

Feuille de quorum du Conseil Communautaire



SEANCE DU JEUDI 03 AVRIL 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi trois avril à 16 h 00, les Membres du Conseil Le Mans Métropole, sur convocation et ordre du jour adressés et affichés le 28 mars 2025 sont réunis Salle Forum des Quinconces, sous la présidence de M. S. LE FOLL, Président.

Sont présents : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOT, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. C. PETIT-LASSAY, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM, M. T. TOUCHE, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD, M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme N. BUCHOT, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, Mme L. MÉNARD, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme J. ROUSSEAU, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, Mme H. LAFORÊT-THIBAUT, Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. FERRON, M. A. BRAUD, M. G. CORDELET, Mme S. RABAUD-PLU, M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, Mme D. RAVENEL, Mme C. HEULOT, M. L. PARIS, M. Y. GOULETTE, Mme K. MULLET, M. J. MARCHAND, M. M. POLLEFOORT, M. N. AUGEREAU, Mme A. BUROT, Mme BOUCHE.

Absents et représentés : M. G. LEPROUST, M. C. COUNIL, Mme F. PAIN, Mme A-M. CHOISNE, M. Y. CALIPPE, Mme A. BESNARD, Mme P. LAUTRU, Mme I. SÉVÈRE, M. N. ARIK, Mme K. FOFANA, Mme M. SIOPATHIS, M. D. LE BARS, M. C. MASSÉ, Mme E. SANS, M. T. COZIC, M. P. DESMAZIERES, Mme J. LAUGER, M. C. VERNET, M. P. LÉBOUCHER, M. RAVÉ.

Votes par procuration :

M. G. LEPROUST a donné pouvoir à Mme BOUCHE
M. C. COUNIL a donné pouvoir à M. M. GUIHARD jusqu'à son arrivée
Mme F. PAIN a donné pouvoir à M. R. BATIOT jusqu'à son arrivée
Mme A-M. CHOISNE a donné pouvoir à M. P. MARIETTE
M. Y. CALIPPE a donné pouvoir à M. F. EDOM
Mme A. BESNARD a donné pouvoir à M. A. EL ARRASSE jusqu'à son arrivée
Mme P. LAUTRU a donné pouvoir à M. Q. PORTIER jusqu'à son arrivée
Mme I. SÉVÈRE a donné pouvoir à Mme N. BUCHOT
M. N. ARIK a donné pouvoir à Mme P. CHARTON

Mme K. FOFANA a donné pouvoir à Mme J. ROUSSEAU
Mme M. SIOPATHIS a donné pouvoir à M. C. ROUILLON
M. D. LE BARS a donné pouvoir à Mme C. LEROUX
M. C. MASSÉ a donné pouvoir à Mme S. RABAUD-PLU
Mme E. SANS a donné pouvoir à M. S. LE FOLL
M. T. COZIC a donné pouvoir à M. L. CHARRETIER
M. P. DESMAZIERES a donné pouvoir à M. N. AUGEREAU
Mme J. LAUGER a donné pouvoir à M. M. JUIGNÉ
M. C. VERNET a donné pouvoir à Mme C. HEULOT
M. P. LÉBOUCHER a donné pouvoir à M. J. MARCHAND
M. RAVÉ a donné pouvoir à Mme H. LAFORÊT-THIBAUT

M. Thierry TOUCHE remplit les fonctions de Secrétaire.

Le Procès-Verbal de la séance du 6 février 2025 est approuvé.

Le Président et le Secrétaire de séance ont signé au Registre après délibération en séance.

Détail du quorum

Délibérations 1 à 3 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	55

Délibérations 4 à 6 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	56

Délibérations 7 à 13 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	57

Délibérations 14 à 22 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	58

Délibérations 23 à 30 :

Nombre de conseillers communautaires en exercice	75
Nombre de conseillers communautaires présents	59

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 03 avril 2025

14- Avenants aux conventions de gestion en flux des droits de réservations entre Le Mans Métropole et les bailleurs sociaux sur les logements locatifs sociaux

DGA Développement - Habitat - Logement

Rapporteur(s) Mme Christine POUPINEAU

Dans le cadre de la construction de logements sociaux, en contrepartie d'une garantie financière des emprunts, d'un apport de terrain, ou d'un financement, Le Mans Métropole a contracté des droits de réservation de logements sociaux auprès des bailleurs sociaux. Conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les logements demeurent réservés au profit de Le Mans Métropole durant toute la période de garantie de l'emprunt plus cinq ans.

Le total des logements réservés destiné à Le Mans Métropole, en contrepartie des aides à la pierre donne lieu à 10 % des logements de chaque programme.

Pour mémoire, des conventions de réservations existent déjà entre Le Mans Métropole et les bailleurs sociaux du territoire. Elles sont en flux et gérées par le réservataire de façon direct. Ce mode de gestion par le réservataire consiste à proposer des candidats sur les logements qui, lorsqu'ils sont disponibles ou livrés, sont mis à la disposition du réservataire pour qu'il puisse proposer des candidats. La gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs sociaux du bailleur à l'échelle de la collectivité. Les réservations portent sur un flux annuel de logements disponibles à la location.

L'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) stipule qu'une convention doit être obligatoirement signée entre le réservataire et l'organisme bailleur. Elle définit les modalités pratiques de leur mise en œuvre, les délais de propositions dans lesquels le bailleur est tenu d'informer la mise en disponibilité des biens et le nombre de réservations annuelles.

Les conventions consenties avec chaque bailleur doivent être actualisées dans le cadre d'un avenant.

Actualisation des conventions de gestion en flux

Ces conventions de réservation en flux ont été établis entre Le Mans Métropole et chaque organisme bailleur social par délibération du conseil communautaire du 21 décembre 2023 (conventions avec Le Mans Métropole Habitat, Sarthe Habitat, Mancelle Habitation, Podeliha et CDC Habitat social) et du 15 février 2024 (convention avec ICF Habitat Atlantique).

Il est convenu entre les parties que les présentes conventions de réservation soient conclues pour une durée de 3 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction. Une concertation est prévue à l'article premier entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire. Cette dernière a abouti à la rédaction d'un avenant n°1 pour 2025.

Il vous est donc proposé d'établir des avenants aux conventions de réservation conclues entre Le Mans Métropole et les bailleurs sociaux précités afin d'actualiser ces conventions.

Les modifications portent entre autres sur le nombre de logements réservés à Le Mans Métropole pour l'année 2025, sur les modalités de gestion des réservations avec la mise en place de la prospection des candidats contingentés en CUM prioritaires ou CUM personnels, et sur les dispositions spécifiques aux programmes neufs.

Aussi, je vous saurais gré, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **approuver les avenants n°1 entre Le Mans Métropole et Le Mans Métropole Habitat, Sarthe Habitat, Mancelle Habitation, Podeliha, CDC Habitat Social et ICF Habitat Atlantique joints à la présente délibération.**
- **autoriser Monsieur Le Président à signer lesdits avenants.**

Votes

75 élus ont voté **POUR** : M. S. LE FOLL, Mme I. LEBALLEUR, M. C. ROUILLON, Mme F. LAGARDE, M. G. LEPROUST (représenté par Mme C. BOUCHÉ), Mme C. POUPINEAU, M. J. LE BOLU, M. J. GOUFFÉ, Mme P. CHARTON, M. R. BATIOU, M. M. MORTREAU, Mme R. KAZIEWICZ, M. J-Y. LECOQ, M. C. PETIT-LASSAY, M. F. BRETEAU, M. Q. PORTIER, M. F. EDOM, M. T. TOUCHE, M. C. COUNIL (représenté par M. M. GUIHARD), Mme F. PAIN, Mme L. HAMONOU-BOIROUX, M. A. EL ARRASSE, Mme A-M. CHOISNE (représentée par M. P. MARIETTE), M. Y. CALIPPE (représenté par M. F. EDOM), M. C. LACOSTE, M. S. CIGANA, Mme A. BESNARD, M. P. MARIETTE, Mme P. LAUTRU, Mme C. BRULÉ-DELAHAYE, Mme I. SÉVÈRE (représentée par Mme N. BUCHOT), Mme N. BUCHOT, M. M. GUIHARD, Mme C. LEROUX, M. N. ARIK (représenté par Mme P. CHARTON), Mme L. MÉNARD, Mme S. MOISY, Mme M. KARAMANLI, Mme J. ROUSSEAU, M. O. BIENCOURT, M. O. RUCHAUD, Mme K. FOFANA (représentée par Mme J. ROUSSEAU), Mme H. LAFORÊT-THIBAUT, Mme C. LEBATTEUX, M. R. KANUA-DIYABANZA, Mme F. FERRON, M. A. BRAUD, M. G. CORDELET, Mme M. SIOPATHIS (représentée par M. C. ROUILLON), M. D. LE BARS (représenté par M. C. LEROUX), Mme S. RABAUD-PLU, M. C. MASSÉ (représenté par Mme S. RABAUD-PLU), Mme E. SANS (représentée par M. S. LE FOLL), M. T. COZIC (représenté par M. L. CHARRETIER), M. L. CHARRETIER, Mme E. ANDRE, M. P. FOURNIER, Mme D. FLEURY, M. C. POIRIER, M. M. JUIGNÉ, M. P. DESMAZIERES (représenté par M. N. AUGEREAU), Mme J. LAUGER (représentée par M. M. JUIGNÉ), Mme D. RAVENEL, Mme C. HEULOT, M. C. VERNET (représenté par Mme C. HEULOT), M. L. PARIS, M. Y. GOULETTE, Mme K. MULLET, M. J. MARCHAND, M. P. LEMBOUCHER (représenté par M. J. MARCHAND), M. M. POLLEFOORT, M. C. RAVÉ (représenté par Mme H. LAFORÊT-THIBAUT), M. N. AUGEREAU, Mme A. BUROT, Mme C. BOUCHÉ.

