsieur François REBSAMEN, Président, partie désignée ci-après « le réservataire ».

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

En contrepartie des garanties d'emprunt consenties par Dijon métropole aux bailleurs publics, celle-ci a la possibilité réglementaire d'exercer un droit de réservation sur des logements, qui ne peut constituer une part supérieure à 20% du flux annuel conformément à l'article R441-5-3 du CCH.

ARTICLE 2 - CRITERES D'ATTRIBUTION

Les attributions tiennent compte des orientations définies par la conférence intercommunale du logement, dans les conditions prévues à l'article L441-1-5 du CCH, ainsi que de la convention intercommunale d'attribution visée à l'article L441-1-6 du même code et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8.

Au moins un quart des attributions annuelles de logements réservés par Dijon métropole est destiné aux personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH ou, à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du même code.

Conformément aux engagements pris dans la convention intercommunale des attributions, adoptée le 19 novembre 2015 sur le territoire de Dijon métropole, visés au 23^{ième} alinéa de l'article L. 441-1 du CCH, au moins 25% des attributions annuelles de logements, suivies de baux signés sont consacrées, en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), à des demandeurs du 1^{er} quartile de ressources dont le montant est défini annuellement par arrêté du ministère du logement. Sur ces mêmes territoires, au moins 75% des attributions annuelles de logements situés en QPV sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources est supérieur à ce montant.

Afin de favoriser la mixité sociale de l'occupation du parc et dans le respect du système de cotation de la demande de Dijon métropole, adopté le 30 juin 2022 par délibération du conseil métropolitain, les logements métropolitains réservés permettront également de répondre aux besoins exprimés, toutes demandes confondues, (entrées dans le parc social et mutations) des publics suivants :

- Les actifs travaillant sur le territoire métropolitain ne bénéficiant pas de l'appui d'Action Logement ou de la DDETS
 - o Les salariés d'entreprise/associations comptant moins de 10 salariés,
 - o Les travailleurs indépendants
 - o Les agents (fonctionnaires ou contractuels) relevant des fonctions publiques territoriales et hospitalières.
- Les titulaires de l'Allocation Adulte Handicapé
- Les jeunes de moins de 30 ans : étudiants, apprentis ou en contrat de professionnalisation
- Les demandeurs logés dans le parc privé avec un taux d'effort élevé et/ou avec des charges liées aux dépenses d'énergie élevées (supérieur à 39%)
- Les demandeurs ayant besoin d'un logement adapté (maladie évolutive, handicap...)
- Les plus de 62 ans

ARTICLE 3 – MISE EN SERVICE D'UN PROGRAMME NEUF

Eu égard aux dispositions réglementaires telles que rappelées dans l'article 1, les réservations communautaires de logements seront mobilisées à hauteur de 20% du nombre de logements PLAi, PLUS et PLS (hors établissements ou structures spécifiques) relevant de chaque programme pour lequel, Dijon métropole mobilise sa garantie d'emprunt.

Chacun des logements réservés par Dijon métropole sera identifié précisément au sein du programme locatif et caractérisé (typologie, type de financement, surface habitable et utile, montant du loyer, montant des charges collectives, ...).

Les logements réservés feront l'objet d'une proposition établie par le bailleur et validée par Dijon métropole en préalable au financement de l'opération au moins 8 semaines avant la commission d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

En contrepartie, Dijon métropole s'engage à adresser la liste des candidats proposés, au plus tard, 4 semaines avant la CALEOL. En compléments des candidats proposés par Dijon Métropole, le bailleur proposera des candidats pour présenter au moins 3 candidatures par logement.

ARTICLE 4 – CALCUL DES RESERVATIONS

Le patrimoine du bailleur objet de la présente convention de réservation est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du CCH, dont notamment les logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements locatifs sociaux (LLS) ;

- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat (à savoir les logements ayant bénéficié d'un financement d'aide antérieur à 1977 tels que les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.) ;

- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'article L441-1-6 du CCH.

Pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de LLS, seuls les logements conventionnés avec l'APL sont pris en compte.

Les logements foyers (article L.663-1 du CCH) et les résidences universitaires (article L.631-12 du CCH) ne relèvent pas des dispositions générales du CCH relatives aux attributions, et donc la gestion en flux. Il en est de même pour les logements en PLI.

Le nombre de réservations auquel a droit Dijon métropole, exprimé en pourcentage, est calculé en tenant compte du parc de logements que détient le bailleur, du nombre de mutations au sein de ce parc et du flux annuel de logements réservés auxquels ont droit les autres réservataires.

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif du bailleur à l'exception des réservations au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité

intérieure, ceux relevant des établissements publics de santé qui restent gérées en stock au 1er janvier de chaque exercice (N), ainsi que les logements voués à la vente et à la démolition.

La part des logements réservés dans le cadre de la présente convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par Dijon métropole ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

La détermination de la part de logements réservés à Dijon métropole est réalisée selon le calcul suivant :

Nombre total de logements réservés en stock pour Dijon métropole en 2022 257 / nombre total de logements du bailleur situés sur le territoire de Dijon métropole et concernés par la gestion en flux en 2022 4784)

Soit **5,4%**

Ce pourcentage s'applique aux logements attribués et suivis d'entrées dans les lieux de l'année N-1 (hors attributions dans des programmes neufs livrés l'année N-1) et concernés par la gestion en flux, auxquels seront soustraits du calcul du flux annuel le nombre prévisionnel de logements mentionnés au 5^{ème} alinéa de l'article R. 441-5, listés ci-dessous :

- les logements nécessaires, pour une année donnée, **aux mutations de locataires** au sein du parc social de l'organisme bailleur
- les 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,
- les relogements de personnes dans le cadre **d'une opération de requalification de copropriétés dégradées** mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou d'une interdiction d'habiter dans les bâtiments insalubres en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3
- **ou dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux** dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.

