

CONVENTION DE RESERVATION de SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUËT

Entre

MANCHE HABITAT, Office Public de l'Habitat, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Coutances sous le n° 275 000 024 dont le siège social est à SAINT-LÔ, 5 rue Emile Enault, représenté par son Directeur Général, Monsieur Sylvain Hue,

d'une part,

Et

La commune de SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUËT représentée par son Maire, Monsieur Jacky BOUVET, ci-après désignée « la commune »,

d'autre part,

Vu l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré, 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 ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure,

Vu l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation précisant que les bénéficiaires des réservations de logements prévues à l'article L. 441-1 peuvent être des collectivités territoriales et leurs établissements publics,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 114,

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

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Manche Habitat réserve au profit de la commune, dans les conditions prévues par l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, en contrepartie des apports de terrains et des financements que la commune lui a consentis, les logements visés à l'article 2 et dont il est actuellement propriétaire à SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUËT.

ARTICLE 2 - LOGEMENTS RESERVES

Les logements de Manche Habitat concernés par la présente convention sont des logements à usage d'habitation dont Manche Habitat est propriétaire ou sur lesquels il détient un droit

réel (bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) sur la commune de SAINT-HILAIRE-DU-HARCOUËT.

Les logements réservés sont à usage locatif et donnés à bail à des personnes physiques qui doivent y faire leur résidence principale. Ces logements ne peuvent être sous-loués, sans une autorisation expresse de Manche Habitat.

Ne sont pas visés par la présente convention les logements réservés par des services relevant de la défense nationale (service de la marine...) ou de la sécurité intérieure (service de la gendarmerie ou de la police...).

ARTICLE 3 - CRITERES D'ATTRIBUTION

Les logements réservés sont attribués à des personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées par la réglementation pour l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, les orientations applicables à l'attribution des logements sont définies par le conseil d'administration de Manche Habitat. Elles sont portées à la connaissance du maire de la commune, à sa demande.

Ces attributions tiennent compte, le cas échéant, des orientations définies par la conférence intercommunale du logement, dans les conditions prévues à l'article L. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que de la convention intercommunale d'attribution visée à l'article L. 441-6 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.

Le maire de la commune d'implantation des logements peut être consulté sur les principes régissant ces attributions et est informé du résultat de leur application.

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

Sur le territoire des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) visés au 23^{ème} 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 50 % des attributions annuelles de logements situés en QPV sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources est supérieur à ce montant.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE RESERVATION

Les réservations portent sur un flux annuel de logements : lors de la libération d'un des logements visés à l'article 2, la commune peut proposer un ou plusieurs candidats de son choix répondant aux critères fixés à l'article 3.

4.1. Libération du logement

La disponibilité du logement est notifiée sans délai à la commune, dès que Manche Habitat est informé du départ de la (ou des) personne(s) occupant le logement.

Cette notification est effectuée par courrier, par mail ou tout autre moyen électronique, sur lequel sont mentionnés les caractéristiques principales du logement réservé (adresse, surface, type), le montant du loyer et la date de disponibilité.

4.2. Enregistrement des demandes

Les demandes des candidats à l'attribution d'un logement réservé doivent avoir été préalablement enregistrées sur le fichier commun départemental de gestion de la demande et être assorties du numéro unique visé par l'article L. 441-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour être recevable, la carte nationale d'identité (ou le cas échéant un titre de séjour) doit être jointe à la demande.

Les candidats peuvent compléter le formulaire conforme au modèle mentionné à l'article R. 441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ou saisir en ligne leur demande sur demandelogement50.fr

Les services administratifs de la commune assureront l'enregistrement des demandes sur le logiciel Imhoweb mis à disposition par Manche Habitat.

4.3. Proposition des candidats

La commune dispose d'un délai d'un mois pour proposer un ou plusieurs candidats à l'attribution : ce délai court à compter de la date à laquelle la commune est avisée par Manche Habitat de la libération du logement réservé.

Ces propositions seront effectuées dans le respect des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation notamment au regard des conditions d'occupation des logements, des plafonds de ressources applicables selon le financement des opérations (PLUS, PLAI...) et, le cas échéant, des orientations définies par la conférence intercommunale du logement, en vue d'atteindre les objectifs d'attributions annuelles de logement figurant à l'article 3 de la présente convention.

Sauf en cas d'insuffisance des demandes de logement sur la commune, pour le type et la nature de logement réservé, la commune doit proposer au moins trois candidats à l'attribution du logement réservé.

La commune peut classer les candidats selon un ordre de priorité en prenant en compte le cas échéant la cotation définie dans le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur : cet ordre est motivé et les critères appliqués pour l'établir précisés.

Lorsqu'un trousseau de clés des logements vacants est confié à la commune pour faciliter la visite des logements, Manche Habitat reste seul responsable de cette mise à disposition. En cas de perte, le remplacement des clés sera assuré par l'Office.

4.4. 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) de Manche Habitat.

Le maire de la commune est membre de plein droit de cette commission et y dispose d'une voix prépondérante. Il est invité aux réunions dans les conditions prévues par le règlement intérieur de la commission.

La CALEOL est souveraine : elle est en droit de ne pas attribuer le logement à tout candidat proposé par la commune, notamment si les ressources de ce candidat excèdent les plafonds fixés par la réglementation ou si le candidat ne respecte pas les conditions de séjour pour accéder à un logement locatif social. La CALEOL peut également modifier l'ordre de priorité des dossiers proposés par la commune. En cas de décision de non-attribution, Manche Habitat en notifie les motifs au candidat concerné et à la commune.