ADOPTE A L'UNANIMITE



N° d'identification : DEL256693H1

Affichage le 08 avril 2025

Délibération exécutoire le 08 avril 2025



**Convention bilatérale de gestion en flux des droits de réservations de Le Mans
Métropole
sur les logements locatifs sociaux de CDC Habitat Social
Avenant n°1**

Le présent avenant est établie entre :

Le Mans Métropole, représenté par son Président, dénommée la collectivité,

Et

CDC Habitat Social, représenté par son Directeur interrégional, dénommé le bailleur.

1. Actualisation des termes de la convention initiale

Le présent avenant modifie les dispositions de la convention entre Le Mans Métropole et Le Mans Métropole Habitat pour le compte des réservations de l'année 2025.

Article 1^{er} : Objet de la convention

Le paragraphe est modifié au terme de l'article comme suit :

« La présente convention a fait l'objet d'une concertation en 2024 entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire, elle est révisée dans le cadre d'un avenant à la convention de réservation ».

Article 3 : L'état du stock de logements réservés et les modalités de conversion du stock en flux

Les années d'estimations pour déterminer le nombre de logements réservés à Le Mans Métropole ont été modifiées comme suit :

L'état des lieux des droits de réservation existants a été validé par les parties. Cet état des lieux est constitué des droits de suite en cours au titre des opérations engagées et livrées, à convertir en droits uniques.

Les modalités conventionnelles de conversion des stocks de droits de suite en droits uniques ont pour socle :

- La durée restant à courir sur chaque droit de suite réservé,
- Le taux de rotation du bailleur sur les 3 dernières années sur Le Mans Métropole.

Le volume des droits de suite convertis est calculé de la façon suivante :

Somme des droits de suite des conventions du réservataire « Le Mans Métropole »
 \times durée de réservation restante à courir sur chaque droit* \times taux de rotation moyen
des 3 dernières années du bailleur sur Le Mans Métropole (2020 à 2022).

* La durée de réservation est égale à la durée du prêt + 5 ans (articles L441-1 et R441-6 du CCH)

Ce volume de logements réservés au bénéfice de Le Mans Métropole évolue chaque année en fonction des mises en service des nouveaux programmes de logements faisant l'objet d'une réservation par la collectivité et des attributions réalisées les années précédentes imputées sur les droits de réservation de Le Mans Métropole.

Article 5 : Les modalités de gestion des réservations

L'article est modifié et un paragraphe est ajouté comme suit :

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion directe par le réservataire ou en gestion déléguée au bailleur.

Le Mans Métropole, à travers l'accueil logement du Service Habitat-Logement, a fait le choix d'une gestion directe de ses droits de réservation : la collectivité présente au bailleur des candidats pour l'attribution des logements sociaux lors des libérations de logements ou lors des nouvelles mises en location.

L'accueil logement s'engage à contacter (prospector) et mettre à jour les dossiers des candidats contingentés en CUM prioritaires ou CUM personnels avant de les transmettre aux bailleurs sociaux. En cas d'insuffisance de candidats contingentés CUM, le fonctionnement précédent perdurera, à savoir : les candidats transmis par Le Mans Métropole au bailleur, n'auront pas été au préalable prospecté. Le cas échéant, le bailleur en sera dûment informé.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais pour éviter la vacance,
- l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité,
- la proposition impérative de trois candidats, liste qui à défaut pourra être complétée par le bailleur,
- l'adéquation au public cible (personnes de plus de 60 ans) des logements spécifiquement adaptés aux personnes âgées et en situation de handicap (label Habitat seniors Services ou autre label, partenariat avec une Caisse de retraite...).

Dans ce cadre, le bailleur transmet à la collectivité les caractéristiques des logements disponibles à la location qu'il propose à la réservation au profit de la collectivité. Cette transmission s'effectue via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité « transfert du logement au désignataire » d'Imhoweb, sur la base de la trame suivante :

- numéro du groupe, adresse, commune
- individuel, collectif, intermédiaire
- type de financement (plafonds de ressources applicables)
- typologie, surface habitable
- étage
- caractéristiques : chauffage, équipements (ascenseur, interphone, balcon, jardin, garage, parking, douche ou baignoire, fausse typologie)
- montant du loyer, des charges
- adaptation handicap
- date de disponibilité

En retour la collectivité transmet au bailleur la liste des candidats proposés sur le logement identifié, via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité d'Imhoweb permettant de désigner les demandeurs au bailleur et en respectant les délais suivants :

- pour les préavis d'un mois : transmission des candidats sous 15 jours maximum,
- pour les préavis de deux et trois mois : transmission des candidats sous 1 mois maximum,
- pour les livraisons de logements neufs : transmission des candidats sous 2 mois maximum.

La concertation entre les parties prévue à l'article 1^{er} sur les modalités de gestion des droits de réservation portera en particulier sur cette question des délais de désignation des candidats.

Elle portera également sur les suites données en cas de refus éventuels des candidats.

Dans l'attente, il est convenu qu'en cas d'absence de candidats proposés par Le Mans Métropole ou d'insuffisance du nombre de candidats, ou de refus des trois candidats désignés, le bailleur s'il le souhaite prospecte directement dans le Fichier de la demande locative sociale les candidatures correspondant aux critères de priorités définis par Le Mans Métropole dans le cadre de la convention intercommunale d'attributions et dans le cadre du dispositif de cotation :

- ménage de 5 enfants à charge ou plus
- ménage de plus de 60 ans
- personne en situation de handicap et dont la demande est supérieure à 12 mois
- personne de moins de 25 ans ET étudiant OU apprenti
- ménage du premier quartile
- ménage dépourvu de logement
- personne logée dans un logement impropre à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- personne victime de violence conjugale ou familiale
- travailleurs essentiels (liste définie par les services de l'Etat)
- publics visés à l'article L441-1 du CCH repérables avec la priorité CP (Contingent préfectoral)

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable d'une demande de logement social, accompagnée des pièces obligatoires, enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale. Les candidats devront respecter les plafonds de ressources pour l'accès au logement social.

Les propositions de logement aux candidats faites par le bailleur devront être adaptées aux besoins des ménages concernés et notamment veiller à l'adéquation ressources / loyer / typologie du logement.

NB : un logement remis par la collectivité par manque de candidats est comptabilisé dans le flux annuel de ses réservations.

Article 6 : Les dispositions spécifiques aux programmes neufs

Le paragraphe est ajouté au terme de l'article comme suit :

En ce qui concerne les logements neufs, s'ils ne sont pas inclus dans le nombre de tours de placement déjà déterminé lors de la conversion du stock en flux, ils constitueront un droit unique supplémentaire à la réservation déjà estimée (ces logements ne viendront pas diminuer le nombre de tour de placement restant).

Article 7 : Les modalités d'évaluation

Le paragraphe est modifié comme suit :

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, 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 (date de notification sur Imhoweb du réservataire de la disponibilité d'un logement réservé), 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 8 : La durée et l'actualisation de la convention

Le paragraphe est modifié comme suit :

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction.

La concertation prévue à l'article premier entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire donnera lieu à la signature d'un avenant en 2025.

PROJET

2. Actualisation des données en annexe 1 et 2

La détermination du nombre de logements réservés à Le Mans Métropole est actualisée pour l'année 2025 selon les modalités inscrites dans l'article 3 de la convention.

Annexe 1 : Calcul du flux annuel

Calcul des tours de placement pour le réservataire Le Mans Métropole :

Nombre logts réservés : 214

Nombre d'année cumulées : 4 574

Taux de rotation sur 2021,2022 : 11,60 % (taux de rotation de conversion stock en flux)

Taux de rotation sur 2022, 2023, 2024 : 9,59 % (taux de rotation mis à jour)

Nombre de tours de placement : 531 (données de la convention initiale)

Calcul du flux annuel

Nombre d'attributions réelles du réservataire « Le Mans Métropole » N-1 / (Nombre d'attributions globales N-1 - nombre d'attributions spécifiques sur le territoire de Le Mans Métropole) x 100 = flux annuel de logements réservés à « Le Mans Métropole » (en %)*

Nombre attributions réelles du réservataire en 2024 : 10

Nombre d'attributions sur le territoire de LMM en 2024 : 96

Nombre d'attributions prévisionnelles 2025 : NR

Nombre d'attributions spécifiques :

- Les mutations internes des locataires du parc social du bailleur : **8**
- Les relogements dans le cadre d'une opération NPNRU et plus largement d'une opération de démolition : 0
- Les relogements dans le cadre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne : 0
- Les opérations de requalification de copropriétés dégradées : 0
- Les relogements en cas d'opérations de vente de logements : 0

Nombre d'attributions estimées dans l'assiette réservataire :

Flux annuel de logements réservés 2025 : 10 logements

Annexe 2 : informations territorialisées

Parc locatif du bailleur CDC Habitat Social au 01/01/2025 : 1 129 (données de la convention initiale)

Stock par typologie (RPLS) : NR

- T1 :

...

