



Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250223-2025-004-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

PUBLIE LE 24 FEV. 2025

VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



N°2025-004

Conseil municipal
REGISTRE DES DELIBERATIONS
SÉANCE DU 5 FÉVRIER 2025

L'an deux mille vingt cinq, le cinq février à 20 heures 30 minutes le Conseil municipal de la Mairie de Champigny-sur-Marne convoqué le jeudi 30 janvier 2025 s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans Salle du Conseil Municipal - 12 rue Louis-Talamoni, sous la présidence de Laurent JEANNE Maire.

APPROBATION CONVENTION BILATÉRALE 2024-2026 À INTERVENIR ENTRE LA COMMUNE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE ET BATIGERE HABITAT

Rapporteur : M. Léon NGANDE
Direction et Service : Direction Population

Présent(e)s :

M. JEANNE, Mme THIROUX, M. DUVAUDIER, Mme AMAR, Mme MUSSOTTE-GUEDJ, Mme ARRON, M DUBUS, Mme ABCHICHE, M GOUPIL, Mme SAUSSEREAU, M. AKKOUCHE, M. BASTIN, Mme BERTRAND, M. NGANDE, Mme BENAHMED, M. PICOT, M VIGUIÉ, M. GAUDIÈRE, M LHOSTE, M. RIBEIRO, M. DUVERGER, M. BOULAY, Mme SAILLAND, M. SLIMOVICI, Mme DE OLIVEIRA, M. PESSOA, Mme THÉOPHILE, Mme CIPRIANO, Mme FORHAN, Mme CAPORAL, M. SOLARO, M. FAUTRÉ, M. LURIER, M. SUDRE, Mme ADOMO, M. MAILLER, M. SY, Mme MASMOUDI-LAJNEF, M. TITOV, Mme KEITA-GASSAMA

Absent(e)s et/ou excusé(e)s :

M. LATRONCHE (donne procuration à Mme AMAR)
M CHATAUD (donne procuration à M. GAUDIÈRE)
Mme CARPE (donne procuration à Mme THIROUX)
M. PARLOUAR (donne procuration à Mme SAILLAND)
Mme BENOLIEL (donne procuration à Mme ABCHICHE)
Mme DEGAGER-PHALANCHERE (donne procuration à M. BASTIN)
Mme DONATIEN (donne procuration à Mme ARRON)
M. BARON (donne procuration à M GOUPIL)
Mme NGANDE (donne procuration à Mme THÉOPHILE)

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou son affichage ou sa notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'état. La juridiction administrative territorialement compétente peut être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr

HÔTEL DE VILLE - 14 RUE LOUIS TALAMONI - 94507 - CHAMPIGNY-SUR-MARNE - TÉL.: 01 45 16 40 00

Secrétaire de séance : M GOUPIL

Nombre de membres en exercice : 49

Nombre de membres présent(e)s : 40

Nombre de procurations : 9

Nombre de votant(e)s : 49

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250223-2025-004-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

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

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 27 mars 2024 approuvant le projet de règlement régissant les conventions bilatérales 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent communal ;

Vu l'avis de la 1ère commission : Finances - Affaires générales - Marchés et Achats Publics - Personnel Communal - Formation du personnel - Handicap - Nouvelles technologies en date du 28 janvier 2025 ;

Vu l'avis de la 2ème commission : Aménagement du territoire et Développement urbain - Politique du logement et Amélioration de l'habitat - Développement économique - Emploi - Insertion - Economie solidaire - Commerce et marchés aux comestibles - Artisanat - Tourisme en date du 29 janvier 2025.

Après en avoir délibéré :

ARTICLE 1: APPROUVE le projet de convention bilatérale 2024-2026 à intervenir entre la Commune de Champigny-sur-Marne et BATIGERE HABITAT, annexé à la présente délibération, définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Ville de Champigny-sur-Marne.

ARTICLE 2: AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer la convention bilatérale 2024-2026 intervenant entre la Commune de Champigny-sur-Marne et BATIGERE HABITAT ainsi que tout acte qui en serait la suite ou la conséquence.

