

LOGO COLLECTIVITE/ LOGO BAILLEUR

CONVENTION BILATERALE DE GESTION EN FLUX DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX 2024-2026

Entre le réservataire, [...] représenté par son [...], agissant en vertu d'une délibération du [...] en date du .././....

Ci-après dénommée « **le réservataire** »
d'une part,

Et, [...] ayant son siège social [...] représenté par [...], en qualité de [...], agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration, en date du .././....

Ci-après dénommé « **le bailleur** »
d'autre part,

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 loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration,

Préambule

La Loi ELAN généralise la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux.

Elle signe une évolution dans les pratiques d'attribution des organismes de logement social en passant d'une identification des droits de réservation au logement à une part du flux annuel de logements disponibles exprimés en pourcentage par réservataire.

En donnant ainsi plus de souplesse au bailleur dans le rapprochement entre les logements disponibles et les demandes exprimées, elle a pour objectif :

- d'optimiser la gestion du parc de logements locatifs sociaux ;
- de mieux répondre aux aspirations en matière de mobilité résidentielle notamment au sein du parc social (mutations) ;
- de satisfaire aux objectifs de mixité sociale dans les quartiers et favoriser l'accès des ménages les plus défavorisés au parc social ;
- de renforcer le partenariat entre bailleurs et réservataires pour une meilleure gestion des attributions en vue d'un équilibre de peuplement du territoire.

Le décret du 20 février 2020 précise les conditions de mise en œuvre et rend obligatoire la signature d'une convention de réservation entre le bailleur et chaque réservataire. La Loi 3DS est venue reporter la date butoir de mise en conformité au 24 novembre 2023.

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 collectivité, la convention de réservation porte sur le patrimoine locatif social du bailleur dans cette collectivité, sauf si ce réservataire dispose de réservations sur un autre territoire du département (article. R. 441-5-3 du CCH).

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

Conformément à l'article L. 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente convention organise les modalités de transformation en flux des droits de réservation du réservataire sur le patrimoine locatif social du bailleur implanté sur son territoire.

Elle définit également les modalités de mise en œuvre de ces droits de réservation en flux.

La présente convention fait l'objet d'une annexe actualisable annuellement par le bailleur.

Article 2 : Calcul du flux annuel

La base de référence retenue pour le calcul du flux annuel est l'année civile.

Le droit de réservation s'exerce sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur détenu au 1^{er} janvier de l'année N, composé :

- des logements ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) relevant des dispositions relatives aux attributions de logements sociaux ;
- des logements appartenant au bailleur ou gérés par celui-ci ;
- des logements non conventionnés mais construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours de l'Etat (à savoir logements financés avant 1977) ;
- des logements déconventionnés mais tombant dans le champ d'application de l'Art L. 411-6 du CCH.

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

2-1 Patrimoine concerné pour le calcul du flux

De l'ensemble des logements locatifs du bailleur au 1^{er} janvier de l'année N sont exclus :

- les résidences universitaires, les logements-foyers, les résidences de service ;
- les logements financés en Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et libres ;
- les logements réservés au profit des services de la Défense nationale et de la Sécurité intérieure ;
- les logements réservés par les établissements publics de santé ;
- les logements intégrés dans un plan de vente ;
- les logements destinés à la démolition.

Sur certains territoires, il peut être décidé, de façon partenariale et avec l'accord du préfet, que certains logements peuvent faire l'objet d'un mode de gestion spécifique dans le cadre de la gestion en flux. Il s'agit notamment des logements :

- financés par le PLAI-adaptés ;
- dédiés à la sédentarisation des gens du voyage ;
- bénéficiant d'un financement spécifique au titre de l'habitat inclusif ;
- faisant l'objet d'un agrément spécial au titre de l'article 109 de la loi Elan.

Dans le cas où le territoire visé par la présente convention est concerné par une ou plusieurs de ces exclusions spécifiques, ou par tout autre exclusion réglementaire qui viendrait s'ajouter à celles-ci, la nature de l'exclusion sera précisée en annexe .