Nombre de logements exclus de l'assiette : **1**

- LLI :
- Réservés au titre de la défense nationale :
- Réservés aux établissements publics de santé :
- Destinés à la vente : **1**
- Programmés à la démolition :
- Spécifiques gens du voyage :
- Spécifiques habitat inclusif :

Assiette des logements concernés par la gestion en flux : **1 069**

Définition du flux annuel

Estimation taux de rotation :

Taux de rotation par typologie :

Estimation nombre de départs annuels : **$(1069 \times 11,60\%) - 8 = 116$**

A soustraire :

- Mutations internes : 8
- Relogements NPNRU : 0
- Relogements opération lutte habitat indigne : 0
- Relogements en lien avec les opérations de requalification des copropriétés dégradées : 0
- Mutations en cas de vente : 0

Estimation nombre de départs mobilisables pour la gestion en flux (tous réservataires) :

Estimation nombre de départs mobilisables pour Le Mans Métropole (10%) : $10\% \times 116 =$ **11 logements**

Estimation nombre de départs pour le Département :

Estimation nombre de départs pour l'état :

Estimation nombre de départs pour les fonctionnaires :

Estimation nombre de départs pour Action logement service :

Fait à Le Mans, le

Le Mans Métropole

CDC Habitat Social
Le Directeur Interrégional Grand-Ouest

PROJET



Vu pour être annexé à la délibération n° 14
du Conseil Communautaire du 3 avril 2025
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du Pôle des Assemblées



ICF HABITAT
ATLANTIQUE



**Convention bilatérale de gestion en flux des droits de réservations de Le Mans
Métropole
sur les logements locatifs sociaux de ICF Habitat Atlantique
Avenant n°1**

Le présent avenant est établie entre :

Le Mans Métropole, représenté par son Président, dénommée la collectivité,

Et

ICF Habitat Atlantique représenté par sa Directrice générale, dénommé le bailleur.

1. Actualisation des termes de la convention initiale

Le présent avenant modifie les dispositions de la convention entre Le Mans Métropole et Le Mans Métropole Habitat pour le compte des réservations de l'année 2025.

Article 1^{er} : Objet de la convention

Le paragraphe est modifié au terme de l'article comme suit :

« La présente convention a fait l'objet d'une concertation en 2024 entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire, elle est révisée dans le cadre d'un avenant à la convention de réservation ».

Article 3 : L'état du stock de logements réservés et les modalités de conversion du stock en flux

Les années d'estimations pour déterminer le nombre de logements réservés à Le Mans Métropole ont été modifiées comme suit :

L'état des lieux des droits de réservation existants a été validé par les parties. Cet état des lieux est constitué des droits de suite en cours au titre des opérations engagées et livrées, à convertir en droits uniques.

Les modalités conventionnelles de conversion des stocks de droits de suite en droits uniques ont pour socle :

- La durée restant à courir sur chaque droit de suite réservé,
- Le taux de rotation du bailleur sur les 3 dernières années sur Le Mans Métropole.

Le volume des droits de suite convertis est calculé de la façon suivante :

Somme des droits de suite des conventions du réservataire « Le Mans Métropole »
 \times durée de réservation restante à courir sur chaque droit* \times taux de rotation moyen
des 3 dernières années du bailleur sur Le Mans Métropole (2020 à 2022).

* La durée de réservation est égale à la durée du prêt + 5 ans (articles L441-1 et R441-6 du CCH)

Ce volume de logements réservés au bénéfice de Le Mans Métropole évolue chaque année en fonction des mises en service des nouveaux programmes de logements faisant l'objet d'une réservation par la collectivité et des attributions réalisées les années précédentes imputées sur les droits de réservation de Le Mans Métropole.

Article 5 : Les modalités de gestion des réservations

L'article est modifié et un paragraphe est ajouté comme suit :

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion directe par le réservataire ou en gestion déléguée au bailleur.

Le Mans Métropole, à travers l'accueil logement du Service Habitat-Logement, a fait le choix d'une gestion directe de ses droits de réservation : la collectivité présente au bailleur des candidats pour l'attribution des logements sociaux lors des libérations de logements ou lors des nouvelles mises en location.

L'accueil logement s'engage à contacter (prospector) et mettre à jour les dossiers des candidats contingentés en CUM prioritaires ou CUM personnels avant de les transmettre aux bailleurs sociaux. En cas d'insuffisance de candidats contingentés CUM, le fonctionnement précédent perdurera, à savoir : les candidats transmis par Le Mans Métropole au bailleur, n'auront pas été au préalable prospecté. Le cas échéant, le bailleur en sera dûment informé.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais pour éviter la vacance,
- l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité,
- la proposition impérative de trois candidats, liste qui à défaut pourra être complétée par le bailleur,
- l'adéquation au public cible (personnes de plus de 60 ans) des logements spécifiquement adaptés aux personnes âgées et en situation de handicap (label Habitat séniors Services ou autre label, partenariat avec une Caisse de retraite...).

Dans ce cadre, le bailleur transmet à la collectivité les caractéristiques des logements disponibles à la location qu'il propose à la réservation au profit de la collectivité. Cette transmission s'effectue via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité « transfert du logement au désignataire » d'Imhoweb, sur la base de la trame suivante :

- numéro du groupe, adresse, commune
- individuel, collectif, intermédiaire
- type de financement (plafonds de ressources applicables)
- typologie, surface habitable
- étage
- caractéristiques : chauffage, équipements (ascenseur, interphone, balcon, jardin, garage, parking, douche ou baignoire, fausse typologie)
- montant du loyer, des charges
- adaptation handicap
- date de disponibilité

En retour la collectivité transmet au bailleur la liste des candidats proposés sur le logement identifié, via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité d'Imhoweb permettant de désigner les demandeurs au bailleur et en respectant les délais suivants :

- pour les préavis d'un mois : transmission des candidats sous 15 jours maximum,
- pour les préavis de deux et trois mois : transmission des candidats sous 1 mois maximum,
- pour les livraisons de logements neufs : transmission des candidats sous 2 mois maximum.

La concertation entre les parties prévue à l'article 1^{er} sur les modalités de gestion des droits de réservation portera en particulier sur cette question des délais de désignation des candidats.

Elle portera également sur les suites données en cas de refus éventuels des candidats.

Dans l'attente, il est convenu qu'en cas d'absence de candidats proposés par Le Mans Métropole ou d'insuffisance du nombre de candidats, ou de refus des trois candidats désignés, le bailleur s'il le souhaite prospecte directement dans le Fichier de la demande locative sociale les candidatures correspondant aux critères de priorités définis par Le Mans Métropole dans le cadre de la convention intercommunale d'attributions et dans le cadre du dispositif de cotation :

- ménage de 5 enfants à charge ou plus
- ménage de plus de 60 ans
- personne en situation de handicap et dont la demande est supérieure à 12 mois
- personne de moins de 25 ans ET étudiant OU apprenti
- ménage du premier quartile
- ménage dépourvu de logement
- personne logée dans un logement impropre à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- personne victime de violence conjugale ou familiale
- travailleurs essentiels (liste définie par les services de l'Etat)
- publics visés à l'article L441-1 du CCH repérables avec la priorité CP (Contingent préfectoral)

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable d'une demande de logement social, accompagnée des pièces obligatoires, enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale. Les candidats devront respecter les plafonds de ressources pour l'accès au logement social.

Les propositions de logement aux candidats faites par le bailleur devront être adaptées aux besoins des ménages concernés et notamment veiller à l'adéquation ressources / loyer / typologie du logement.

NB : un logement remis par la collectivité par manque de candidats est comptabilisé dans le flux annuel de ses réservations.

Article 6 : Les dispositions spécifiques aux programmes neufs

Le paragraphe est ajouté au terme de l'article comme suit :

En ce qui concerne les logements neufs, s'ils ne sont pas inclus dans le nombre de tours de placement déjà déterminé lors de la conversion du stock en flux, ils constitueront un droit unique supplémentaire à la réservation déjà estimée (ces logements ne viendront pas diminuer le nombre de tour de placement restant).

Article 7 : Les modalités d'évaluation

Le paragraphe est modifié comme suit :

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, 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 (date de notification sur Imhoweb du réservataire de la disponibilité d'un logement réservé), 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 8 : La durée et l'actualisation de la convention

Le paragraphe est modifié comme suit :

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction.

La concertation prévue à l'article premier entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire donnera lieu à la signature d'un avenant en 2025.

PROJET

2. Actualisation des données en annexe 1 et 2

La détermination du nombre de logements réservés à Le Mans Métropole est actualisée pour l'année 2025 selon les modalités inscrites dans l'article 3 de la convention.