à l'unanimité des suffrages exprimés,

38 votes pour,

M. Laurent JEANNE, Mme Aurore THIROUX, M. Michel DUVAUDIER, Mme Sophie AMAR, M. Patrice LATRONCHE, Mme Catherine MUSSOTTE-GUEDJ, M. Alain CHATAUD, Mme Christine ARRON, M. Philippe DUBUS, Mme Sabrina ABCHICHE, M. Grégory GOUPIL, Mme Tatiana SAUSSEREAU, M. Saphir AKKOUCHE, Mme Geneviève CARPE, M. Wilfrid BASTIN, Mme Delphine BERTRAND, M. Léon NGANDE, Mme Jacqueline BENAHMED, M. Yohann PICOT, M. Yann VIGUIÉ, M. Bernard GAUDIÈRE, M. Philippe LHOSTE, M. Henrique RIBEIRO, M. Raymonde DUVERGER, M. Philippe BOULAY, M. Marie PARLOUAR, Mme Mylène BENOLIEL, Mme Evelyne SAILLAND, Mme Muriel DEGAGER-PHALANCHERE, Mme Didière DONATIEN, M. David SLIMOVICI, Mme Cristina DE OLIVEIRA, M. Franck BARON, M. Tony PESSOA, Mme Céline THÉOPHILE, Mme Emmanuelle NGANDE, Mme Isabel CIPRIANO, Mme Jean-claude FORHAN

11 abstentions,

Mme Chrysis CAPORAL, M. Sylvain SOLARO, M. Christian FAUTRÉ, M. Yvon LURIER, M. Philippe SUDRE, Mme Caroline ADOMO, M. Jean-Jacques MAILLER, M. Mamadou SY, Mme Hala MASMOUDI-LAJNEF, M. François TITOV, Mme Fily KEITA-GASSAMA



M. Laurent JEANNE
Maire de Champigny-sur-Marne
Conseiller régional d'Ile-de-France



La secrétaire de séance
M. Grégory GOUPIL



VILLE DE CHAMPIGNY-SUR-MARNE



Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250223-2025-004-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception en préfecture : 24/02/2025

BATIGERE
Habitat

CONVENTION BILATERALE

Convention bilatérale 2024-2026 définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Ville Champigny sur Marne sur le territoire T10 Paris Est Marne et Bois.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441-1, R441-5 et R441-5-2 ;

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment ses articles 4 et 5 ;

Vu la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

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

Vu l'arrêté du ministre délégué auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social ;

Vu le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

Le réservataire, la Ville de Champigny-sur-Marne, représenté par Laurent JEANNE Maire de Champigny-sur-Marne, d'une part,

et

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250223-2025-004-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

Le bailleur BATIGERE HABITAT, représenté par son Directeur Général Délégué, M Stéphane
WALLON, d'autre part,

est convenu de ce qui suit :

PREAMBULE

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250223-2025-004-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

Dans le respect de la diversité sociale et des équilibres de mixité, les principaux enjeux de la contractualisation entre les réservataires et les bailleurs du territoire reposent sur la volonté :

- de renforcer la fluidité en optimisant l'allocation des logements proposés à la demande exprimée, ainsi que de lever les freins liés à des logements réservés dont les caractéristiques ne correspondent plus aux demandes issues des publics cibles du réservataire initial ;
- de faciliter les parcours résidentiels en favorisant les demandes de mutations et en accompagnant les occupants ;
- d'apporter plus de transparence et de lisibilité aux demandeurs dans leurs démarches et le traitement de leur demande ;
- de faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité ;

d'assurer le pilotage et l'animation des modalités de gestion permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre mobilisée au titre de l'ensemble des contingents de réservations.

Comme mentionné à l'article. R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-neuvième alinéas de l'article L. 441-1, à savoir le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO ou, à défaut, aux catégories de publics prioritaires définis à l'article L.441-1.

Cette convention bilatérale définit les modalités de transformation en flux des droits de réservation de la Ville Champigny sur Marne sur le patrimoine du bailleur BATIGERE HABITAT implanté sur le territoire T10 Paris Est Marne et Bois, d'une part, et les modalités pratiques de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux, d'autre part, en application :

- du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux
- du Protocole régional francilien sur la mise en œuvre de la gestion en flux du 3 mars 2022 (nommé ci-après « Protocole régional »)

Une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département (article. R. 441-5 du CCH). Toutefois, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la Ville de Paris, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur situé sur son territoire, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire (article. R. 441-5-3 du CCH).

En l'espèce, la présente convention porte sur le territoire T10 Paris Est Marne et Bois.