L'objectif annuel d'attributions réservées pour le contingent de Dijon Métropole pour l'année N, est calculé selon la formule ci-dessous :
--

[(Nombre de logements attribués suivis d'entrée dans les lieux de l'année N-1 (hors attributions dans des programmes neufs livrés l'année N-1) 475) concernés par la gestion en flux – (Nombre de logements prévisionnels à soustraire 128)]
--

X

Part du flux déterminé ci-avant **5,4%**

+

(Nombre de logements neufs prévus année N 135) x 20 %

Pour l'année 2023, l'objectif annuel est donc de **19** logements + (Nombre de logements neufs prévus année N **135**) x 20 % soit **46 attributions**.

Chaque année, l'objectif annuel est recalculé sur la base de cette formule en fonction du nombre de logements attribués et suivis d'entrée dans les lieux de l'année N-1 auquel seront soustraits le nombre de logements prévisionnels. Une révision du calcul du flux sera appliquée à chaque renouvellement de convention, soit à N+3, pour prendre en considération les programmes neufs livrés depuis la signature de la convention initiale.

ARTICLE 5 - GESTION DES LOGEMENTS RESERVES

La gestion des logements réservés pour le compte de Dijon métropole est qualifiée de « gestion mixte ». En effet, Dijon métropole se réserve la possibilité de pouvoir présenter des candidats en cas de vacance d'un logement sans empêcher le bailleur de chercher des candidats durant ce délai (voir modalités fixées dans l'article 6). Le cas échéant, le bailleur est garant de la bonne application des priorités énoncées dans l'article 2. »

ARTICLE 6 - CONDITIONS DE RESERVATION

6.1. Libération du logement

Le bailleur informe Dijon Métropole de l'ensemble des logements libérés sur son territoire, ainsi que la commune où se situe le bien.

Cette notification mentionne les caractéristiques principales du logement (adresse, surface, type), le montant du loyer et la date de disponibilité et pourrait être effectuée via Imhoweb. Il est également fait mention d'un éventuel fléchage vers ALS (NB : gestion directe des réservations via la plateforme AL'In), voire du réservataire jusqu'à la mise en conformité de toutes les conventions de réservation.

En parallèle, le bailleur adresse directement à Dijon Métropole les logements fléchés spécifiquement sur le contingent de la Métropole selon le format qu'il souhaite (liste ou autre).

6.2. Proposition des candidats

Dijon métropole se réserve la possibilité de pouvoir présenter des candidats à l'attribution sur les logements disponibles fléchés par le bailleur social dont elle aura été informée selon les modalités précitées et dispose d'un délai de 5 jours à compter de la date à laquelle Dijon métropole est avisée par le bailleur des logements disponibles fléchés pour le compte de Dijon métropole.

Le bailleur s'engage à étudier la/les propositions(s) et à les présenter, le cas échéant, en CALEOL.

A défaut de candidats ou en complément de ceux proposés par la métropole, le bailleur proposera les candidats sur le contingent de la métropole répondant aux critères fixés à l'article 2.

6.3. Attribution du logement

La décision d'attribution du logement est prononcée, conformément à la réglementation en vigueur, par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) du bailleur.

Le Président de Dijon métropole est membre de plein droit de cette commission. Il est invité aux réunions dans les conditions prévues par le règlement intérieur de la commission.

Les décisions de la CALEOL sont souveraines. Elle procède à des attributions nominatives ou à des non attributions motivées qui sont notifiées aux candidats.

ARTICLE 7 - BILAN ANNUEL

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur informe Dijon métropole du bilan annuel des logements proposés ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville et période de construction.

Ce bilan peut être soumis, le cas échéant, à la conférence intercommunale du logement, avant le 31 mars. Sur proposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale, cette conférence peut procéder à une évaluation de l'évolution pluriannuelle des flux de réservation.

Dijon métropole est également informée avant le 28 février de chaque année du nombre de logements soustraits du flux de l'année en cours afin de prendre en compte les mutations et les relogements effectués en application du 5^{ème} alinéa de l'article R. 441-5 du CCH, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

Les deux parties peuvent formuler des propositions d'évolution à ladite convention pour améliorer la faisabilité du passage en flux.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS ET RENOUVELLEMENT DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans- prorogable 1 an. Chaque année, les objectifs d'attributions annuels seront notifiés aux bailleurs selon les dispositions de l'article 4.

Elle pourra également faire l'objet d'avenants, établis d'un commun accord entre les parties signataires, pour toute modification de ces dispositions, pouvant concerner notamment l'évolution de la réglementation applicable ou la prise en compte de propositions du comité de suivi pour en améliorer l'efficacité.

ARTICLE 9 – RESILIATION

La convention pourra être résiliée par Dijon métropole en cas de non-respect par le bailleur de ses engagements.

En cas de résiliation de la convention, le Président de Dijon métropole règle par délibération les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie Dijon métropole.

Fait à Dijon, le

M. François REBSAMEN

Président de Dijon métropole

M. Christophe BERION

Directeur Général