Annexe 1 : Actualisation des tours de placement pour le réservataire Le Mans Métropole

Nombre logts réservés : **17**

Nombre d'année cumulées : **324**

Taux de rotation sur 2022, 2023, 2024 : **9,8 %**

Nombre de tours de placement : **32** (conversion des DS en DU)

Pour mémoire :

*Taux de rotation 2018,2019,2020 : **11,4 %***

Calcul du flux annuel

Nombre d'attributions réelles du réservataire « Le Mans Métropole » N-1 / (Nombre d'attributions globales N-1 - nombre d'attributions spécifiques sur le territoire de Le Mans Métropole) x 100 = flux annuel de logements réservés à « Le Mans Métropole » (en %)*

Nombre attributions réelles du réservataire en 2024 : **2 signatures de baux**

Nombre d'attributions sur le territoire de LMM en 2024 : **59**

Nombre d'attributions prévisionnelles 2025 : **70**

Nombre d'attributions spécifiques :

- Les mutations internes des locataires du parc social du bailleur : **1**
- Les relogements dans le cadre d'une opération NPNRU et plus largement d'une opération de démolition : **0**
- Les relogements dans le cadre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne : **0**
- Les opérations de requalification de copropriétés dégradées : **0**
- Les relogements en cas d'opérations de vente de logements : **0**

Nombre d'attributions estimées dans l'assiette réservataire : **2**

Calcul du flux annuel pour 2025 :

$$\frac{2}{(70-1)} * 100 = 2.89\%$$

Flux annuel de logements réservés 2025 : 69 x 2,89 % = 2

Annexe 2 : informations territorialisées

Parc locatif du bailleur CDC Habitat Social au 01/01/2025 : **805**

Stock par typologie (RPLS) :

- T1 : **15**
- T2 : **106**
- T3 : **242**
- T4 : **357**
- T5 : **82**
- T6 et plus : **2**

Nombre de logements exclus de l'assiette : **92**

- LLI : **92**
- Réservés au titre de la défense nationale : 0
- Réservés aux établissements publics de santé : 0
- Destinés à la vente : 0
- Programmés à la démolition : 0
- Spécifiques gens du voyage : 0
- Spécifiques habitat inclusif : 0

Assiette des logements concernés par la gestion en flux : **713**

Définition du flux annuel

Estimation taux de rotation : **9,8 %**

Taux de rotation par typologie : **NR**

Estimation nombre de départs annuels : **70**

A soustraire :

- Mutations internes : **1**
- Relogements NPNRU : 0
- Relogements opération lutte habitat indigne : 0
- Relogements en lien avec les opérations de requalification des copropriétés dégradées : 0
- Mutations en cas de vente : 0

Estimation nombre de départs mobilisables pour la gestion en flux (tous réservataires) : **69**

Estimation nombre de départs mobilisables pour Le Mans Métropole (2,89 %) : **2**

Estimation nombre de départs pour le Département : **7**

Estimation nombre de départs pour l'état : **21**

Estimation nombre de départs pour les fonctionnaires : **4**

Estimation nombre de départs pour Action logement service : **1**

Fait à Le Mans, le

Le Mans Métropole

ICF Habitat Atlantique

PROJET



Vu pour être annexé à la délibération n° 14
du Conseil Communautaire du 3 avril 2025
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du Pôle des Assemblées



**Convention bilatérale de gestion en flux des droits de réservations de Le Mans
Métropole**
sur les logements locatifs sociaux de Le Mans Métropole Habitat
Avenant n°1

Le présent avenant est établie entre :

Le Mans Métropole, représenté par son Président, dénommée la collectivité,

Et

Le Mans Métropole Habitat, représenté par son Directeur général, dénommé le bailleur.

1. Actualisation des termes de la convention initiale

Le présent avenant modifie les dispositions de la convention entre Le Mans Métropole et Le Mans Métropole Habitat pour le compte des réservations de l'année 2025.

Article 1^{er} : Objet de la convention

Le paragraphe est modifié au terme de l'article comme suit :

La présente convention a fait l'objet d'une concertation en 2024 entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire, elle est révisée dans le cadre d'un avenant à la convention de réservation.

Article 3 : L'état du stock de logements réservés et les modalités de conversion du stock en flux

Les années d'estimations pour déterminer le nombre de logements réservés à Le Mans Métropole ont été modifiées comme suit :

L'état des lieux des droits de réservation existants a été validé par les parties. Cet état des lieux est constitué des droits de suite en cours au titre des opérations engagées et livrées, à convertir en droits uniques.

Les modalités conventionnelles de conversion des stocks de droits de suite en droits uniques ont pour socle :

- La durée restant à courir sur chaque droit de suite réservé,
- Le taux de rotation du bailleur sur les 3 dernières années sur Le Mans Métropole.

Le volume des droits de suite convertis est calculé de la façon suivante :

Somme des droits de suite des conventions du réservataire « Le Mans Métropole »
X durée de réservation restante à courir sur chaque droit* **X** taux de rotation moyen
des 3 dernières années du bailleur sur Le Mans Métropole (2020 à 2022).

* La durée de réservation est égale à la durée du prêt + 5 ans (articles L441-1 et R441-6 du CCH)

Ce volume de logements réservés au bénéfice de Le Mans Métropole évolue chaque année en fonction des mises en service des nouveaux programmes de logements faisant l'objet d'une réservation par la collectivité et des attributions réalisées les années précédentes imputées sur les droits de réservation de Le Mans Métropole.

Article 5 : Les modalités de gestion des réservations

L'article est modifié et un paragraphe est ajouté comme suit :

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion directe par le réservataire ou en gestion déléguée au bailleur.

Le Mans Métropole, à travers l'accueil logement du Service Habitat-Logement, a fait le choix d'une gestion directe de ses droits de réservation : la collectivité présente au bailleur des candidats pour l'attribution des logements sociaux lors des libérations de logements ou lors des nouvelles mises en location.

L'accueil logement s'engage à contacter (prospector) et mettre à jour les dossiers des candidats contingentés en CUM prioritaires ou CUM personnels avant de les transmettre aux bailleurs sociaux. En cas d'insuffisance de candidats contingentés CUM, le fonctionnement précédent perdurera, à savoir : les candidats transmis par Le Mans Métropole au bailleur, n'auront pas été au préalable prospecté. Le cas échéant, le bailleur en sera dûment informé.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais pour éviter la vacance,
- l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité,
- la proposition impérative de trois candidats, liste qui à défaut pourra être complétée par le bailleur,
- l'adéquation au public cible (personnes de plus de 60 ans) des logements spécifiquement adaptés aux personnes âgées et en situation de handicap (label Habitat seniors Services ou autre label, partenariat avec une Caisse de retraite...).

Dans ce cadre, le bailleur transmet à la collectivité les caractéristiques des logements disponibles à la location qu'il propose à la réservation au profit de la collectivité. Cette transmission s'effectue via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité « transfert du logement au désignataire » d'Imhoweb, sur la base de la trame suivante :

- numéro du groupe, adresse, commune
- individuel, collectif, intermédiaire
- type de financement (plafonds de ressources applicables)
- typologie, surface habitable
- étage
- caractéristiques : chauffage, équipements (ascenseur, interphone, balcon, jardin, garage, parking, douche ou baignoire, fausse typologie)
- montant du loyer, des charges
- adaptation handicap
- date de disponibilité

En retour la collectivité transmet au bailleur la liste des candidats proposés sur le logement identifié, via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité d'Imhoweb permettant de désigner les demandeurs au bailleur et en respectant les délais suivants :

- pour les préavis d'un mois : transmission des candidats sous 15 jours maximum,
- pour les préavis de deux et trois mois : transmission des candidats sous 1 mois maximum,
- pour les livraisons de logements neufs : transmission des candidats sous 2 mois maximum.

La concertation entre les parties prévue à l'article 1^{er} sur les modalités de gestion des droits de réservation portera en particulier sur cette question des délais de désignation des candidats.

Elle portera également sur les suites données en cas de refus éventuels des candidats.

Dans l'attente, il est convenu qu'en cas d'absence de candidats proposés par Le Mans Métropole ou d'insuffisance du nombre de candidats, ou de refus des trois candidats désignés, le bailleur s'il le souhaite prospecte directement dans le Fichier de la demande locative sociale les candidatures correspondant aux critères de priorités définis par Le Mans Métropole dans le cadre de la convention intercommunale d'attributions et dans le cadre du dispositif de cotation :

- ménage de 5 enfants à charge ou plus
- ménage de plus de 60 ans
- personne en situation de handicap et dont la demande est supérieure à 12 mois
- personne de moins de 25 ans ET étudiant OU apprenti
- ménage du premier quartile
- ménage dépourvu de logement
- personne logée dans un logement impropre à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- personne victime de violence conjugale ou familiale
- travailleurs essentiels (liste définie par les services de l'Etat)
- publics visés à l'article L441-1 du CCH repérables avec la priorité CP (Contingent préfectoral)

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable d'une demande de logement social, accompagnée des pièces obligatoires, enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale. Les candidats devront respecter les plafonds de ressources pour l'accès au logement social.