Les réservations prévues par la présente convention portent sur un flux annuel de logements exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur BATIGERE HABITAT sur le territoire T10 Paris Est Marne et Bois dans les conditions prévues à l'article R.441-5, de façon compatible avec les orientations en matière d'attributions aux ménages prioritaires fixées dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

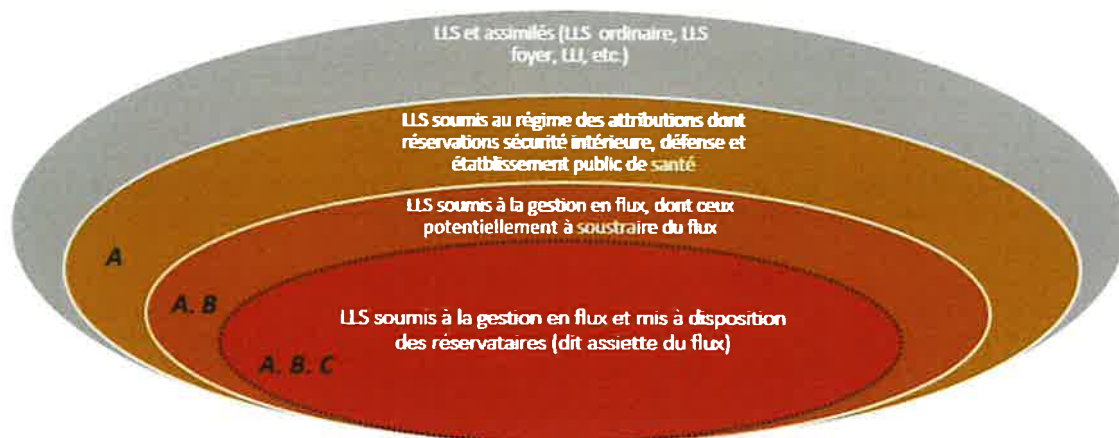
Des conventions régies par le même cadre réglementaire seront signées avec des associations de
organismes Hlm gérant des logements sur le territoire T10 Paris Est Marne et Bois et pour chacun
des réservataires disposant d'un patrimoine dans le département du Val de Marne.

Accusé de réception en préfecture
N° 2020-145
Date de leur transmission : 24/02/2025
Date de réception en préfecture : 24/02/2025

I. CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Les logements entrants dans cette convention sont les logements **de l'ensemble** du patrimoine du bailleur BATIGERE HABITAT gérant des logements locatifs sociaux sur le territoire T10 Paris Est Marne et Bois soumis à la gestion en flux des réservations au regard du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

Il s'agit des logements soumis au régime des attributions de logements sociaux (A), auxquels sont retirés préalablement et définitivement les logements exclus de la gestion en flux (B) et les logements temporairement soustraits du flux car mobilisés par le bailleur dans les conditions prévues par le Protocole régional (C). L'assiette des logements soumis au flux remplit alors les conditions A, B et C.



NB : représentation schématique, la taille des cercles n'est pas représentative des proportions entre catégories de logements réellement constatées

A. Les logements soumis au régime réglementaire des attributions de logements sociaux

Le patrimoine du bailleur objet de la convention de réservation, est celui qui est concerné par l'ensemble des dispositions des chapitres I et II du titre IV du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (CCH) portant notamment sur les conditions d'attribution des logements sociaux. Ce patrimoine est composé des logements :

- conventionnés ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) et des logements sociaux, relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis avec le concours financier de l'Etat (à savoir, les logements ayant bénéficié d'un financement aidé antérieur à 1977 tels les HBM, HLMO, PLR, PSR, ILM, ILN, etc.) ;

- les logements déconventionnés mais tombant dans le champ de l'application de l'article 411-6 du CCH ;
- appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) ou gérés par ceux-ci ;
- pour les sociétés d'économie mixte agréées en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, les logements conventionnés ouvrant droit à l'APL.

Accusé de réception en préfecture
 894 314 004 73 0025 23 2025 04 10 PL
 Date de transmission : 24/02/2025
 Date de réception préfecture : 24/02/2025

L'identification des types de logements précités est réalisée sur la base des données issues du répertoire du parc locatif social (RPLS) et sur les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données RPLS feront foi.

Par conséquent, les logements locatifs intermédiaires (LLI), les résidences universitaires (logements étudiants), logements-foyers/transitoire (foyer travailleurs migrants, résidences sociales, pension de famille, etc.) et les places en structures d'hébergement ne sont pas concernés par la présente convention.