2-2 Flux annuel de logements à répartir entre réservataires

Afin d'établir l'assiette de logements soumise au flux annuel de libération, sont soustraits les logements identifiés en année N qui seront mobilisés pour :

- les mutations de locataires au sein du parc social du bailleur (indicateurs de référence : Convention d'utilité sociale CUS, Charte d'attribution bailleur, CIA) ;
- le relogement des personnes dans le cadre d'une rénovation urbaine ou de renouvellement urbain ou d'une opération de lutte contre l'habitat indigne ou d'opérations de requalification de copropriétés dégradées (indicateurs de référence : Convention ANRU, arrêté de péril, insalubrité irrémédiable) ;
- les relogements dans le cadre d'une opération de vente (relogement des locataires qui ne souhaitent pas se porter acquéreur de leur logement).

Article 3 : Flux affecté au réservataire

La part du flux annuel affecté au réservataire est exprimée en pourcentage.

Ce pourcentage est calculé par le rapport entre les droits de réservation existants et le nombre total de logements au sein du patrimoine du bailleur sur le territoire concerné.

Ces droits de réservation sont issus des garanties d'emprunt, des subventions accordées par le réservataire, ou d'un apport de terrain.

A cet effet, un état des lieux préalable des droits de réservation existants a été réalisé par le bailleur et validé par les parties.

La part des logements réservés en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts ne peut excéder 20 % du flux annuel sur le territoire du réservataire. Un taux plus élevé peut être contractualisé si le réservataire a contribué financièrement à des programmes de construction ou apports de terrain.

Dans le cas de la garantie d'emprunt et à défaut de disposition conventionnelle autre, le droit de réservation tombe cinq ans après le remboursement intégral de l'emprunt garanti.

A l'issue du bilan annuel, le bailleur s'engage à réévaluer, si nécessaire, le pourcentage pour tenir compte des mises en service de programmes, de l'échéance des droits de réservation et de l'évolution des contreparties octroyées par le réservataire.

3-1 : Orientation du flux

Le bailleur s'attache à :

- préserver un équilibre entre les mises à disposition de logements faites aux différents réservataires (en terme de localisation, de financement et de typologie) selon les possibilités offertes par les libérations au sein de son patrimoine. A cet égard, les parties se concerteront en tant que de besoin ;
- assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Il veille à respecter les objectifs de mixité sociale et d'attribution aux publics prioritaires fixés par la réglementation en vigueur ainsi que dans le cadre des documents locaux.

3-2 : Modalités de décompte du flux

L'obligation du bailleur est réputée tenue vis-à-vis du réservataire et sera comptabilisée dans ses objectifs dans le cadre d'une mise à disposition de logement.

Article 4 : Mise en service d'un programme

La gestion de la première mise en service de logements sociaux se fait en stock en tenant compte des engagements contractuels pris par le bailleur avec les réservataires et sur la base d'un principe de concertation avec ces derniers.

A ce titre, le bailleur transmettra, suffisamment en amont de la livraison, à l'ensemble des réservataires une proposition de répartition indiquant les caractéristiques des logements proposés (typologie/loyer/localisation-plan) et la fiche commerciale de la résidence.

Suite à concertation et une fois la répartition validée, chaque réservataire recevra confirmation des logements qui lui sont réservés.

A défaut d'accord entre les parties, le bailleur tranchera selon ses objectifs de peuplement et de manière à équilibrer les logements entre les réservataires.

Ces logements sont ensuite intégrés dans l'assiette de calcul en flux en année N+1.

Article 5 : Modalités de gestion

Sur son territoire, le réservataire souhaite gérer directement ses droits de réservation.

Article 6 : Processus d'attribution

6-1 Modalités d'information du réservataire

Le bailleur notifie, par mail, au réservataire la mise à disposition du ou des logements.

Sont précisés dans la notification :

- les caractéristiques du logement (a minima typologie, surface, localisation, loyer actualisé +charges, plafond d'attribution, accessibilité, si adapté PMR) ;
- la date d'expiration du préavis ;
- La date de retour des propositions par le réservataire. Un délai suffisant sera laissé au réservataire pour la recherche des candidats.

6-2 Modalités de proposition de candidats

A réception de la notification de mise à disposition d'un logement par le bailleur, le réservataire s'engage à proposer, dans le délai imparti, une liste de trois candidats.

La liste précise, dans la mesure du possible, le Numéro Unique Départemental de chaque candidat.