Les propositions de logement aux candidats faites par le bailleur devront être adaptées aux besoins des ménages concernés et notamment veiller à l'adéquation ressources / loyer / typologie du logement.

NB : un logement remis par la collectivité par manque de candidats est comptabilisé dans le flux annuel de ses réservations.

Article 6 : Les dispositions spécifiques aux programmes neufs

Le paragraphe est ajouté au terme de l'article comme suit :

En ce qui concerne les logements neufs, s'ils ne sont pas inclus dans le nombre de tours de placement déjà déterminé lors de la conversion du stock en flux, ils constitueront un droit unique supplémentaire à la réservation déjà estimée (ces logements ne viendront pas diminuer le nombre de tour de placement restant).

Article 7 : Les modalités d'évaluation

Le paragraphe est modifié comme suit :

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, 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 (date de notification sur Imhoweb du réservataire de la disponibilité d'un logement réservé), 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 8 : La durée et l'actualisation de la convention

Le paragraphe est modifié comme suit :

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction.

La concertation prévue à l'article premier entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire donnera lieu à la signature d'un avenant en 2025.

PROJET

Actualisation des données en annexe 1 et 2

La détermination du nombre de logements réservés à Le Mans Métropole est actualisée pour l'année 2025 selon les modalités inscrites dans l'article 3 de la convention.

Annexe 1 : Actualisation des tours de placement pour le réservataire Le Mans Métropole :

Nombre logts réservés : **738** (donnée de la convention initiale)

Nombre d'année cumulées : **16 738** (donnée de la convention initiale)

Taux de rotation sur 2022, 2023, 2024 : NR

Nombre de tours de placement : 1 605 (donnée de la convention initiale)

Nombre de tours de placement 2025 : $1605 - 78 = \mathbf{1\ 527}$

Pour mémoire :

Taux de rotation 2018,2019,2020 : NR

Calcul du flux annuel

Nombre d'attributions réelles du réservataire « Le Mans Métropole » N-1 / (Nombre d'attributions globales N-1 - nombre d'attributions spécifiques sur le territoire de Le Mans Métropole) x 100 = flux annuel de logements réservés à « Le Mans Métropole » (en %)*

Nombre attributions réelles du réservataire en 2024 : **78**

Nombre d'attributions sur le territoire de LMM en 2024 : **1241**

Nombre d'attributions prévisionnelles 2025 : **1 190** (moyenne faite sur les trois dernières années)

Nombre d'attributions spécifiques : **172**

- Les mutations internes des locataires du parc social du bailleur : **170**
- Les relogements dans le cadre d'une opération NPNRU et plus largement d'une opération de démolition : **2**
- Les relogements dans le cadre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne : 0
- Les opérations de requalification de copropriétés dégradées : 0
- Les relogements en cas d'opérations de vente de logements : 0

Nombre d'attributions estimées dans l'assiette réservataire :

Calcul du flux annuel pour 2025 :

$$\begin{array}{l} 78 \\ \dots\dots\dots *100 = 7,66\% \\ (1\ 190-172) \end{array}$$

Flux annuel de logements réservés 2025 : $1\ 018 \times 7,66\% = 78$

Annexe 2 : informations territorialisées

Parc locatif du bailleur Le Mans Métropole Habitat au 01/01/2025 : NR

Stock par typologie (RPLS) : NR

- T1 : NR

...

Nombre de logements exclus de l'assiette : NR

- LLI : NR
- Réservés au titre de la défense nationale : NR
- Réservés aux établissements publics de santé : NR
- Destinés à la vente : NR
- Programmés à la démolition : NR
- Spécifiques gens du voyage : NR
- Spécifiques habitat inclusif : NR

Assiette des logements concernés par la gestion en flux : NR

Définition du flux annuel

Estimation taux de rotation : NR

Taux de rotation par typologie : NR

Estimation nombre de départs annuels : NR

A soustraire :

- Mutations internes :
- Relogements NPNRU :
- Relogements opération lutte habitat indigne :
- Relogements en lien avec les opérations de requalification des copropriétés dégradées :
- Mutations en cas de vente :

Estimation nombre de départs mobilisables pour la gestion en flux (tous réservataires) : **NR**

Estimation nombre de départs mobilisables pour Le Mans Métropole (7,66%) : 78

Estimation nombre de départs pour le Département : NR

Estimation nombre de départs pour l'état : NR

Estimation nombre de départs pour les fonctionnaires : NR

Estimation nombre de départs pour Action logement service : NR

Fait à Le Mans, le

Le Mans Métropole

Le Mans Métropole Habitat

PROJET



Vu pour être annexé à la délibération n° 14
du Conseil Communautaire du 3 avril 2025
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du Pôle des Assemblées



**Convention bilatérale de gestion en flux des droits de réservations de Le Mans
Métropole
sur les logements locatifs sociaux de Mancelle Habitation
Avenant n°1**

Le présent avenant est établie entre :

Le Mans Métropole, représenté par son Président, dénommée la collectivité,

Et

Mancelle Habitation, représenté par son Directeur général, dénommé le bailleur.

1. Actualisation des termes de la convention initiale

Le présent avenant modifie les dispositions de la convention entre Le Mans Métropole et Le Mans Métropole Habitat pour le compte des réservations de l'année 2025.

Article 1^{er} : Objet de la convention

Le paragraphe est modifié au terme de l'article comme suit :

« La présente convention a fait l'objet d'une concertation en 2024 entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire, elle est révisée dans le cadre d'un avenant à la convention de réservation ».

Article 3 : L'état du stock de logements réservés et les modalités de conversion du stock en flux

Les années d'estimations pour déterminer le nombre de logements réservés à Le Mans Métropole ont été modifiées comme suit :

L'état des lieux des droits de réservation existants a été validé par les parties. Cet état des lieux est constitué des droits de suite en cours au titre des opérations engagées et livrées, à convertir en droits uniques.

Les modalités conventionnelles de conversion des stocks de droits de suite en droits uniques ont pour socle :

- La durée restant à courir sur chaque droit de suite réservé,
- Le taux de rotation du bailleur sur les 3 dernières années sur Le Mans Métropole.

Le volume des droits de suite convertis est calculé de la façon suivante :

Somme des droits de suite des conventions du réservataire « Le Mans Métropole »
X durée de réservation restante à courir sur chaque droit* **X** taux de rotation moyen
des 3 dernières années du bailleur sur Le Mans Métropole (2020 à 2022).

* La durée de réservation est égale à la durée du prêt + 5 ans (articles L441-1 et R441-6 du CCH)

Ce volume de logements réservés au bénéfice de Le Mans Métropole évolue chaque année en fonction des mises en service des nouveaux programmes de logements faisant l'objet d'une réservation par la collectivité et des attributions réalisées les années précédentes imputées sur les droits de réservation de Le Mans Métropole.

Article 5 : Les modalités de gestion des réservations

L'article est modifié et un paragraphe est ajouté comme suit :

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion directe par le réservataire ou en gestion déléguée au bailleur.

Le Mans Métropole, à travers l'accueil logement du Service Habitat-Logement, a fait le choix d'une gestion directe de ses droits de réservation : la collectivité présente au bailleur des candidats pour l'attribution des logements sociaux lors des libérations de logements ou lors des nouvelles mises en location.

L'accueil logement s'engage à contacter (prospector) et mettre à jour les dossiers des candidats contingentés en CUM prioritaires ou CUM personnels avant de les transmettre aux bailleurs sociaux. En cas d'insuffisance de candidats contingentés CUM, le fonctionnement précédent perdurera, à savoir : les candidats transmis par Le Mans Métropole au bailleur, n'auront pas été au préalable prospecté. Le cas échéant, le bailleur en sera dûment informé.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais pour éviter la vacance,
- l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité,
- la proposition impérative de trois candidats, liste qui à défaut pourra être complétée par le bailleur,
- l'adéquation au public cible (personnes de plus de 60 ans) des logements spécifiquement adaptés aux personnes âgées et en situation de handicap (label Habitat seniors Services ou autre label, partenariat avec une Caisse de retraite...).

Dans ce cadre, le bailleur transmet à la collectivité les caractéristiques des logements disponibles à la location qu'il propose à la réservation au profit de la collectivité. Cette transmission s'effectue via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité « transfert du logement au désignataire » d'Imhoweb, sur la base de la trame suivante :

- numéro du groupe, adresse, commune
- individuel, collectif, intermédiaire
- type de financement (plafonds de ressources applicables)
- typologie, surface habitable
- étage
- caractéristiques : chauffage, équipements (ascenseur, interphone, balcon, jardin, garage, parking, douche ou baignoire, fausse typologie)
- montant du loyer, des charges
- adaptation handicap
- date de disponibilité

En retour la collectivité transmet au bailleur la liste des candidats proposés sur le logement identifié, via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité d'Imhoweb permettant de désigner les demandeurs au bailleur et en respectant les délais suivants :

- pour les préavis d'un mois : transmission des candidats sous 15 jours maximum,
- pour les préavis de deux et trois mois : transmission des candidats sous 1 mois maximum,
- pour les livraisons de logements neufs : transmission des candidats sous 2 mois maximum.