B. Les logements exclus de la gestion en flux des droits de réservation

La présente convention ne concerne pas les logements retirés préalablement et définitivement de la gestion en flux, dits logements exclus du flux.

Au-delà des logements non soumis au régime juridique des droits des attributions (LLI, résidences universitaires, logement foyer, etc. – cf. chapitre I.A. –), **sont exclus de la gestion en flux les logements réservés au profit des services relevant de la défense nationale et de la sécurité intérieure, et des établissements publics de santé**, qui sont identifiés précisément, car demeurant gérés en stock.

En outre, les logements inscrits dans un plan de vente, voués à la démolition ou en fin de gestion dans le cadre d'un Usufruit locatif social ne sont pas concernés puisqu'ils n'ont pas vocation à être reloués à leur libération, bien qu'ils puissent rester inscrits dans le RPLS.

C. Les logements soumis à la gestion en flux mais soustraits du flux

Des logements sont soustraits du flux chaque année par le bailleur pour les situations identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 ¹:

- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux mutations de locataires au sein du parc social de l'organisme bailleur ;
 - Il s'agit des logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du parc social qui concernent les locataires du bailleur social, dites "mutations internes". Les décohabitations et les mutations « externes » ne rentrent pas dans ce champ d'application.
- Les logements nécessaires, pour une année donnée, aux relogements de personnes dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine et ou de renouvellement urbain au sens

¹ Ces logements soustraits flux sont nommés « sorties du patrimoine » dans le Protocole régional

de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour le logement et la rénovation urbaine, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ou en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3.

Accusé de réception en préfecture
N° 2402/2025
Date de transmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

- Il s'agit des logements nécessaires pour le relogement des ménages dans le cadre d'un NPNRU ou d'un ORCOD-IN, d'une part, et des ménages logés dans les locaux sous procédure de péril et d'insalubrité, d'autre part.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Il s'agit des logements nécessaires pour les opérations de vente afin de reloger les locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement.

Ces logements ont vocation à être réintégrés dans le flux à leur prochaine libération, sauf nouvelle mobilisation par le bailleur dans les cas sus-indiqués.

La Conférence intercommunale du logement pourra aussi être saisie pour des besoins de relogements ne rentrant pas dans ce cadre et pour définir les modalités de réponse solidairement possibles dans le cadre du flux.

Les modalités de suivi des logements soumis à la gestion en flux, dont ceux soustraits à la gestion en flux, sont précisées au chapitre VII de la présente convention.

II. INVENTAIRE ET CONVERSION DES DROITS DE RÉSERVATION

Accusé de réception en préfecture
N°004-DE
Date de transmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

A. Le cadre juridique des droits de réservation des collectivités territoriales

Comme mentionné à l'article. R. 441-5-3 du CCH, lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la métropole de Lyon ou la Ville de Paris, la part des logements réservés dans le cadre de la convention en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts par les réservataires ne peut représenter globalement plus de 20 % du flux annuel sur leur territoire.

En accord avec l'article R. 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Des réservations supplémentaires peuvent être consenties aux collectivités territoriales et aux établissements publics les groupant par les organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article. R. 441-5-4 du CCH).

B. Le recensement des droits de suite

Dans le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et d'animation du Protocole régional, il a été convenu de transformer l'ensemble des droits de suite existants en un volume de droits uniques.

Ces droits de suite s'appuient sur le cadre juridique précédemment indiqué (cf. chapitre II.A.)

Le nombre de droits uniques sera consommé après allocation dans le flux annuel des logements orientés et sera augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation de la Ville Champigny sur Marne en contrepartie des participations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH.

La conversion des droits de suite existants a nécessité un état des lieux des réservations précis et actualisé.

Celui-ci a été transmis par le bailleur BATIGERE HABITAT à la Ville Champigny sur Marne, en accord avec le cadrage régional Etat/AORIF en vue de la constitution et de la transmission par les organismes de logements sociaux des états des lieux des réservations du 19 octobre 2021. Ce recensement exhaustif des logements sociaux réservés a permis de quantifier et qualifier les droits de réservation en vigueur ainsi que leurs durées.

Au 24 /11/2023, la Ville de Champigny sur Marne dispose de 43 droits de suite dans le parc du bailleur BATIGERE HABITAT sur le territoire T10 Paris Est Marne et Bois .