4.5. Affectation du logement à défaut de proposition

Manche Habitat recouvre la faculté de proposer le logement réservé à tout candidat de son choix :

- ✓ quand la commune n'a proposé aucun candidat à l'attribution dans le délai prévu à l'article 4.3,
- ✓ si le nombre de candidats proposés par la commune est inférieur à trois, alors que la demande est suffisante.

ARTICLE 5 – MISE EN SERVICE D'UN PROGRAMME

Lors de la première mise en service d'un programme sur le territoire de la commune, une concertation est organisée avec l'ensemble des réservataires concernés.

Manche Habitat propose au moins six mois avant leur mise en location une répartition des logements entre ces différents réservataires.

Chacun d'entre eux dispose d'un délai d'un mois pour formuler toutes remarques qu'il juge nécessaire sur cette répartition et les conditions d'attribution des logements.

ARTICLE 6 – CALCUL DES RESERVATIONS

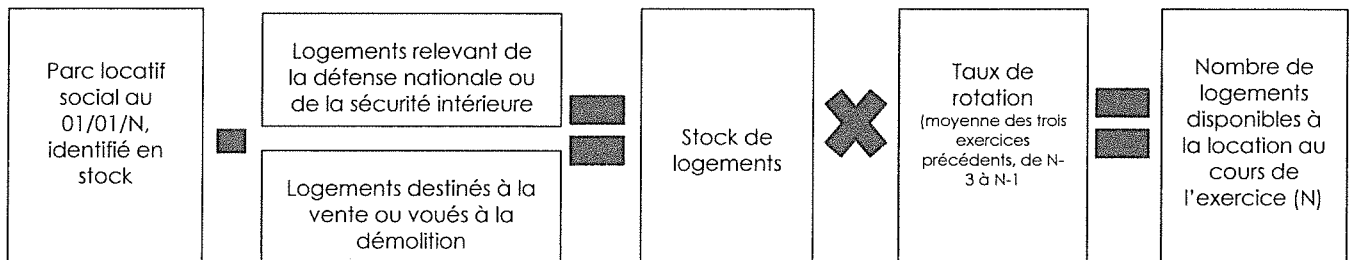
Le nombre de réservations auquel a droit la commune, exprimé en pourcentage, est calculé en tenant compte du parc de logements locatifs sociaux que détient Manche Habitat, du nombre de mutations au sein de ce parc et du flux annuel de logements réservés auxquels ont droit les autres réservataires, en particulier l'Etat au titre de son contingent préfectoral.

La part des logements réservés dans le cadre de la présente convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par une commune ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire. Des réservations supplémentaires sont consenties en contrepartie des apports de terrain et/ou des financements.

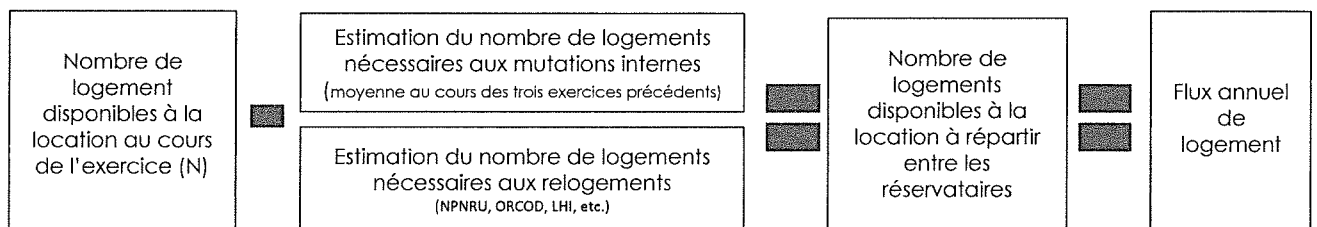
Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social de Manche Habitat au 1^{er} janvier de chaque exercice (N).

Le flux annuel de logements est calculé en deux étapes :

Lors de la première étape, sont exclus du patrimoine locatif social les logements identifiés dans des programmes et dont les réservations sont faites au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ainsi que les logements destinés à la vente ou voués à la démolition au cours de l'exercice (N) :



Lors de la seconde étape, ne sont pas pris en compte les logements nécessaires dans l'année aux mutations de locataires du parc social de Manche Habitat et aux relogements effectués en application du 5^{ème} alinéa du I de l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain, opération de copropriétés dégradées, etc.) :



Chaque année, la présente convention est actualisée pour adapter ce calcul en fonction des mises en service des programmes au cours de l'exercice précédent et de l'échéance des droits de réservation.

Cette actualisation est effectuée par Manche Habitat, qui informe la commune par courrier des modalités et du résultat du calcul des réservations dont elle continue de bénéficier sur son territoire.

ARTICLE 7 – BILAN ANNUEL

Avant le 28 février de chaque année, Manche Habitat informe la commune 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.

Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, ce bilan est aussi transmis au Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale, le bilan étant 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.

La commune 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 du I de l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements.

ARTICLE 8 - CONDITIONS DE LOCATION

Les logements réservés sont loués aux conditions ordinaires et de droit appliquées par Manche Habitat.

Les loyers sont calculés et révisés dans les conditions prévues à l'article L. 442-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il pourra être également réclamé au cours du bail le paiement d'un supplément de loyer de solidarité si les ressources du ménage occupant le logement dépassent les plafonds de ressources, dans les conditions prévues par les articles L. 441-3 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 9 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2022 et sera renouvelable par tacite reconduction pour la même durée.

La présente convention pourra être résiliée par la commune ou Manche Habitat, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

ARTICLE 10 - CLAUSE DE SAUVEGARDE

Toute disposition figurant dans la présente convention et qui ne serait pas conforme à la loi, à une réglementation ou à une convention signée avec l'Etat, présente ou à venir, est réputée non écrite.

Fait à Saint-Lô, le

, en trois exemplaires de 6 pages

Pour la commune

Pour Manche Habitat