La concertation entre les parties prévue à l'article 1^{er} sur les modalités de gestion des droits de réservation portera en particulier sur cette question des délais de désignation des candidats.

Elle portera également sur les suites données en cas de refus éventuels des candidats.

Dans l'attente, il est convenu qu'en cas d'absence de candidats proposés par Le Mans Métropole ou d'insuffisance du nombre de candidats, ou de refus des trois candidats désignés, le bailleur s'il le souhaite prospecte directement dans le Fichier de la demande locative sociale les candidatures correspondant aux critères de priorités définis par Le Mans Métropole dans le cadre de la convention intercommunale d'attributions et dans le cadre du dispositif de cotation :

- ménage de 5 enfants à charge ou plus
- ménage de plus de 60 ans
- personne en situation de handicap et dont la demande est supérieure à 12 mois
- personne de moins de 25 ans ET étudiant OU apprenti
- ménage du premier quartile
- ménage dépourvu de logement
- personne logée dans un logement impropre à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- personne victime de violence conjugale ou familiale
- travailleurs essentiels (liste définie par les services de l'Etat)
- publics visés à l'article L441-1 du CCH repérables avec la priorité CP (Contingent préfectoral)

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable d'une demande de logement social, accompagnée des pièces obligatoires, enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale. Les candidats devront respecter les plafonds de ressources pour l'accès au logement social.

Les propositions de logement aux candidats faites par le bailleur devront être adaptées aux besoins des ménages concernés et notamment veiller à l'adéquation ressources / loyer / typologie du logement.

NB : un logement remis par la collectivité par manque de candidats est comptabilisé dans le flux annuel de ses réservations.

Article 6 : Les dispositions spécifiques aux programmes neufs

Le paragraphe est ajouté au terme de l'article comme suit :

En ce qui concerne les logements neufs, s'ils ne sont pas inclus dans le nombre de tours de placement déjà déterminé lors de la conversion du stock en flux, ils constitueront un droit unique supplémentaire à la réservation déjà estimée (ces logements ne viendront pas diminuer le nombre de tour de placement restant).

Article 7 : Les modalités d'évaluation

Le paragraphe est modifié comme suit :

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, 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 (date de notification sur Imhoweb du réservataire de la disponibilité d'un logement réservé), 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 8 : La durée et l'actualisation de la convention

Le paragraphe est modifié comme suit :

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction.

La concertation prévue à l'article premier entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire donnera lieu à la signature d'un avenant en 2025.

PROJET

2. Actualisation des données en annexe 1 et 2

La détermination du nombre de logements réservés à Le Mans Métropole est actualisée pour l'année 2025 selon les modalités inscrites dans l'article 3 de la convention.

Annexe 1 : Calcul du flux annuel

Calcul des tours de placement pour le réservataire Le Mans Métropole :

Nombre logts réservés : **332**

Nombre d'année cumulées : **6 991**

Taux de rotation sur 2022, 2023, 2024 : **9,61 %**

Nombre de tours de placement : **3 671**

Pour mémoire :

Taux de rotation 2018,2019,2020 : NR

Calcul du flux annuel

Nombre d'attributions réelles du réservataire « Le Mans Métropole » N-1 / (Nombre d'attributions globales N-1 - nombre d'attributions spécifiques sur le territoire de Le Mans Métropole) x 100 = flux annuel de logements réservés à « Le Mans Métropole » (en %)*

Nombre attributions réelles du réservataire en 2024 : **37**

Nombre d'attributions sur le territoire de LMM en 2024 : **512**

Nombre d'attributions prévisionnelles 2025 : **500**

Nombre d'attributions spécifiques :

- Les mutations internes des locataires du parc social du bailleur : **81**
- Les relogements dans le cadre d'une opération NPNRU et plus largement d'une opération de démolition :
- Les relogements dans le cadre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne :
- Les opérations de requalification de copropriétés dégradées :
- Les relogements en cas d'opérations de vente de logements :

Nombre d'attributions estimées dans l'assiette réservataire :

Calcul du flux annuel pour 2025 :

37

----- X 100 = **8,83 %**

(500 - 81)

Flux annuel de logements réservés 2025 : 37

Annexe 2 : informations territorialisées

Parc locatif du bailleur Mancelle d'Habitation au 01/01/2025 : **6 230**

Stock par typologie (RPLS) :

- T1 : **237**

-T2 : **1 316**

-T3 : **2 128**

-T4 : **2 077**

T5 et + : **472**

Nombre de logements exclus de l'assiette :

- LLI : **87**
- Réservés au titre de la défense nationale :
- Réservés aux établissements publics de santé :
- Destinés à la vente : **16**
- Programmés à la démolition : **6**
- Spécifiques gens du voyage :
- Spécifiques habitat inclusif :

Assiette des logements concernés par la gestion en flux : **6 127**

Définition du flux annuel

Estimation taux de rotation : **9 %**

Taux de rotation par typologie :

- T1 : **12,71%**

- T2 : **11,77%**

- T3 : **10,80%**

- T4 : **8,67%**

- T5 et + : **8,05%**

Estimation nombre de départs annuels : **600**

A soustraire :

- Mutations internes : **128**
- Relogements NPNRU :
- Relogements opération lutte habitat indigne :
- Relogements en lien avec les opérations de requalification des copropriétés dégradées :
- Mutations en cas de vente :

Estimation nombre de départs mobilisables pour la gestion en flux (tous réservataires) :

Estimation nombre de départs mobilisables pour Le Mans Métropole (x%) : **37**

Estimation nombre de départs pour le Département :

Estimation nombre de départs pour l'état :

Estimation nombre de départs pour les fonctionnaires :

Estimation nombre de départs pour Action logement service :

Fait à Le Mans, le

Le Mans Métropole

Mancelle d'Habitation

PROJET



Vu pour être annexé à la délibération n° 14
du Conseil Communautaire du 3 avril 2025

Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du Pôle des Assemblées



**Convention bilatérale de gestion en flux des droits de réservations de Le Mans
Métropole
sur les logements locatifs sociaux de Podeliha
Avenant n°1**

Le présent avenant est établie entre :

Le Mans Métropole, représenté par son Président, dénommée la collectivité,

Et

Podeliha, représenté par son Directeur général, dénommé le bailleur.

1. Actualisation des termes de la convention initiale

Le présent avenant modifie les dispositions de la convention entre Le Mans Métropole et Le Mans Métropole Habitat pour le compte des réservations de l'année 2025.

Article 1^{er} : Objet de la convention

Le paragraphe est modifié au terme de l'article comme suit :

« La présente convention a fait l'objet d'une concertation en 2024 entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire, elle est révisée dans le cadre d'un avenant à la convention de réservation ».

Article 3 : L'état du stock de logements réservés et les modalités de conversion du stock en flux

Les années d'estimations pour déterminer le nombre de logements réservés à Le Mans Métropole ont été modifiées comme suit :

L'état des lieux des droits de réservation existants a été validé par les parties. Cet état des lieux est constitué des droits de suite en cours au titre des opérations engagées et livrées, à convertir en droits uniques.

Les modalités conventionnelles de conversion des stocks de droits de suite en droits uniques ont pour socle :

- La durée restant à courir sur chaque droit de suite réservé,
- Le taux de rotation du bailleur sur les 3 dernières années sur Le Mans Métropole.

Le volume des droits de suite convertis est calculé de la façon suivante :

Somme des droits de suite des conventions du réservataire « Le Mans Métropole »
X durée de réservation restante à courir sur chaque droit* **X** taux de rotation moyen
des 3 dernières années du bailleur sur Le Mans Métropole (2020 à 2022).

* La durée de réservation est égale à la durée du prêt + 5 ans (articles L441-1 et R441-6 du CCH)

Ce volume de logements réservés au bénéfice de Le Mans Métropole évolue chaque année en fonction des mises en service des nouveaux programmes de logements faisant l'objet d'une réservation par la collectivité et des attributions réalisées les années précédentes imputées sur les droits de réservation de Le Mans Métropole.

Article 5 : Les modalités de gestion des réservations

L'article est modifié et un paragraphe est ajouté comme suit :

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion directe par le réservataire ou en gestion déléguée au bailleur.

Le Mans Métropole, à travers l'accueil logement du Service Habitat-Logement, a fait le choix d'une gestion directe de ses droits de réservation : la collectivité présente au bailleur des candidats pour l'attribution des logements sociaux lors des libérations de logements ou lors des nouvelles mises en location.

L'accueil logement s'engage à contacter (prospector) et mettre à jour les dossiers des candidats contingentés en CUM prioritaires ou CUM personnels avant de les transmettre aux bailleurs sociaux. En cas d'insuffisance de candidats contingentés CUM, le fonctionnement précédent perdurera, à savoir : les candidats transmis par Le Mans Métropole au bailleur, n'auront pas été au préalable prospecté. Le cas échéant, le bailleur en sera dûment informé.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais pour éviter la vacance,
- l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité,
- la proposition impérative de trois candidats, liste qui à défaut pourra être complétée par le bailleur,
- l'adéquation au public cible (personnes de plus de 60 ans) des logements spécifiquement adaptés aux personnes âgées et en situation de handicap (label Habitat seniors Services ou autre label, partenariat avec une Caisse de retraite...).