C. La transformation des droits de suite en droits uniques

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250223-2025-004-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

Le volume de droits uniques est déterminé en prenant en compte la durée restante des réservations en droits de suite et en appliquant un taux de rotation. En effet, ce calcul vise à déterminer le nombre d'attributions potentielles sur la durée restante de chacune des conventions de réservation en cours à date entre le bailleur BATIGERE HABITAT et la Ville Champigny sur Marne.

Le taux de rotation retenu pour convertir les droits de suite en droits uniques se définit de la manière suivante : : *emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus.*

Il est retenu les données RPLS pour calculer ce taux de rotation.

Mode de calcul du taux de rotation dans RPLS :

- Numérateur = Emménagement dans les logements en location depuis au moins un an, logements à Mode d'occupation (MODE = 1) et Année du bail (BAIL = N) et Année de première mise en location (LOCAT ≠ N et N-1)
- Dénominateur = Logements à Mode d'occupation (MODE = 1 et 2) et Année de première mise en location (LOCAT ≠ N et N-1)

Ce taux de rotation se calcule ensuite sur la moyenne du taux de rotation annuel des 5 dernières années, sur le parc du bailleur BATIGERE HABITAT, tous contingents confondus, à l'échelle territoriale de la Ville Champigny sur Marne.

Le taux de rotation moyen retenu pour la conversion des droits de suite issue de l'état de lieux des réservations en 2023 est donc la moyenne du taux de rotation des millésimes RPLS 2017 à 2021.

Le volume des droits de suite converti est calculé de la façon suivante pour chaque convention : *somme des droits de suite de la convention X durée de réservation restante à courir pour ces droits de suite X taux de rotation moyen du bailleur*

Exemple:

En 2023, un réservataire dispose de 5 droits de suite jusqu'en 2030, 7 droits de suite jusqu'en 2032, et 6 droits de suite jusqu'en 2035 auprès d'un bailleur donné. Il est retenu un taux de rotation moyen de 7%.

$$(5 \times (2030 - 2023)) + (7 \times (2032 - 2023)) + (6 \times (2035 - 2023)) \times 7\% = 11,9$$

Ce réservataire dispose donc d'un volume de 12 droits uniques.

Au 24 novembre 2023, la Ville Champigny sur Marne dispose de 96 droits uniques sur le parc de BATIGERE HABITAT faisant l'objet de la présente convention.

III. DETERMINATION, ACTUALISATION ET COMPTABILISATION DU FLUX DE LOGEMENTS :

Accusé de réception en préfecture
N° 24-015
Date de transmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

A. La détermination de la part du flux de logements

Pour rappel, l'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entière du patrimoine locatif de l'organisme de logements sociaux en début d'année N , auquel sont soustraits les logements non-concernés par la gestion en flux (cf. chapitre I.B), ainsi que les logements soustraits du flux (cf. chapitre I.C.), actualisés des mises en service annuelles.



Ce parc de logements soumis à la gestion en flux (cf. chapitre I.B) fera l'objet d'une révision chaque année afin de prendre en compte l'activité réelle dûment constatée notamment en ce qui concerne les estimations de livraisons, les volumes de logements soustraits du flux, les démolitions, les cessions en bloc, etc.

Le volume de droits uniques détenus par la Ville Champigny sur Marne au début de l'année N est pris en compte pour déterminer le flux annuel de logements orientés. En effet, en accord avec le cadre des échanges partenariaux d'élaboration et l'animation du Protocole régional, ce pourcentage de flux est cohérent à la part relative de droits uniques détenus par la Ville Champigny sur Marne auprès de BATIGERE HABITAT dans le territoire T10 Paris Est Marne et Bois, après retranchement de la part du flux réservé à l'Etat.

Sur le territoire T10 Paris Est Marne et Bois, la part de logements réservés représente 3% au plus du flux annuel total de logements de l'organisme bailleur. Cette part du flux global est nommée ci-après objectif.

A titre **indicatif**, cet objectif de part du flux représente théoriquement, pour 2024, 3 logements à orienter par le bailleur BATIGERE HABITAT à la Ville Champigny sur Marne.

B. L'actualisation de la part du flux de logements

L'objectif de part du flux est fixé annuellement, avant le 28 février de l'année N , sur la base de l'actualisation des données.