Les candidats ainsi proposés doivent avoir procédé à l'enregistrement de leur demande de logement social sur la plateforme grand public ou auprès d'un lieu d'enregistrement. Ils sont éligibles au logement social et leur demande est active.

Une attention particulière doit être portée par le réservataire sur l'adéquation entre :

- la typologie du logement et la composition du foyer ;
- le plafond d'attribution du logement et le plafond de ressources applicables au foyer ;
- les ressources du foyer et le montant du loyer proposé (indicateurs taux d'effort/reste à vivre)

Sur les logements adaptés Personne à Mobilité Réduite (PMR), le réservataire s'engage à présenter en priorité des candidats en perte de mobilité.

Le réservataire pourra s'appuyer sur le système de cotation défini par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDID) s'il est effectif sur le territoire de l'EPCI.

Le bailleur pourra, en cas de besoin, informer le réservataire des désistements éventuels de candidats ou refus avant CALEOL.

Le bailleur recouvre la faculté de proposer le logement à tout candidat de son choix dans le cas d'absence de propositions dans le délai imparti ou de candidatures inférieures à trois alors que la demande est suffisante.

6-3 Décision

La décision d'attribution du logement est prononcée par la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation (CALEOL) du bailleur.

Le réservataire est membre de droit avec voix délibérative, il y sera représenté par l'élu titulaire ou son suppléant ou à défaut par un technicien du service compétent en la matière.

Il est convié aux commissions dans les conditions prévues par le règlement intérieur de la CALEOL.

La CALEOL est en droit de ne pas attribuer le logement à tout candidat proposé par le réservataire notamment à ceux qui ne respecteraient pas les plafonds de ressources par type de financement ou qui ne respecteraient pas les conditions de séjour pour accéder à un logement social. Elle peut également modifier l'ordre de priorité des dossiers proposés.

Le réservataire est systématiquement informé des refus des demandeurs exprimés après attribution en CALEOL.

En cas de refus des candidats du réservataire par la CALEOL, ce dernier perd son droit de désignation sur le logement mis à disposition.

En vertu de l'Art L. 441-1 du CCH, pour les logements situés en QPV, le refus d'attribution par un candidat proposé par le réservataire, entraîne la remise à disposition du logement concerné à la commune.

Article 7 : Orientations et objectifs d'attribution

Quel que soit le mode gestion retenu, les attributions réalisées en CALEOL devront permettre d'atteindre conjointement les obligations règlementaires :

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logement situés en dehors des QPV, sont consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du représentant de l'Etat dans le département « 1^{er} quartile » ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- au moins 50 % des attributions annuelles dans les QPV aux demandeurs dont les ressources sont supérieures au 1^{er} quartile ;
- au moins 25 % des attributions annuelles de logements à l'accueil des ménages prioritaires dont les personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou à défaut, aux personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH (voir annexe)

Il sera également tenu compte des orientations générales en matière d'attribution et de mixité sociale telles que définies dans les cadres locaux :

- Convention Intercommunale d'Attributions (CIA),
- de l'Accord Collectif Départemental (ACD) ;

- du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Il est également rappelé que les personnes ayant déposé une demande de logement social doivent se voir proposer un logement dans un délai de 12 mois ou 36 mois pour les communes situées en secteur tendu du Pays Basque.

Article 8 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans et sera effective à compter du 1^{er} janvier 2024.

Elle pourra faire l'objet d'un avenant afin de tenir compte de l'évolution des textes règlementaires et/ou des cadres locaux.

Article 9 : Suivi et évaluation du dispositif

Avant le 28 février de chaque année, le bailleur s'engage à transmettre au réservataire :

- le bilan annuel faisant état du nombre total des logements proposés et des logements attribués en CALEOL par période de construction, typologie de logement, type de financement, commune, hors et en quartier politique de la ville, par public (prioritaire/1^{er} quartile. Une attention particulière sera portée sur l'analyse du volume de refus ;
- l'annexe actualisée.

Ces éléments permettront un temps d'échange entre les parties sur l'année écoulée.

Dans le cas d'un dépassement ou de la non atteinte des objectifs correspondants au flux annuel du réservataire, un point sera réalisé entre les parties afin d'en établir les raisons et de définir les éventuelles actions correctives à mettre en place en année N+1.