Dans ce cadre, le bailleur transmet à la collectivité les caractéristiques des logements disponibles à la location qu'il propose à la réservation au profit de la collectivité. Cette transmission s'effectue via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité « transfert du logement au désignataire » d'Imhoweb, sur la base de la trame suivante :

- numéro du groupe, adresse, commune
- individuel, collectif, intermédiaire
- type de financement (plafonds de ressources applicables)
- typologie, surface habitable
- étage
- caractéristiques : chauffage, équipements (ascenseur, interphone, balcon, jardin, garage, parking, douche ou baignoire, fausse typologie)
- montant du loyer, des charges
- adaptation handicap
- date de disponibilité

En retour la collectivité transmet au bailleur la liste des candidats proposés sur le logement identifié, via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité d'Imhoweb permettant de désigner les demandeurs au bailleur et en respectant les délais suivants :

- pour les préavis d'un mois : transmission des candidats sous 15 jours maximum,
- pour les préavis de deux et trois mois : transmission des candidats sous 1 mois maximum,
- pour les livraisons de logements neufs : transmission des candidats sous 2 mois maximum.

La concertation entre les parties prévue à l'article 1^{er} sur les modalités de gestion des droits de réservation portera en particulier sur cette question des délais de désignation des candidats.

Elle portera également sur les suites données en cas de refus éventuels des candidats.

Dans l'attente, il est convenu qu'en cas d'absence de candidats proposés par Le Mans Métropole ou d'insuffisance du nombre de candidats, ou de refus des trois candidats désignés, le bailleur s'il le souhaite prospecte directement dans le Fichier de la demande locative sociale les candidatures correspondant aux critères de priorités définis par Le Mans Métropole dans le cadre de la convention intercommunale d'attributions et dans le cadre du dispositif de cotation :

- ménage de 5 enfants à charge ou plus
- ménage de plus de 60 ans
- personne en situation de handicap et dont la demande est supérieure à 12 mois
- personne de moins de 25 ans ET étudiant OU apprenti
- ménage du premier quartile
- ménage dépourvu de logement
- personne logée dans un logement impropre à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- personne victime de violence conjugale ou familiale
- travailleurs essentiels (liste définie par les services de l'Etat)
- publics visés à l'article L441-1 du CCH repérables avec la priorité CP (Contingent préfectoral)

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable d'une demande de logement social, accompagnée des pièces obligatoires, enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale. Les candidats devront respecter les plafonds de ressources pour l'accès au logement social.

Les propositions de logement aux candidats faites par le bailleur devront être adaptées aux besoins des ménages concernés et notamment veiller à l'adéquation ressources / loyer / typologie du logement.

NB : un logement remis par la collectivité par manque de candidats est comptabilisé dans le flux annuel de ses réservations.

Article 6 : Les dispositions spécifiques aux programmes neufs

Le paragraphe est ajouté au terme de l'article comme suit :

En ce qui concerne les logements neufs, s'ils ne sont pas inclus dans le nombre de tours de placement déjà déterminé lors de la conversion du stock en flux, ils constitueront un droit unique supplémentaire à la réservation déjà estimée (ces logements ne viendront pas diminuer le nombre de tour de placement restant).

Article 7 : Les modalités d'évaluation

Le paragraphe est modifié comme suit :

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, 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 (date de notification sur Imhoweb du réservataire de la disponibilité d'un logement réservé), 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 8 : La durée et l'actualisation de la convention

Le paragraphe est modifié comme suit :

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction.

La concertation prévue à l'article premier entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire donnera lieu à la signature d'un avenant en 2025.

PROJET

2. Actualisation des données en annexe 1 et 2

La détermination du nombre de logements réservés à Le Mans Métropole est actualisée pour l'année 2025 selon les modalités inscrites dans l'article 3 de la convention.

Annexe 1 : Actualisation des tours de placement pour le réservataire Le Mans Métropole

Nombre de logements réservés : **167** (données de la convention initiale)

Taux de rotation sur 2022, 2023, 2024 : NR

Nombre de tours de placement 2024 : **664**

Nombre de tours de placement 2025 : NR

Pour mémoire :

Taux de rotation 2018,2019,2020 : NR

Calcul du flux annuel

Nombre d'attributions réelles du réservataire « Le Mans Métropole » N-1 / (Nombre d'attributions globales N-1 - nombre d'attributions spécifiques sur le territoire de Le Mans Métropole) x 100 = flux annuel de logements réservés à « Le Mans Métropole » (en %)*

Nombre attributions réelles du réservataire en 2024 : **11** (suivant les mises en disposition 2024)

Nombre d'attributions sur le territoire de LMM en 2024 : **181**

Nombre d'attributions prévisionnelles 2025 : **NR**

Nombre d'attributions spécifiques :

- Les mutations internes des locataires du parc social du bailleur : 22 (convention initiale)
- Les relogements dans le cadre d'une opération NPNRU et plus largement d'une opération de démolition :
- Les relogements dans le cadre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne :
- Les opérations de requalification de copropriétés dégradées :
- Les relogements en cas d'opérations de vente de logements : 24 (convention initiale)

Nombre d'attributions estimées dans l'assiette réservataire :

Flux annuel de logements réservés 2025 : 10 %

Annexe 2 : informations territorialisées

Parc locatif du bailleur de Podeliha au 01/01/2025 : **1783**

Stock par typologie (RPLS) :

T1 : **79**

T1bis : **16**

T2 : **458**

T3 : **756**

T4 : **392**

T5 : **78**

Au-dessus T5 : **4**

Nombre de logements exclus de l'assiette : **279**

- LLI : **0**
- Réservés au titre de la défense nationale : **0**
- Réservés aux établissements publics de santé : **0**
- Destinés à la vente : **247**
- Programmés à la démolition : **23**
- Spécifiques gens du voyage : **0**
- Spécifiques habitat inclusif : **9**

Assiette des logements concernés par la gestion en flux : **1 504**

Définition du flux annuel

Taux de rotation 2024 : **8.51%**

Estimation nombre de départs annuels : **128**

A soustraire :

- Mutations internes : **13**
- Relogements NPNRU :
- Relogements opération lutte habitat indigne :
- Relogements en lien avec les opérations de requalification des copropriétés dégradées
- Mutations en cas de vente : **18**

Estimation nombre de départs mobilisables pour la gestion en flux (tous réservataires) : **97**

Estimation nombre de départs pour le Mans Métropole (10%)

Estimation nombre de départs pour le Département (10%) :

Estimation nombre de départs pour l'état (25%) :

Estimation nombre de départs pour les fonctionnaires (5%)

Estimation nombre de départs pour Action logement service en fonction des conventions signées.

Fait à Le Mans, le

Le Mans Métropole

Podeliha

PROJET



Vu pour être annexé à la délibération n° 14
du Conseil Communautaire du 3 avril 2025
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du Pôle des Assemblées



**Convention bilatérale de gestion en flux des droits de réservations de Le Mans
Métropole
sur les logements locatifs sociaux de Sarthe Habitat
Avenant n°1**

Le présent avenant est établie entre :

Le Mans Métropole, représenté par son Président, dénommée la collectivité,

Et

Sarthe Habitat, représenté par son Directeur général, dénommé le bailleur.

1. Actualisation des termes de la convention initiale

Le présent avenant modifie les dispositions de la convention entre Le Mans Métropole et Le Mans Métropole Habitat pour le compte des réservations de l'année 2025.

Article 1^{er} : Objet de la convention

Le paragraphe est modifié au terme de l'article comme suit :

« La présente convention a fait l'objet d'une concertation en 2024 entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire, elle est révisée dans le cadre d'un avenant à la convention de réservation ».

Article 3 : L'état du stock de logements réservés et les modalités de conversion du stock en flux

Les années d'estimations pour déterminer le nombre de logements réservés à Le Mans Métropole ont été modifiées comme suit :

L'état des lieux des droits de réservation existants a été validé par les parties. Cet état des lieux est constitué des droits de suite en cours au titre des opérations engagées et livrées, à convertir en droits uniques.

Les modalités conventionnelles de conversion des stocks de droits de suite en droits uniques ont pour socle :

- La durée restant à courir sur chaque droit de suite réservé,
- Le taux de rotation du bailleur sur les 3 dernières années sur Le Mans Métropole.

Le volume des droits de suite convertis est calculé de la façon suivante :

Somme des droits de suite des conventions du réservataire « Le Mans Métropole »
X durée de réservation restante à courir sur chaque droit* **X** taux de rotation moyen
des 3 dernières années du bailleur sur Le Mans Métropole (2020 à 2022).

* La durée de réservation est égale à la durée du prêt + 5 ans (articles L441-1 et R441-6 du CCH)

Ce volume de logements réservés au bénéfice de Le Mans Métropole évolue chaque année en fonction des mises en service des nouveaux programmes de logements faisant l'objet d'une réservation par la collectivité et des attributions réalisées les années précédentes imputées sur les droits de réservation de Le Mans Métropole.