En effet, cet objectif de part du flux peut évoluer annuellement au regard de la part de réservations détenues par la Ville Champigny sur Marne, objectivée notamment par le nombre de droits uniques détenu par ce dernier auprès de BATIGERE HABITAT.

Comme indiqué au chapitre I.B, le nombre de droits uniques est consommé après allocation dans le flux annuel de logements orientés et augmenté à chaque nouvelle acquisition d'un droit de réservation de la Ville Champigny sur Marne.

Concernant l'acquisition nouvelle d'un droit de réservation en contrepartie des appropriations citées aux articles R. 441-5-3 et R. 441-5-4 du CCH, leur intégration à la gestion en flux est soumise aux principes suivants :

Accusé de réception en préfecture
N° de dossier : 250250023
Date de transmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

- la contrepartie de la garantie d'un programme neuf permet une valorisation jusqu'à 20 % de droits de réservation (article R. 441-5-3 du CCH,)
- ces droits de réservation sont automatiquement convertis en droits uniques, selon le mode de calcul indiqué au chapitre II.C.
- ces droits de réservation vont s'ajouter à l'ensemble des droits de réservation de la Ville Champigny sur Marne.
- des réservations supplémentaires peuvent être consenties en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement (article R441-5-4 du CCH) dont le volume est à déterminer entre le bailleur et le réservataire.

Pour ces nouvelles acquisitions de droits de réservation, il est retenu les modalités de calcul du taux de rotation du chapitre II.C. sur la base des millésimes des 5 dernières années disponibles.

C. La comptabilisation de la part du flux de logements

Le décompte du flux s'effectue par principe à partir de l'attribution suivie d'un bail signé.

En cas d'écart entre l'objectif de flux et la part réellement constatée dans les attributions suivies d'un bail signé, les mises à disposition qui n'auraient pas abouti selon les modalités décrites à l'article VI, seront néanmoins analysées et prises en compte pour l'atteinte des objectifs de flux annuels.

L'atteinte de l'objectif du flux sera évaluée dans le bilan annuel transmis par le bailleur et par le SNE.

Cette comptabilisation a par ailleurs pour conséquence une diminution progressive du stock global de droits uniques détenu par la Ville Champigny sur Marne auprès du bailleur BATIGERE HABITAT.

Les logements décomptés dans le flux selon les conditions préalablement citées équivalent à l'écoulement d'un droit unique.

IV. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Accusé de réception en préfecture
N° : 23-50223-2025-004-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

Des objectifs indicatifs pour aider le bailleur dans l'orientation des logements sont indiqués dans la présente convention afin de répondre au mieux aux besoins des réservataires.

Ces objectifs seront pris en compte par l'organisme bailleur pour orienter des logements à la Ville Champigny sur Marne selon les besoins en matière des types de financement et de typologies de logements, et en cohérence avec les besoins des autres réservataires. Il s'agit d'une part **indicative** attendue dans chacune de ces catégories de logements se libérant dans le flux.

Le bailleur s'efforcera de proposer au réservataire une répartition des logements respectant :

1. Les types de financement suivants (en part des logements libérés dans le flux) :

- PLAI : 7 %
- PLS : 14%
- PLUS 78%

2. Les typologies suivantes (en part des logements libérés dans le flux) :

- T1 : 10%
- T2 : 30%
- T3 : 35%
- T4 : 20%
- T5 et plus : 5%

Il est entendu que le bailleur est lié par d'autres conventions de réservation avec d'autres réservataires.

Le bailleur veille à préserver un équilibre entre les propositions de logements faites aux différents réservataires (en terme de localisation, de financement et de typologie) selon les besoins exprimés par chacun et selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

Le bailleur prend également en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attributions) et d'attributions aux publics prioritaires et veille à assurer les équilibres de mixité sociale dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

V. DETERMINATION DU MODE DE GESTION DU CONTINGENT ET DES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Accusé de réception en préfecture
N° : 2023-00010
Date de l'émission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

Avec le bailleur BATIGERE HABITAT, c'est le mode de gestion en flux direct qui a été retenu pour la gestion du contingent de la Ville Champigny sur Marne, dans sa totalité.

Les vacances de logement sont portées à la connaissance des services de la Ville Champigny sur Marne par les organismes bailleurs via un mail générique (relaction.idf@batigere.fr).