Article 10 : Inexécution des obligations et règlement des litiges

En cas d'inexécution par l'une des parties de ses obligations au titre de la présente convention, il est convenu de la mise en œuvre d'une procédure amiable selon les modalités suivantes :

- Si les échanges par simples courriers sont demeurés infructueux, une première mise en demeure est adressée en recommandé par la partie la plus diligente. Après un mois, si elle reste sans effet ou que les parties ne trouvent pas d'accord, la partie qui le souhaite peut exiger la tenue d'une réunion de concertation, en vue de rechercher une solution amiable.
- A défaut d'accord constaté par écrit entre les parties dans le mois qui suit cette réunion, elles pourront porter le litige devant la commission de conciliation départementale ou devant le tribunal compétent.

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^{er}a).

Article 11 : Informatique et libertés

Les parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD »).

Dans le cadre de l'exécution de la présente convention, les parties seront amenées à échanger et traiter des données à caractère personnel. Il est expressément entendu que les parties sont, chacune, responsables de traitement sur leur propre périmètre et qu'elles assumeront seules les obligations et responsabilités en matière de traitement de données à caractère personnel résultant des dispositions du Règlement Européen 2016/679.

Les parties s'engagent à communiquer ces données de façon sécurisée. A ce titre, elles s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

En outre, les parties s'engagent à utiliser ces données uniquement dans le cadre de la convention et donc à :

- Ne pas utiliser ces informations à d'autres fins que celles spécifiées de ladite convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes en dehors du cadre prévu par la convention, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales en dehors du périmètre prévu par la convention, sauf à obtenir l'accord préalable écrit des personnes concernées ;
- Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution de la convention.

D'autre part, les parties s'engagent à respecter leur devoir d'information en leur qualité respective de Responsable de traitement. Il est précisé que l'information délivrée par le bailleur lors du traitement des données dans le cadre de la gestion des attributions des demandes de logement ne soustrait pas le réservataire de son obligation d'information aux personnes concernées par les opérations de traitement au moment de la collecte des données à caractère personnel. Dans l'hypothèse où la réponse à une personne concernée ou un régulateur exigerait une collaboration des parties, celles-ci s'engagent à collaborer de bonne foi.

Le bailleur et le réservataire sont responsables du traitement des données à caractère personnel collectées auprès des candidats. Dans ce cadre, les parties s'engagent à respecter la réglementation applicable.

Article 12: Clause de sauvegarde

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

Article 13 : Communication

En vertu de l'Art R441-5 du CCH, la convention est transmise sans délai, pour information, par le bailleur au Préfet du Département.

Fait en deux exemplaires

A [...] le,

La commune de [...],

Dénomination Bailleur

[...]

[...]

ANNEXE : Réservataire [...] – Flux et estimation du volume de mises à disposition année [...]

1. Flux du réservataire

Calcul de la part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire :

$$\frac{\text{Nombre de droits de réservation en stock du réservataire}}{\text{Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur}}$$

Soit, pour le réservataire :

Nombre de droits de réservation en stock du réservataire : [...]

Nombre total de logements sociaux au sein du patrimoine du bailleur : [...]

= [...] % du flux annuel de logements

2. Exclusions spécifiques : Néant

3. Estimation du volume de mises à disposition

Assiette de référence :



La part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire est appliquée à cette assiette de référence afin d'estimer le nombre de logements à orienter vers le réservataire.

Estimation annuelle du nombre de logements mis à disposition du réservataire :

Nombre de logements concernés par le flux au 1 ^{er} janvier 20.. (hors logements voués à la démolition et/ou intégrés dans un plan de vente)	
Taux de rotation N-1 du bailleur sur le territoire, ou moyenne des 3 dernières années si aucune libération en N-1	
Estimation du nombre de logements libérés dans l'année	
Estimation du nombre de logements nécessaires aux mutations internes	
Estimation du nombre de relogements nécessaires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain/ORCOD/Habitat indigne	
Estimation du nombre de logements dans l'assiette du flux	
Part du flux annuel de logements mis à disposition du réservataire	
Estimation du nombre de logement mis à disposition du réservataire	