Article 5 : Les modalités de gestion des réservations

L'article est modifié et un paragraphe est ajouté comme suit :

Les droits de réservation peuvent être gérés en gestion directe par le réservataire ou en gestion déléguée au bailleur.

Le Mans Métropole, à travers l'accueil logement du Service Habitat-Logement, a fait le choix d'une gestion directe de ses droits de réservation : la collectivité présente au bailleur des candidats pour l'attribution des logements sociaux lors des libérations de logements ou lors des nouvelles mises en location.

L'accueil logement s'engage à contacter (prospector) et mettre à jour les dossiers des candidats contingentés en CUM prioritaires ou CUM personnels avant de les transmettre aux bailleurs sociaux. En cas d'insuffisance de candidats contingentés CUM, le fonctionnement précédent perdurera, à savoir : les candidats transmis par Le Mans Métropole au bailleur, n'auront pas été au préalable prospecté. Le cas échéant, le bailleur en sera dûment informé.

Les deux parties seront attentives aux engagements réciproques sur :

- les délais pour éviter la vacance,
- l'adéquation de la proposition des candidats aux enjeux d'occupation sociale et d'équilibre territorial éventuellement identifiés par le bailleur et/ou la collectivité,
- la proposition impérative de trois candidats, liste qui à défaut pourra être complétée par le bailleur,
- l'adéquation au public cible (personnes de plus de 60 ans) des logements spécifiquement adaptés aux personnes âgées et en situation de handicap (label Habitat seniors Services ou autre label, partenariat avec une Caisse de retraite...).

Dans ce cadre, le bailleur transmet à la collectivité les caractéristiques des logements disponibles à la location qu'il propose à la réservation au profit de la collectivité. Cette transmission s'effectue via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité « transfert du logement au désignataire » d'Imhoweb, sur la base de la trame suivante :

- numéro du groupe, adresse, commune
- individuel, collectif, intermédiaire
- type de financement (plafonds de ressources applicables)
- typologie, surface habitable
- étage
- caractéristiques : chauffage, équipements (ascenseur, interphone, balcon, jardin, garage, parking, douche ou baignoire, fausse typologie)
- montant du loyer, des charges
- adaptation handicap
- date de disponibilité

En retour la collectivité transmet au bailleur la liste des candidats proposés sur le logement identifié, via le Fichier de la Demande Locative Sociale en utilisant la fonctionnalité d'Imhoweb permettant de désigner les demandeurs au bailleur et en respectant les délais suivants :

- pour les préavis d'un mois : transmission des candidats sous 15 jours maximum,
- pour les préavis de deux et trois mois : transmission des candidats sous 1 mois maximum,
- pour les livraisons de logements neufs : transmission des candidats sous 2 mois maximum.

La concertation entre les parties prévue à l'article 1^{er} sur les modalités de gestion des droits de réservation portera en particulier sur cette question des délais de désignation des candidats.

Elle portera également sur les suites données en cas de refus éventuels des candidats.

Dans l'attente, il est convenu qu'en cas d'absence de candidats proposés par Le Mans Métropole ou d'insuffisance du nombre de candidats, ou de refus des trois candidats désignés, le bailleur s'il le souhaite prospecte directement dans le Fichier de la demande locative sociale les candidatures correspondant aux critères de priorités définis par Le Mans Métropole dans le cadre de la convention intercommunale d'attributions et dans le cadre du dispositif de cotation :

- ménage de 5 enfants à charge ou plus
- ménage de plus de 60 ans
- personne en situation de handicap et dont la demande est supérieure à 12 mois
- personne de moins de 25 ans ET étudiant OU apprenti
- ménage du premier quartile
- ménage dépourvu de logement
- personne logée dans un logement impropre à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- personne victime de violence conjugale ou familiale
- travailleurs essentiels (liste définie par les services de l'Etat)
- publics visés à l'article L441-1 du CCH repérables avec la priorité CP (Contingent préfectoral)

La prise en compte de ces ménages repose sur le dépôt préalable d'une demande de logement social, accompagnée des pièces obligatoires, enregistrée dans le fichier commun de la demande locative sociale. Les candidats devront respecter les plafonds de ressources pour l'accès au logement social.

Les propositions de logement aux candidats faites par le bailleur devront être adaptées aux besoins des ménages concernés et notamment veiller à l'adéquation ressources / loyer / typologie du logement.

NB : un logement remis par la collectivité par manque de candidats est comptabilisé dans le flux annuel de ses réservations.

Article 6 : Les dispositions spécifiques aux programmes neufs

Le paragraphe est ajouté au terme de l'article comme suit :

En ce qui concerne les logements neufs, s'ils ne sont pas inclus dans le nombre de tours de placement déjà déterminé lors de la conversion du stock en flux, ils constitueront un droit unique supplémentaire à la réservation déjà estimée (ces logements ne viendront pas diminuer le nombre de tour de placement restant).

Article 7 : Les modalités d'évaluation

Le paragraphe est modifié comme suit :

Conformément à l'article R. 441-5-1 du CCH, 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 (date de notification sur Imhoweb du réservataire de la disponibilité d'un logement réservé), 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 8 : La durée et l'actualisation de la convention

Le paragraphe est modifié comme suit :

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans renouvelable annuellement par tacite reconduction.

La concertation prévue à l'article premier entre la collectivité et les bailleurs sociaux présents sur le territoire donnera lieu à la signature d'un avenant en 2025.

PROJET

2. Actualisation des données en annexe 1 et 2

La détermination du nombre de logements réservés à Le Mans Métropole est actualisée pour l'année 2025 selon les modalités inscrites dans l'article 3 de la convention.

Annexe 1 : Actualisation des tours de placement pour le réservataire Le Mans Métropole

Taux de rotation sur 2022, 2023, 2024 : **9,20%**

Nombre de tours de placement 2024 : **50**

Nombre de tours de placement 2025 : **45** (*Tours de placement 2024 – nb d'attributions 2024 + avantage supplémentaire (1 lgt La Milesse) = 50 – 6 +1*)

Pour mémoire :

*Taux de rotation 2018,2019,2020 : **10,70%***

Calcul du flux annuel

Nombre d'attributions réelles du réservataire « Le Mans Métropole » N-1 / (Nombre d'attributions globales N-1 - nombre d'attributions spécifiques sur le territoire de Le Mans Métropole) x 100 = flux annuel de logements réservés à « Le Mans Métropole » (en %)*

Nombre attributions réelles du réservataire en 2024 : **6**

Nombre d'attributions sur le territoire de LMM en 2024 : **359**

Nombre d'attributions prévisionnelles 2025 : **350**

Nombre d'attributions spécifiques : **59**

- Les mutations internes des locataires du parc social du bailleur : **59**
- Les relogements dans le cadre d'une opération NPNRU et plus largement d'une opération de démolition : 0
- Les relogements dans le cadre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne : 0
- Les opérations de requalification de copropriétés dégradées : 0
- Les relogements en cas d'opérations de vente de logements : 0

Nombre d'attributions estimées dans l'assiette réservataire :

Calcul du flux annuel pour 2025 :

$$\frac{6}{(350-59)} * 100 = 2.06\%$$

Flux annuel de logements réservés 2025 : 291x2%= 6

Annexe 2 : informations territorialisées

Parc locatif du bailleur de Sarthe Habitat au 01/01/2025 : **4 337**

Stock par typologie (RPLS) :

- T1 : **157**
- T2 : **637**
- T3 : **2141**
- T4 : **1097**
- T5 : **284**
- T6 et plus : **21**

Nombre de logements exclus de l'assiette : **24**

- LLI : **14**
- Réservés au titre de la défense nationale : **0**
- Réservés aux établissements publics de santé : **0**
- Destinés à la vente : **0**
- Programmés à la démolition : **0**
- Spécifiques gens du voyage : **2**
- Spécifiques habitat inclusif : **8**

Assiette des logements concernés par la gestion en flux : **4 313**

Définition du flux annuel

Estimation taux de rotation : **8,1%**

Taux de rotation par typologie : **T1 : 0.39% - T2 : 1.59% - T3 : 3.97 % - T4 : 1.66% - T5 : 0.51% - T6 et plus : 0.02%**

Estimation nombre de départs annuels : **350**

A soustraire :

- Mutations internes : **59**
- Relogements NPNRU : **0**
- Relogements opération lutte habitat indigne : **0**
- Relogements en lien avec les opérations de requalification des copropriétés dégradées : **0**
- Mutations en cas de vente : **0**

Estimation nombre de départs mobilisables pour la gestion en flux (tous réservataires) : **291**

Estimation nombre de départs mobilisables pour Le Mans Métropole (2%) : **6**

Estimation nombre de départs pour le Département (entre 16 % et 20 %) : **entre 46 et 58**

Estimation nombre de départs pour l'état (entre 23% et 25 %) : **67**

Estimation nombre de départs pour les fonctionnaires (5 %) : **14**

Estimation nombre de départs pour Action logement service : **Flux négocié**

Fait à Le Mans, le

Le Mans Métropole

Sarthe Habitat

PROJET



Vu pour être annexé à la délibération n° 14
du Conseil Communautaire du 3 avril 2025
Pour la Directrice Générale empêchée
l'Agent du Pôle des Assemblées