En accord avec le Protocole régional, les caractéristiques minimales des logements à transmettre au réservataire au moment de la déclaration des vacances sont les suivantes :

- Financement initial du logement
- Typologie du logement
- Surface du logement
- Adresse (numéro + rue + commune + code postal) du logement
- Localisation en ou hors QPV
- Période de construction de l'immeuble
- Montant du loyer + charges
- DPE – (à minima Etiquette Energétique du logement)
- Accessibilité PMR

VI. MODALITES DE PROPOSITION DES CANDIDATS PAR LE RESERVATAIRE ET INFORMATIONS SUR LES SUITES DONNEES

A réception du congé, le réservataire dispose d'un délai de 30 jours pour présenter des candidatures au bailleur, conformément à l'article L441-1 du CCH.

Si au terme de ces 30 jours, aucun candidat n'est proposé par le réservataire, le logement est automatiquement repris par le bailleur, qui peut alors procéder à la désignation pour son propre compte ou proposer le logement à un autre réservataire.

Conformément aux dispositions de l'article R.441-3 du CCH, le réservataire s'engage à transmettre trois candidatures en adéquation avec les caractéristiques du logement proposé (respect des plafonds de ressources, de la composition familiale par rapport à la typologie du logement, etc.) et contribuant aux objectifs de mixité sociale et d'accueil des publics prioritaires. Si le réservataire n'est pas en mesure de désigner trois candidats, elle confirmera par écrit au bailleur qu'il n'est pas en mesure de le faire.

Dans la mesure du possible, une visite des logements sera organisée pour les candidats désignés, avant la CALEOL.

En cas d'insuffisance de candidats présentés par le réservataire, et dans l'hypothèse où le bailleur ayant ajouté d'autres candidats pour compléter la liste, le logement n'est pas attribué à un candidat du réservataire, l'attribution ne peut être comptabilisée au titre du flux dû audit réservataire.

Accusé de réception en préfecture
N° : 24-00003-031-00001
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

VII. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PROGRAMMES NEUFS

Concernant les nouvelles mises en service ou assimilées, nommées aussi « programmes neufs », **les premières attributions s'effectueront en stock et sur la stricte répartition des droits de réservations et des financements initiaux.**

Une concertation est organisée par le bailleur avec l'ensemble des réservataires concernés, afin de mettre en œuvre collectivement les objectifs d'accueil des publics et de mixité sociale prévus, notamment, dans les Conventions intercommunales d'attributions.

Les documents indispensables à transmettre au réservataire dans le dossier de commercialisation sont :

- plans individuels des logements,
- Caractéristiques PMR,
- Photographies de la résidence,
- Notice de présentation,
- Liste des n° RPLS.

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de un mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

Le bailleur s'engage à informer la Ville Champigny sur Marne de tout report de la date de mise en service.

Ces logements, à leur prochaine libération, seront traités dans les conditions citées au chapitre I.

VIII. MODALITES DE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS

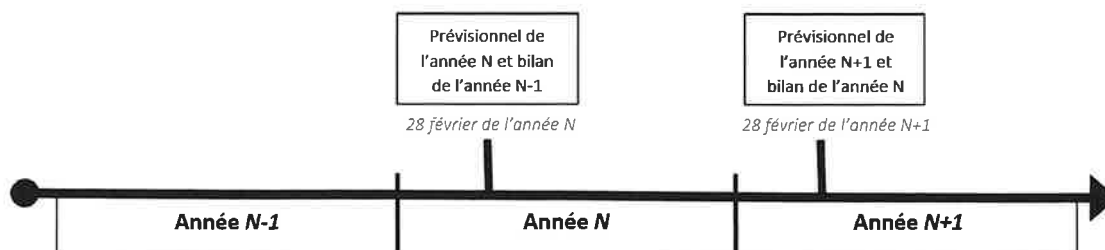
Accusé de réception en préfecture
N° : 25121825-004-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

Avant le 28 février de chaque année, l'organisme bailleur transmet à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction (article R.441-5-1 du CCH).

Les réservataires sont aussi informés avant le 28 février de chaque année du nombre prévisionnel de logements ainsi soustraits du calcul du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération, ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (article R.441-5 du CCH).

Ainsi, l'objectif final de la part de flux de la Ville Champigny sur Marne dans le parc de BATIGERE HABITAT durant l'année $N-1$ sera consolidé lors de la présentation du bilan réalisé avant le 28 février de l'année N .

Le bilan comprendra aussi le volume de droits uniques détenu par la Ville Champigny sur Marne au 1^{er} janvier de l'année N et le volume consommé de droits uniques durant l'année $N-1$.



A. Le suivi de l'objectif de la part de flux et des objectifs indicatifs

La présente convention fait l'objet d'un suivi régulier par les services de la Ville Champigny sur Marne et du bailleur BATIGERE HABITAT. Ce suivi comprend l'objectif de la part de flux et l'ensemble des objectifs indicatifs indiqués au chapitre IV.

B. Le suivi des logements soustraits du flux

Les logements soustraits du flux par le bailleur pour répondre aux besoins en matière de mutation interne, de relogement (NPNRU, ORCOD-IN), de lutte contre l'habitat indigne et en vente, font l'objet d'un suivi annuel.

L'évaluation du nombre prévisionnel de logements soustraits du calcul du flux de l'année en cours de chaque catégorie (année N) ainsi que le bilan des attributions effectivement réalisées l'année précédente de chaque catégorie (année $N-1$) sont les suivants :

- Les logements nécessaires aux mutations de locataires au sein du **parc social conventionné** des locataires du bailleur social
 - Les conventions d'utilité sociale (CUS) et les Conventions intercommunales d'attributions (CIA) ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires 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, d'une opération de requalification de copropriétés dégradées mentionnée aux articles L. 741-1 et L. 741-2, concernant les relogements des ménages dans le cadre d'un ANRU ou d'un ORCOD-IN.
 - Les conventions ANRU et chartes territoriales de relogement ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données du SNE (radiation pour attributions des demandes de logement social de type "ANRU") et les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux. En cas d'écart significatif, les données SNE feront foi.
- Les logements nécessaires au relogement en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH, concernant les ménages logés dans les locaux avec sous procédure de péril et d'insalubrité)
 - Les arrêtés de péril et d'insalubrité ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués à ce public durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.
- Les logements nécessaires dans le cadre d'une opération de vente de logements locatifs sociaux dans les conditions des articles L. 443-7 et suivants.
 - Les CUS et les plans de vente ont vocation à être les documents de référence pour le prévisionnel du retrait de l'année en cours (année *N*).
 - Les logements effectivement attribués aux locataires des biens mis en vente qui ne souhaitent pas se porter acquéreurs de leur logement durant l'année *N-1* seront constatés durant l'année *N* par les données transmises annuellement par les bailleurs sociaux.

Ces informations seront communiquées par le bailleur au travers de la maquette présente en annexe.

C. Des instances de suivi et validation

La Ville Champigny sur Marne et le bailleur BATIGERE HABITAT **conviennent d'effectuer un**
point semestriel pour suivre les objectifs.

Accusé de réception en préfecture
094-219400173-20250223-2025-004-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

Ces instances veilleront à s'articuler avec l'organisation intercommunale, qui aurait pu être mise en œuvre dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) pour suivre la gestion en flux des droits de réservation.

IX. RESILIATION DE LA CONVENTION

Accusé de réception en préfecture
14-219400173-20250223-2025-004-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

En cas de non-respect par le bailleur BATIGERE HABITAT de ses engagements, la Ville Champigny sur Marne peut résilier la convention après une mise en demeure restée sans suite pendant deux mois.

La méconnaissance des règles d'attribution et d'affectation des logements prévues dans une convention de réservation relative aux réservations dont bénéficie le réservataire est passible de sanctions pécuniaires (CCH : L.342-14, I, 1^oa).

**X. DUREE DE LA CONVENTION, MODIFICATION PAR AVENANTS ET
MODALITES DE RENOUVELLEMENT**

Accusé de réception en préfecture
AOR-240400042-2024-DE
Date de télétransmission : 24/02/2025
Date de réception préfecture : 24/02/2025

Cette convention est établie pour une période de 3 ans.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle dont les correctifs éventuels pourront être fixés dans un avenant, particulièrement après l'année de mise en œuvre de cette convention à savoir 2024.

Son renouvellement sera étudié à la fin de la période.

La présente convention, ainsi que ses avenants éventuels, prennent effet au cours du premier trimestre 2024.

Fait en deux exemplaires à Champigny-sur-Marne, le

*Le bailleur **BATIGERE HABITAT**, représenté par **M Stéphane WALLON**, Directeur
Général Délégué :*

*Le réservataire, **Ville de Champigny sur Marne**, représenté par **Laurent JEANNE**, Maire de
Champigny-sur-Marne :*